

FAO NOTAS SOBRE TENENCIA DE LA TIERRA

1

Arrendamiento de tierras agrícolas





FAO NOTAS SOBRE TENENCIA DE LA TIERRA

1

Arrendamiento de tierras agrícolas



Las denominaciones empleadas en este producto informativo y la forma en que aparecen presentados los datos que contiene no implican, de parte de la Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación, juicio alguno sobre la condición jurídica o nivel de desarrollo de países, territorios, ciudades o zonas, o de sus autoridades, ni respecto de la delimitación de sus fronteras o límites.

ISBN 92-5-305167-1

Todos los derechos reservados. Se autoriza la reproducción y difusión de material contenido en este producto informativo para fines educativos u otros fines no comerciales sin previa autorización escrita de los titulares de los derechos de autor, siempre que se especifique claramente la fuente. Se prohíbe la reproducción del material contenido en este producto informativo para reventa u otros fines comerciales sin previa autorización escrita de los titulares de los derechos de autor. Las peticiones para obtener tal autorización deberán dirigirse al Jefe del Servicio de Gestión de las Publicaciones de la Dirección de Información de la FAO, Viale delle Terme di Caracalla, 00100 Roma, Italia, o por correo electrónico a copyright@fao.org

© FAO 2004

Prefacio

Las Notas sobre tenencia de la tierra ofrecen información sobre la tenencia de la tierra y lo hacen en un formato que puede ser utilizado por las organizaciones de base que trabajan con pequeños agricultores y otros miembros de las comunidades rurales. Una condición fundamental para reducir la pobreza y el hambre y promover el desarrollo rural sostenible es mejorar el acceso seguro a la tierra por parte de la población rural pobre. El mayor conocimiento de los derechos a la tierra es un elemento importante para hacerlos realidad, lo que permitiría a su vez mejorar los medios de subsistencia.

Los mecanismos de arrendamiento equitativo y seguro que compaginan los intereses del arrendatario y los del propietario de la tierra pueden favorecer el acceso a la tierra agrícola, mejorar la producción agrícola y facilitar el acceso a los alimentos. Esta guía tiene como objetivo principal ayudar a quienes trabajan con los pequeños agricultores ofreciendo información sobre «buenas prácticas» para el arrendamiento de la tierra, y asesoramiento sobre la manera de adoptar esta información a las condiciones locales. Además, algunos agricultores, sean arrendatarios o propietarios de la tierra, pueden encontrar esta guía útil incluso sin adaptación previa.

La información contenida en esta guía está basada en el número 2 de la serie FAO: Estudios sobre tenencia de la tierra, *Directrices sobre buenas prácticas en los contratos de arrendamiento agrario*, disponible en <http://www.fao.org/sd/2003/IN0503_es.htm>

Puede obtenerse más información acerca de Estudios sobre tenencia de la tierra y sobre la labor de la FAO en relación con la tenencia de la tierra en las siguientes direcciones:

http://www.fao.org/sd/LTdirect/ltstudies_es.htm

http://www.fao.org/sd/IN1_es.htm. ■

Una palabra para quienes trabajan con pequeños agricultores y propietarios de tierras...

Esta guía tiene como tema principal los factores técnicos de los acuerdos de arrendamiento que pueden ser beneficiosos tanto para los propietarios de la tierra como para los arrendatarios. Está destinada a las organizaciones no gubernamentales (ONG) y en general a quienes trabajan con los agricultores. A partir de la página 4, la guía contiene información sobre el arrendamiento que las ONG pueden compartir con los agricultores.

Son varios los factores contextuales que afectan a los acuerdos de arrendamiento. Para que sean eficaces, es necesario que la relación entre los propietarios de la tierra y los arrendatarios esté garantizada o respaldada por el Estado. Cada parte tiene derechos y obligaciones; el Estado y la ley deben garantizar que se respeten estos derechos y se cumplan esas obligaciones.

