

L.1 TENENCIA DE TERRENO

EL PROPÓSITO DE ESTA HOJA INFORMATIVA

Uno de los aspectos más desafiantes y fundamentales de la agricultura es asegurar el acceso a terreno. Cuanto más difícil sea asegurar terreno, es de más ayuda tener muchas herramientas diferentes a su disposición. El propósito de esta hoja informativa es introducir conceptos básicos sobre la tenencia de terreno y las herramientas que se pueden usar para asegurar la tenencia de terreno. La tenencia de terreno se refiere a los derechos legales para acceder y utilizar el terreno. El derecho de acceso se puede obtener al ser propietario del terreno, o al obtener acceso al terreno por el propietario.

CONCEPTOS

El “conjunto de derechos”: En términos legales, la participación como propietario se describe generalmente como un *conjunto de derechos*. Se puede separar o transferir cada uno de los derechos en el conjunto, como cada uno de los palillos en un paquete de palillos que se pueden sacar y también cortar en palillos más pequeños. El conjunto de derechos en cuanto la participación como propietario de propiedad incluye lo siguiente:

- El derecho a utilizar la propiedad de manera legal;
- El derecho a poseer o a excluir a otros;
- El derecho a la transferencia mediante venta, donación o herencia;
- El derecho de usar como garantía, es decir, usar como garantía para un préstamo, o para transferir parte de los derechos, o estar sujeto a futuras restricciones u obligaciones sobre otros derechos;
- El derecho de disfrutar o destruir, sujeto a las restricciones de la ley;

Separar los derechos sobre el terreno: Los derechos se pueden separar por tipo de uso y se pueden transferir temporalmente mediante un contrato de arrendamiento, o de manera permanente por venta, donación o herencia. Por ejemplo, un terrateniente puede hacer una transferencia temporal del derecho de acceder y usar una porción del terreno al alquilarla a un agricultor. Asimismo, le puede transferir de manera permanente a un vecino el derecho de cruzar una porción de la propiedad con una línea de servicios públicos, y aún así conservar los otros derechos de propietario, que incluye el derecho a poder vivir en la propiedad y el derecho a transferirla a los niños a través de una herencia.

Ser propietario de terreno: Dos o más individuos pueden ser propietarios como arrendatarios en común o como copropietarios sin formar un negocio independiente, o pueden formar una sociedad colectiva o una corporación con el fin de ser propietarios de terreno. Cuando más de una persona es propietaria de un terreno, cada persona tiene derechos sobre toda la parcela, en lugar de una parte fraccionaria del terreno, pero la naturaleza de los derechos y las relaciones entre los propietarios dependen de cómo son propietarios.

Copropietarios de bienes mancomunados sin derecho de sobrevivencia:

La tenencia en común (Tenancy in Common; TIC, por sus siglas en inglés) es la opción predeterminada de la participación como copropietario de terreno en California y en la mayoría de los estados. Dependiendo de la ley estatal, un acuerdo de TIC puede especificar los derechos y obligaciones de los copropietarios para contribuir cosas como los impuestos sobre la propiedad, el mantenimiento y los seguros, al igual que cómo se asignarán las rentas o ganancias del terreno. Sin tal acuerdo, la ley estatal será la opción predeterminada. Cada copropietario puede transferir el interés mediante la venta o arrendamiento o en su testamento. En la mayoría de los estados, si un miembro de una TIC muere sin testamento, su interés pasará a sus herederos de acuerdo con la ley estatal. En la mayoría de los estados, un copropietario puede hipotecar su parte, entablar la ejecución de hipoteca, causando que la parte se venda en una subasta. En algunas situaciones, otros acreedores pueden tener derechos a liquidar el interés de un copropietario. Cualquier propietario puede demandar para que la TIC se liquide mediante la venta forzosa de la propiedad.

