**La futura Guía Jurídica sobre contratos de inversión en tierras agrícolas (ALIC) de UNIDROIT, la FAO y el FIDA**

El proceso de preparar, negociar e implementar un contrato de inversión en tierras agrícolas de conformidad con los principios y normas establecidos en las [*Directrices voluntarias sobre la gobernanza responsable de la tenencia de la tierra, la pesca y los bosques en el contexto de la seguridad alimentaria nacional*](http://www.fao.org/cfs/cfs-home/activities/vggt/es/) y los [*Principios del CSA para la inversión responsable en la agricultura y los sistemas alimentarios* *(Principios del CSA)*](http://www.fao.org/cfs/cfs-home/activities/rai/es/) puede resultar muy complejo para inversores, gobiernos, titulares legítimos de derechos de tenencia de las tierras y comunidades locales por igual.

El Instituto Internacional para la Unificación del Derecho Privado (UNIDROIT), en colaboración con la Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO) y el Fondo Internacional de Desarrollo Agrícola (FIDA), está preparando una futura [Guía Jurídica sobre los contratos de inversión en tierras agrícolas](https://www.unidroit.org/work-in-progress/agricultural-land-investment) (ALIC, por sus siglas en inglés) para atender las necesidades de los asesores legales que trabajan en el arrendamiento de tierras agrícolas de los Estados y las comunidades locales.

El objetivo de la guía ALIC no es promover la adquisición de tierras a gran escala, sino más bien concienciar sobre los modelos de inversión alternativos. Sin embargo, al reconocer que siguen adquiriéndose tierras, el instrumento ayudará a garantizar que los arrendamientos de tierras agrícolas se hagan de manera responsable, con las salvaguardias necesarias para proteger los derechos humanos y medios de subsistencia, la seguridad alimentaria, la nutrición y el medio ambiente, y lograr que los derechos de las partes interesadas -incluidos los de los titulares legítimos de derechos de tenencia- se protejan y respeten a la vez.

El instrumento, basado en el éxito de la [Guía Jurídica sobre agricultura por contrato UNIDROIT-FAO-FIDA](https://www.unidroit.org/spanish/guides/2015contractfarming/cf-guide-2015-s.pdf) y los [Principios de UNIDROIT sobre los contratos comerciales internacionales](https://www.unidroit.org/unidroit-principles-2016/unidroit-principles-2016-overview/spanish-black-letter), está siendo desarrollado por un grupo de trabajo compuesto por expertos, representantes de organizaciones internacionales y partes interesadas. El borrador cero resultante se está distribuyendo de la forma más amplia posible para solicitar comentarios y observaciones.

Estructura del borrador cero del ALIC

El instrumento abordará los seis aspectos principales que se exponen a continuación:

(1) Marco jurídico: El marco jurídico aplicable está constituido por diversas fuentes de derecho interno (p. ej. legislación, decisiones judiciales, reglamentos y, en algunos casos, normas consuetudinarias) y diversas fuentes internacionales (p. ej. tratados internacionales de derechos humanos, tratados de inversión o instrumentos de derecho indicativo). El marco puede también variar según el tipo de contrato de inversión en tierras agrícolas, que puede ser un acuerdo de inversión, contrato de arrendamiento o acuerdos relacionados.

(2) Partes, diligencia debida y formación: Hay varias partes posibles en los contratos de inversión en tierras agrícolas, y numerosas partes interesadas que podrían verse afectadas por tales contratos. Las tareas difíciles pueden incluir: (a) identificar tanto a los titulares del título legal de la tierra como a cualquier titular de derechos legítimos de tenencia con respecto a esa tierra; (b) consultar con esos diversos titulares, incluso en entornos consuetudinarios en los que las funciones de las diversas autoridades podrían no estar claramente definidas; y (c) llevar a cabo estudios de viabilidad detallados y evaluaciones de impacto rigurosas, con respecto a los posibles impactos en la tenencia, sociales, ambientales y económicos.

(3) Obligaciones y derechos de las partes: El contrato de inversión en tierras agrícolas -que puede ser un acuerdo único o una serie de acuerdos- puede establecer disposiciones que aborden no sólo la tenencia en particular y los derechos asociados que se conceden, sino también las salvaguardias necesarias para colmar las lagunas en la legislación del Estado y los posibles efectos de la inversión.

(4) Incumplimiento contractual y recursos: Dado que el arrendamiento de tierras agrícolas suele implicar relaciones contractuales a largo plazo, es importante comprender los riesgos inherentes a una inversión determinada y promover la cooperación entre las partes y los interesados.

(5) Transferencia y devolución: La transferencia de tierras agrícolas arrendadas de un inversor a otro puede suscitar diversos problemas, entre ellos saber si los derechos de tenencia concedidos son realmente transferibles, si la transferencia cumple con las limitaciones contractuales y si esta transferencia se hace pública.

(6) Mecanismos de reclamación y resolución de conflictos: Comprender los tipos de reclamaciones y litigios que suelen surgir en los contratos de inversión en tierras agrícolas y de los diversos mecanismos para resolverlos (p.ej. decisiones de expertos, negociación, mediación, arbitraje y litigios) puede conducir igualmente a contratos más equilibrados y sostenibles.

Sus opiniones

En esta consulta en línea, les invitamos a compartir con nosotros los pensamientos y aportes que puedan tener sobre el Borrador Cero. Serían bienvenidos los comentarios sobre el enfoque general de la Guía o sobre capítulos, secciones o temas específicos. En particular, buscamos observaciones sobre lo siguiente:

1. ¿Existen secciones del borrador de la Guía que parecen no ser exhaustivas o que presentan lagunas en las cuestiones abordadas? En ese caso, ¿cómo propone resolverlas?
2. ¿Hay secciones que carecen de claridad? En caso afirmativo, ¿cómo pueden clarificarse?
3. ¿Presenta el borrador de la Guía alguna sección cuyo contenido sea redundante (es decir, ¿que ya se haya enunciado en otra parte?)

Todas las observaciones recibidas se presentarán al Grupo de Trabajo y se tendrán en cuenta, según proceda, para la revisión final del borrador, que se hará entre el 1 de octubre y el 20 de diciembre de 2019.

Sujeta al proceso de revisión final en coordinación con la FAO y el FIDA, el Consejo de Administración de UNIDROIT aprobará la *Guía jurídica sobre los contratos de inversión en tierras agrícolas* en su 99º período de sesiones, a celebrarse en mayo de 2020.

Muchas gracias de antemano por su tiempo y sus valiosas aportaciones.

Carlo Di Nicola

Oficial jurídico superior, UNIDROIT