En algunos casos, la relación entre los propietarios de la tierra, los arrendatarios y el Estado no ayuda directamente a establecer acuerdos de arrendamiento equitativos y seguros. El arrendamiento tiene lugar muchas veces en situaciones de clara desigualdad social. Cuando una parte es más poderosa no es fácil concertar contratos de arrendamiento formales. Si dichos acuerdos no están protegidos por la ley, es probable que un acuerdo firmado no resulte mutuamente beneficioso.

No obstante, hay muchos casos en que el arrendatario y el propietario de la tierra pueden beneficiarse de un acuerdo de arrendamiento claro. Esta guía trata de ayudar a las personas cuando hay una voluntad común de establecer una relación «recíprocamente beneficiosa». Puede servir de base para la preparación de contratos de arrendamiento ventajosos para ambas partes mediante la identificación de las características fundamentales que hacen que dichos contratos sean eficaces para los unos y los otros.

Un contrato de arrendamiento no existe nunca de forma aislada. Se prepara y ejecuta en el marco de un contexto de política, jurídico y social específico. Las áreas clave que se presentan a continuación deberán considerarse antes de realizar cualquier actividad de capacitación, para garantizar que la información compartida con los arrendatarios y los propietarios de tierra sea lo más pertinente posible.

ENTORNO NORMATIVO

- ⊙ ¿Hay reglamentos legales o consuetudinarios que controlen los arrendamientos? En caso afirmativo, ¿se cumplen o hay discrepancia entre políticas y prácticas?
- ⊙ ¿Hay discrepancias entre la legislación y el derecho consuetudinario que deban tenerse en cuenta?
- ⊙ ¿Hay alguna ley que pueda repercutir en los acuerdos de arrendamiento y, en particular, complementar, regular o modificar los términos de dicho acuerdo (por ejemplo, leyes de control del arrendamiento, legislación sobre el registro de tierras)?
- ⊙ ¿Hay mecanismos fiables, equitativos y accesibles (estatales o no estatales) para resolver los conflictos y para establecer medidas correctoras cuando se incumplen las promesas?
- ⊙ ¿Existen circunstancias locales que puedan repercutir en las condiciones de los arrendamientos (por ejemplo, la situación ambiental o social)?

OTRAS CONSIDERACIONES

- ⊙ ¿Cuál es el nivel de alfabetización de los participantes? Si es bajo, ¿qué tipos de material ilustrativo deberían repararse como complemento de la presentación?
- ⊙ ¿Convendría traducir la guía, o sus puntos clave, al idioma local antes de iniciar las actividades de capacitación?
- ⊙ ¿Existen modelos de arrendamiento disponibles para distribuir durante la capacitación? En caso afirmativo, ¿hasta qué punto son complejos o eficaces? ■

Introducción

La tierra es uno de los activos más importantes de un agricultor. Suministra alimentos para la familia, y los posibles excedentes pueden utilizarse para obtener ingresos adicionales. Para muchos agricultores, el arrendamiento de la tierra es ley de vida. Para quienes tienen poca o insuficiente tierra para sus necesidades, su adquisición a través del arrendamiento representa un gran avance para determinar su seguridad futura. Por su parte, los propietarios de tierra pueden obtener ingresos o productos adicionales arrendando la tierra a otros a cambio de dinero en efectivo o de una parte de la cosecha.

En el núcleo mismo de la mayor parte de los acuerdos de arrendamiento de la tierra se encuentran tres cuestiones que afectan tanto a los arrendatarios como a los propietarios: riesgo, seguridad y confianza. El éxito de la relación entre ambas partes depende del nivel de confianza que se pueda establecer entre ellas. Un acuerdo bien concebido puede servir de base para conseguir esta confianza, ya que ofrece flexibilidad al propietario y seguridad al arrendatario. De esta manera, se pueden evitar muchos posibles problemas o conflictos.





¿Qué son los arrendamientos?



¿Cuándo deberían utilizarse?



¿Qué hay que hacer para establecer un arrendamiento?



¿Qué información debería incluirse en un contrato de arrendamiento?