Copropietarios de bienes mancomunados con derecho de sobrevivencia:

Una tenencia conjunta (Joint Tenancy) es otro tipo de participación como copropietario de terreno, pero no es la opción predeterminada en la mayoría de los estados, por lo que sólo hay una tenencia conjunta si la escritura específicamente crea una. La distinción clave entre tenencia conjunta y tenencia en común es que en una tenencia conjunta el interés de un copropietario fallecido pasa automáticamente a los otros copropietarios al morir, independientemente de cualquier testamento.

Propietario de terreno por medio de una entidad de negocios: Una sociedad anónima (corporación) o sociedad colectiva puede ser propietario de propiedad, o un interés en la propiedad, en el nombre de la corporación o sociedad colectiva. Los documentos de la corporación o de la sociedad colectiva deben describir cómo los socios o accionistas estarán obligados a pagar por cosas como el mantenimiento, las mejoras e los impuestos. Asimismo, deben especificar las circunstancias bajo las cuales la propiedad puede ser hipotecada, y debe tener un lenguaje para proteger la propiedad contra gravámenes relacionados a las deudas personales de cualquiera de los copropietarios.

Tenga en cuenta que no todas las entidades de negocios tienen las mismas ventajas en cuanto a la participación como propietario de terreno. Asegúrese de consultar con un Contador Público Certificado (CPA, por sus siglas en inglés) o un abogado sobre las implicaciones fiscales de los diferentes tipos de participación como propietario de terreno, especialmente la participación como propietario de terreno corporativa.

Arrendamiento de terreno: En California y en la mayoría de los estados, un arrendamiento de terreno debe ser escrito si el plazo del arrendamiento excede un año. Un contrato de arrendamiento escrito válido debe incluir:

- 1) una descripción de la ubicación de la propiedad
- 2) una fecha de inicio y finalización
- 3) la cantidad de la renta
- 4) las firmas del terrateniente (arrendador) y el inquilino (arrendatario)

En algunas situaciones se pueden compilar varios documentos por separado que hagan referencia entre sí, para constituir un contrato de arrendamiento escrito.

El arrendatario tiene el deber de garantizar que el terreno y las mejoras se hacen según las expectativas razonables del terrateniente. Un contrato de arrendamiento agrícola debería especificar las expectativas del propietario, en cuanto a cómo el inquilino va a cultivar y mantener el terreno.

Arrendamiento en efectivo: Un arrendamiento en efectivo es un acuerdo para que el inquilino le pague al propietario una suma en efectivo a cambio de un arrendamiento sobre el terreno.

Contrato de aparcería: Un contrato de aparcería es un tipo de empresa conjunta entre el propietario que proporciona la mayor parte de los activos, y un operador del rancho que proporciona la mayor parte de la mano de obra. Normalmente, el propietario proporciona el terreno y las mejoras al terreno, y paga los costos de mantenimiento del terreno, entre ellos los impuestos, los seguros y los servicios públicos. La renta se hace en especie, por ejemplo con una parte del cultivo que se cosecha, o se paga como una porción de las ganancias del cultivo. El operador del rancho típicamente proporciona insumos anuales, entre ellos la mano de obra y el equipo. El contrato de aparcería es un modelo de uso común para árboles y otros cultivos de bajo insumo. El modelo es menos común en operaciones más complejas tales como en los ranchos de frutas, vegetales y flores diversificadas.

Los permisos de pastoreo: Estos permisos son similares a los arrendamientos y permiten el pastoreo en tierras públicas, usualmente en terreno del Servicio Forestal o la Oficina de Administración de Tierras. Permisos de pastoreo también se pueden otorgar para el uso de terreno del estado o terreno indígena.

CÓMO COMPRAR TERRENO

Todos los estados regulan la venta de bienes raíces, que incluye la emisión de licencias para agentes y corredores para representar a compradores y vendedores en una transacción. En California y muchos otros estados, la venta de bienes raíces residenciales se regula de manera diferente a la venta de bienes raíces comerciales. Usted necesitará ayuda de alguien que esté bien informado sobre la ley de bienes raíces en su estado, para determinar cómo se regulan las ventas de uso mixto de propiedad residencial y comercial /agrícola.

