



ARRENDAMIENTO

Elementos de un buen contrato de arrendamiento

A continuación, figura una lista parcial de condiciones importantes que deben figurar en un contrato de arrendamiento agrícola por escrito. Su objetivo es orientar el proceso de negociación de un contrato de arrendamiento, pero no es exhaustivo y no debe utilizarse como modelo para un contrato real.



Preámbulo.

Describe las estructuras jurídicas de las partes propietaria y arrendataria. También puede describir la intención del arrendamiento.



Descripción de la propiedad arrendada.

Incluye superficie, estructuras permanentes y dirección de la propiedad. Adjunte un mapa cuando sea posible. Utilice la descripción legal del informe preliminar del título.



Plazo.

¿Cuánto dura el contrato de arrendamiento? Duración inicial, así como plazos de renovación.



Alquiler.

Importe del alquiler, cómo y cuándo se pagará, plazos, depósitos.



Uso.

Usos permitidos, restricciones o requisitos relativos a la producción y otras actividades, prácticas de producción, etc.



Costos de operación.

Cuotas del distrito del agua, uso eléctrico y otros servicios públicos. Cómo se valorarán, quién los pagará, cómo se facturarán. Normalmente, el arrendatario debe pagar todos los gastos relacionados con el negocio.



Mantenimiento, reparaciones, modificaciones.

¿Quién es responsable del mantenimiento de los terrenos y las infraestructuras? Modificaciones permitidas, estructuras permanentes y temporales, y si se requiere permiso.



Indemnización y seguro de responsabilidad civil.

Exime de responsabilidad al propietario (también podría redactarse para eximir de responsabilidad al arrendatario). ¿Debe el arrendatario suscribir una póliza de responsabilidad civil general? Mencionar todos los otros seguros obligatorios e identificar al propietario como asegurado adicional. Especificar el importe de la cobertura.



Impuestos y tasas.

Aclarar que el propietario es responsable de los impuestos sobre la propiedad y el arrendatario es responsable de todos los impuestos personales/relacionados con el negocio.



Estado inicial del terreno y las instalaciones.

¿Se acepta la propiedad tal cual? ¿Se requieren mejoras o reparaciones antes del inicio del arrendamiento?



Cesión o subarriendo.

¿Está permitido o no? En caso afirmativo, incluya las condiciones.



Cumplimiento de la ley.

Reitera que el arrendatario es responsable del cumplimiento de todas las leyes aplicables en materia de materiales peligrosos, trabajo, medio ambiente, etc.



Incumplimiento por parte del arrendatario o del propietario.

¿Qué constituye un incumplimiento del contrato de arrendamiento y cómo puede subsanarse o rescindirse?



Resolución de disputas.

Para evitar los costosos honorarios de los abogados y las tarifas judiciales, puede decidir optar por la mediación o el arbitraje vinculante.



Firmas.

Incluye las firmas de los arrendatarios y propietarios, además de la dirección y datos de contacto de cada uno de ellos.

Póngase en contacto con [California FarmLink](#) para obtener ayuda con la negociación y desarrollo del arrendamiento o contrato.