Esta guía trata de responder a estas preguntas de forma sencilla y clara. En ella se supone que es preciso adoptar disposiciones que compaginen los intereses del arrendatario y del propietario de la tierra, lo que permitiría un mayor acceso a las explotaciones agrícolas, una mejor producción agraria y una mayor seguridad alimentaria. ■

Antes de preparar el arrendamiento

Al preparar un arrendamiento, deben tenerse en cuenta tres factores fundamentales:

- ⊙ Plazo de duración, junto con la seguridad ofrecida por el arrendamiento
- ⊙ Grado de libertad y control ofrecido al arrendatario, y
- ⊙ Flexibilidad y repercusiones financieras de esta combinación de duración del arrendamiento, seguridad, libertad y control.

Los arrendamientos que están fuertemente regulados y ofrecen gran protección al arrendatario pueden ser inaceptables para los propietarios de la tierra, que quizá consideren que su poder y flexibilidad están demasiado restringidos. Al mismo tiempo, un arrendamiento que es muy informal o insuficientemente regulado

no defiende los intereses de los arrendatarios, que quizá los prive de un nivel razonable de seguridad. La clave está en encontrar un equilibrio que sea satisfactorio tanto para los propietarios como para los arrendatarios. ■



Elementos de un acuerdo de arrendamiento

En un acuerdo de arrendamiento deberían incluirse los elementos que se especifican a continuación. Aunque quizá no sea necesario incluirlos todos, es recomendable no omitir demasiados. De lo contrario, podría correr peligro la seguridad del arrendamiento.

- ⊙ Nombres de las partes
- ⊙ Fecha de comienzo y duración del acuerdo
- ⊙ Descripción de la propiedad
- ⊙ Renta
- ⊙ Derechos de posesión y uso
- ⊙ Mantenimiento de la tierra
- ⊙ Situación de la tierra en el momento de su devolución
- ⊙ Introducción de mejoras o cambios de uso
- ⊙ Disposiciones sobre indemnización
- ⊙ Responsabilidad del pago de los impuestos y otros cargos
- ⊙ Solución de disputas
- ⊙ Registro del acuerdo. ■

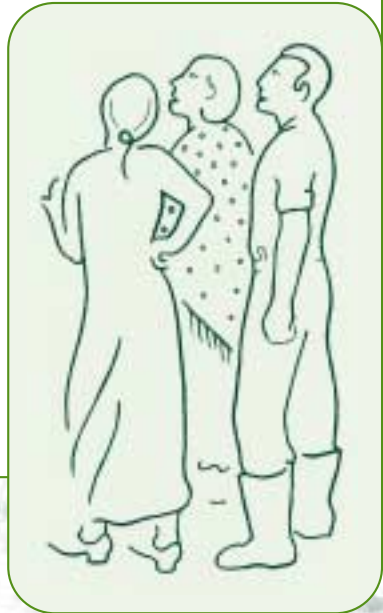


🕒 Nombres de las partes

Los nombres de las partes son un elemento central del acuerdo. Ofrecen cierta protección y sirven de base para aumentar la confianza entre los implicados. Un acuerdo entre un arrendatario y un propietario individuales es sencillo.

En cambio, si hay más de un propietario, convendría hacerse la siguiente pregunta: ¿Poseen toda la explotación conjuntamente (lo que permitiría utilizar un solo acuerdo) o cada uno es dueño de una parte (lo que aconsejaría la utilización de acuerdos complementarios independientes)?

Si hay más de un arrendatario, el acuerdo puede garantizar que el arrendamiento continúe en el caso de que uno de ellos fallezca. Ello podría conseguirse haciendo que en el contrato se incluyan los nombres de todos los miembros de la familia que trabajarán juntos en la tierra que se va a alquilar. Muchas veces, el jefe de hogar varón es la única persona mencionada en el arrendamiento pero, si falleciera, los miembros de la familia podrían verse privados de la tierra que están cultivando. ■



🕒 Fecha de comienzo y duración del acuerdo

La fecha de comienzo indica cuándo tiene lugar la transferencia de la propiedad del propietario de la tierra al arrendatario. La duración del acuerdo puede variar, naturalmente, y puede adoptar diversas formas. Puede ser un plazo fijo (por ejemplo, un año), con o sin opción de renovación; puede ser también de carácter periódico (por ejemplo, mensual o anual, pero que continuaría mientras una de las partes no presentara la notificación requerida), muchas veces con sujeción a un plazo inicial mínimo. Algunos acuerdos permiten también una «prolongación». Ello significa que, al final del arrendamiento, el arrendatario puede permanecer en la tierra durante un tiempo previamente especificado.

Es importante que el arrendatario trate de acomodar la duración del arrendamiento a los resultados deseados. Ello podría estar en relación con el tipo de cultivos que se van a producir. Por ejemplo, el ciclo de algunas hortalizas es de sólo varios meses, mientras que en otros casos (como los cocoteros) el ciclo es de 50 años.

Es posible que tanto el propietario de la tierra como el arrendatario traten de acomodar la duración del arrendamiento a determinadas circunstancias familiares. Por ejemplo, el propietario de la tierra quizá desee arrendar ésta únicamente hasta que la próxima generación tenga la edad suficiente para cultivar. ■



☉ Descripción de la propiedad

Es importante describir de forma clara e inequívoca la propiedad que se arrienda. En la descripción debería especificarse cómo se determina la superficie de la tierra, por ejemplo, por algunas características físicas que determinan sus lindes o mediante levantamientos o planos. Cuando se trata de una parcela pequeña que deba alquilarse con plazos inferiores a un año (por ejemplo, para pastoreo estacional), puede ser suficiente un sencillo boceto. Cuando se trata de plazos más largos y de parcelas de mayor tamaño, sería preferible un plano y una descripción por escrito. En estos documentos se explicará qué es exactamente lo que se incluye o no en el acuerdo, y pueden servir de base para otros acuerdos. ■



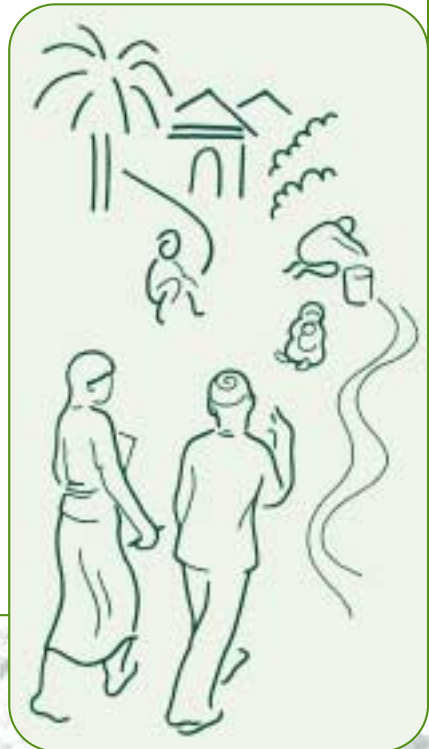
◎ Renta

El arrendatario normalmente paga la renta u otra compensación como una parte de la cosecha. Para la protección tanto del propietario de la tierra como del arrendatario, es fundamental que la renta se especifique de forma inequívoca. Aun cuando quizá no se sepa el monto de la renta al comienzo del acuerdo, debería especificarse claramente cómo se va a calcular y cuándo debe pagarse. Quizá sea también necesario reservar el derecho a revisar la renta en el futuro, sobre todo en los arrendamientos de larga duración. En estos casos, el monto de la renta podría cambiar debido a la inflación o a las fluctuaciones cambiarias. Por otro lado, podría cambiar también el valor de los productos agrícolas. Por ello, las revisiones periódicas protegerán el interés financiero del propietario así como la capacidad de pago del arrendatario. ■



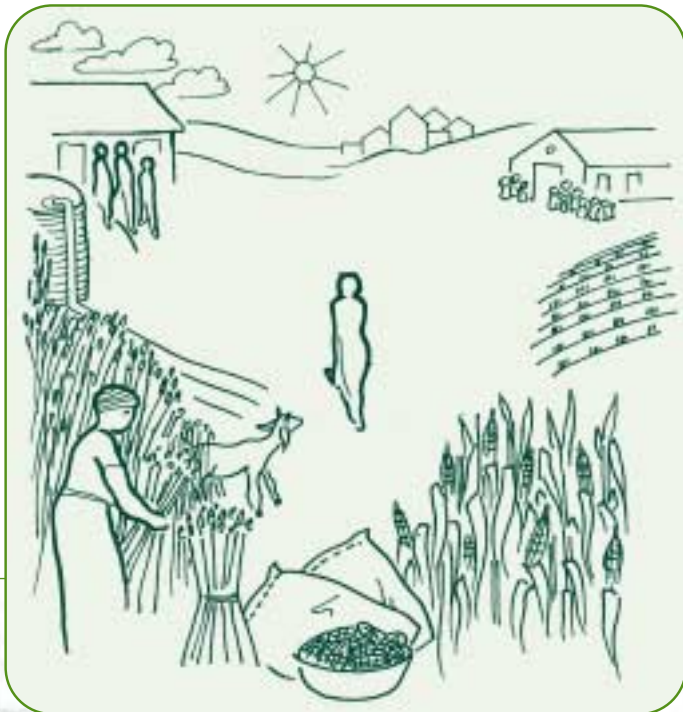
🕒 Derechos de posesión y uso

Uno de los elementos determinantes de un contrato de arrendamiento es el nivel de capacidad de posesión y uso de la tierra que se reconoce al arrendatario. Esa capacidad es máxima cuando se trata de un «arrendamiento pleno», en virtud del cual el arrendatario tiene la posesión total y exclusiva de la tierra. Ello significa que el propietario deberá acordar con el arrendatario su acceso a la tierra, por ejemplo, para las inspecciones periódicas de la finca. Si el arrendamiento es anual, estas inspecciones podrían tener lugar al mismo tiempo que se prepara o renueva el arrendamiento. Por otro lado, es posible que el propietario de la tierra deba tener acceso a ésta para cumplir obligaciones específicas de mantenimiento o reparación. Una buena práctica sería también que el arrendatario tuviera libertad de elección sobre los cultivos que va a plantar, dentro de límites adecuados, aunque ello podría ser difícil en los acuerdos de breve duración. ■



⊙ Mantenimiento de la tierra

Una buena práctica sería incluir una descripción completa de las obligaciones de mantenimiento y reparación tanto del propietario de la tierra como del arrendatario. Los detalles dependerán de la duración y condiciones del arrendamiento. Por ejemplo, los arrendamientos a más largo plazo suelen representar una mayor obligación para el arrendatario. Este tipo de acuerdos debería incluirse aun cuando se arriende sólo una pequeña parcela de tierra. Incluso en estos casos, quizá debería prestarse atención a los canales de drenaje y a los linderos. ■



🕒 Situación de la tierra en el momento de su devolución

En todos los arrendamientos debería considerarse la situación de la tierra en el momento de su devolución al propietario. Podría incluirse un acuerdo por parte del arrendatario de devolver la tierra en condiciones semejantes a las existentes al comienzo del arrendamiento, cualquiera que sea la división de las responsabilidades de mantenimiento descritas en el apartado «Mantenimiento de la tierra». Otra posibilidad sería un acuerdo por parte del arrendatario de devolver la tierra en «buen estado», en vez de en «condiciones semejantes». El acuerdo de devolver la tierra en buen estado puede obligar primero al arrendatario a acondicionar la tierra debidamente.

En el caso de una parcela de tierra de gran extensión o de un acuerdo a largo plazo, es importante preparar una declaración detallada de la situación física de la propiedad en el momento en que se arrendó. ■



⊙ Introducción de mejoras o cambios de uso

Es buena práctica adoptar medidas para evitar que el arrendatario haga modificaciones o cambios de uso sin el consentimiento explícito del propietario de la tierra. Deberían especificarse expresamente las posibles restricciones de ese acuerdo general, por ejemplo, la protección de una parcela para evitar el paso del ganado. ■



🕒 Disposiciones sobre indemnización

Muchas veces el arrendatario quizá necesite mejoras o modificaciones en la tierra para poder utilizarla debidamente. En algunos casos, estas mejoras conllevan costos que no se podrán recuperar al final del arrendamiento. Al mismo tiempo, aumentan el valor de la tierra. En tales casos, el arrendatario debería poder exigir una indemnización por este aumento del valor.

Naturalmente, puede ocurrir también lo contrario: las modificaciones pueden haber provocado daños en la tierra y reducido su valor. En este caso, el propietario de la tierra podría exigir una indemnización.

Por ello, conviene negociar e incluir en el arrendamiento la obligación de solicitar autorización expresa del propietario de la tierra para introducir mejoras y modificaciones. En el arrendamiento deberían especificarse también las condiciones en que se debe pagar la indemnización y la forma en que se va a calcular el valor de la misma. ■



⊙ Responsabilidad del pago de los impuestos y otros cargos

En los acuerdos de duración más larga, sobre todo cuando el arrendatario goza de posesión exclusiva, el propietario de la tierra quizá deba asignar la responsabilidad del pago de las diversas cargas asociadas con la propiedad. Estas cargas podrían incluir los impuestos y cargos locales (por ejemplo, los correspondientes al agua), una proporción del costo de mantenimiento de los recursos compartidos (como los caminos de acceso y el drenaje) y los seguros de incendio, robo y otros daños.

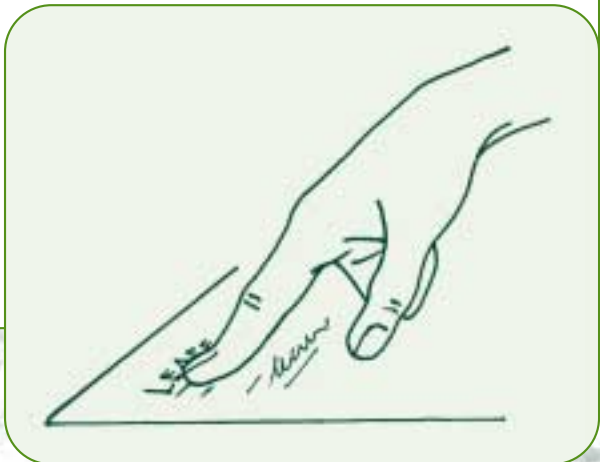
También en este caso, el tipo y el alcance de estas responsabilidades y obligaciones deberían especificarse en el arrendamiento, y dependerán del carácter de la tierra que se arrienda y de la duración del acuerdo. ■



🕒 Solución de disputas

En el arrendamiento debería especificarse también la manera de solucionar las disputas que puedan surgir. Esta disposición debería incluir las disputas de carácter general entre las partes (por ejemplo, acerca de la interpretación del texto del acuerdo), así como conflictos concretos relacionados con temas como la revisión de la renta, las obligaciones de mantenimiento y las solicitudes de introducir mejoras.

Naturalmente, el arrendamiento mismo debería tratar de prever dónde pueden surgir disputas, a fin de evitarlas por completo. Por ejemplo, si la cosecha se va a dividir entre el arrendatario y el propietario de la tierra, en el acuerdo se debería especificar que el arrendatario deberá comunicar al propietario cuándo se va a recoger la cosecha, lo que permitiría a ambas partes comprobar el rendimiento de los cultivos. ■



⦿ Registro del acuerdo

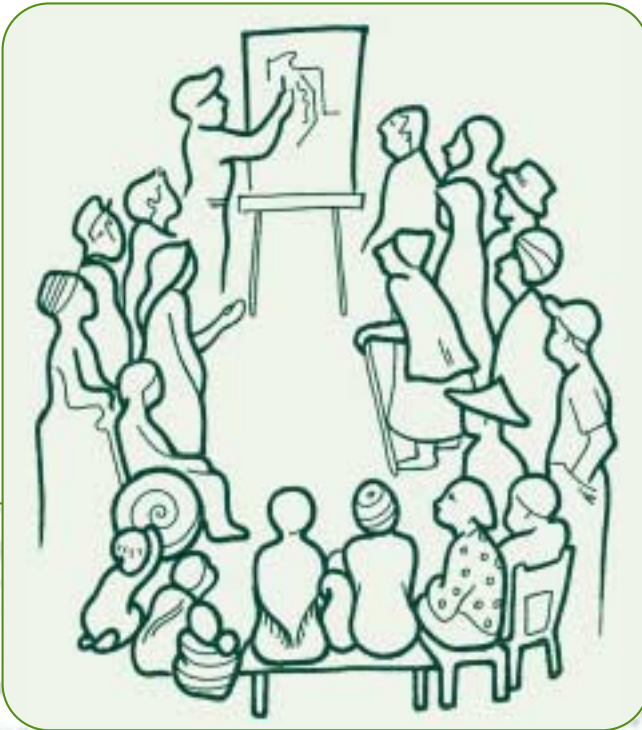
Los contratos de arrendamientos de una parcela de tierra son muchas veces verbales. No obstante, en muchos casos conviene asegurarse de que se registran por escrito. En algunos países, todos los arrendamientos agrícolas deben hacerse por escrito, e incluso en un determinado estilo o formato, o ratificarse con un sello oficial. En algunos casos, los arrendatarios prefieren hacer registrar sus contratos.

La disposiciones legales varían según las jurisdicciones, y los propietarios y arrendatarios deben comprender qué tipo de disposiciones existen en el lugar en que se encuentran. Debería utilizar dichas disposiciones para garantizar la máxima flexibilidad, protección y seguridad. ■



Una última palabra

En varios países existen modelos de contratos de arrendamiento. Algunas veces son formularios oficialmente reconocidos por las autoridades públicas. En otros, son redactados por asociaciones de propietarios de tierras o arrendatarios. Existen también modelos ofrecidos por abogados y otros profesionales relacionados con la redacción de acuerdos de arrendamiento. Utilizando los elementos esenciales de un contrato basado en las presentes Notas, la forma de contrato más sencillo podría tener una o dos páginas. Cuando se trate de acuerdos más complejos, el número de páginas podría ser mayor.



Arrendamiento de tierras agrícolas

El propietario de la tierra y el arrendatario deberían tener sendas copias del acuerdo de arrendamiento. Se trata de un documento importante, que debería guardarse en lugar seguro. Además, con el tiempo el propietario y el arrendatario pueden acordar introducir modificaciones. Éstas deberían documentarse debidamente, y todas las partes deberían tener una copia de las mismas.

Los procesos «transparentes» ayudan a evitar posibles conflictos en el futuro. La forma de conseguir la transparencia puede variar: por ejemplo, puede exigirse que haya un testigo presente, que el testigo firme el acuerdo, o que éste se firme ante notario. ■



Esta guía sobre *Arrendamiento de tierras agrícolas* está diseñada para ofrecer información sobre los mecanismos de arrendamiento y hacerlo en un formato que pueda ser utilizado por las organizaciones de base que trabajan con pequeños agricultores y otros miembros de las comunidades rurales. Los mecanismos de arrendamiento equitativos y seguros que compaginan los intereses del arrendatario y los del propietario de la tierra pueden favorecer el acceso a la tierra de cultivo, mejorar la producción agrícola y facilitar el acceso a los alimentos.

En el núcleo mismo de la mayor parte de los acuerdos de arrendamiento de la tierra se encuentran tres cuestiones que afectan tanto a los arrendatarios como a los propietarios: riesgo, seguridad y confianza. El éxito de la relación entre ambas partes depende del nivel de confianza que se pueda establecer entre ellas. Un acuerdo bien concebido puede servir de base para conseguir esta confianza, ya que ofrecería flexibilidad al propietario y seguridad al arrendatario. De esta manera, se pueden evitar muchos posibles problemas o conflictos. Esta guía contiene información para los arrendatarios y los propietarios de la tierra interesados en tener un acuerdo de arrendamiento claro.

Puede servir de base para la preparación de contratos de arrendamiento mutuamente beneficiosos, ya que identifica las características fundamentales que hacen que dichos contratos sean eficaces tanto para el propietario como para el arrendatario.

ISBN 92-5-305167-1 ISSN 1812-3198



9 789253 051670

TC/MY55139/1/10.04/500