Si un vendedor ha puesto su propiedad en venta, usted puede aceptar la oferta o hacer una contraoferta. Por lo general, la aceptación o contraoferta está vigente durante un período de tiempo mientras el comprador obtiene las inspecciones y las garantías de título y financiamiento, y si todo sale bien, la oferta se acepta y se firma un acuerdo de compra. El acuerdo de compra contiene todas las condiciones de venta, que incluye el precio, el depósito, la fecha de cierre, los requisitos

de divulgación, las inspecciones adicionales y la tarifa que cada parte ha aceptado pagar. Una vez que se firma el acuerdo de compra, la venta entra a una cuenta de fondos en custodia, lo cual es un proceso para que un tercero se asegure de que cada uno de los términos del acuerdo de compra se cumplan, antes de intercambiar el dinero y la escritura de transferencia de título. Es importante entender quién es responsable de los daños a la propiedad mientras la propiedad está en la cuenta de fondos en custodia. En California y muchos otros estados, una vez que el comprador toma posesión de la propiedad ellos son responsables de cualquier pérdida, por lo que el seguro de propiedad debería comenzar en ese momento. Una vez que se hayan cumplido todos los términos del acuerdo de compra y que se haya intercambiado el dinero y los documentos; el fideicomiso, o la venta, se cierra.

Compra sujeta a una hipoteca: En una transacción financiada con una hipoteca, el vendedor recibe el precio de venta y el comprador le debe dinero a la institución financiera. La institución financiera toma una hipoteca sobre el terreno, este es un instrumento legal que le permite a la institución financiera forzar la venta del terreno y tomar las ganancias hasta una cierta cantidad, si el prestatario no paga el préstamo. La ley estatal protege a los prestatarios de varias maneras, que incluye la limitación de la capacidad que tiene la institución financiera para forzar una venta y asegurar que si la propiedad se vende, el prestatario recibe su capital de la propiedad después de que se pague la hipoteca.

Contrato de venta de terreno: En una venta financiada por el vendedor, también conocida como una venta a plazos o un contrato de venta de terreno, el propietario conserva la propiedad hasta que el comprador haya hecho todos los pagos acordados. Las leyes estatales varían en relación con la protección del comprador bajo este tipo de acuerdo. En algunos estados, esta puede ser una forma muy arriesgada de adquirir propiedad. En California, un comprador igualmente es protegido si usa una hipoteca o un contrato de venta de terreno para el financiamiento.

CÓMO ARRENDAR TERRENO

Los agentes de bienes raíces comerciales y agrícolas a menudo también ayudan en la búsqueda de inquilinos. Las organizaciones de FarmLink y otras organizaciones de educación agrícola y de defensa, a menudo tienen una lista de terrenos disponibles para arrendamiento. La mayoría de las tierras de cultivo se alquilan mediante las conexiones personales o por recomendación verbal, por lo que la mejor manera de encontrar terreno para arrendar es participando en actividades con otros agricultores en su comunidad.

Un contrato de arrendamiento de terreno siempre debe ser por escrito y un abogado debe revisar el contrato de arrendamiento antes de firmarlo.

DÓNDE OBTENER AYUDA

En California, comuníquese con Farmlink ya que hay programas de FarmLink en varios otros estados. Land for Good y American Farmland Trust tienen recursos para obtener terreno para la agricultura.

Muchos fideicomisos territoriales locales tienen programas para ayudar a los agricultores a obtener terreno.

Un agente de bienes raíces o corredor con licencia es alguien que está autorizado por el estado donde hace negocios, después de completar un cierto número de horas de educación requerida y después de pasar un examen difícil.

Un Contador Público Certificado (CPA, por sus siglas en inglés) es alguien que tiene licencia del estado donde ejerce su profesión. La licencia autoriza al CPA a emitir una opinión que acredite que los estados financieros de una compañía han sido (o no) preparados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados. El requisito para la obtener la licencia, en la mayoría de los estados, es una licenciatura de cuatro años con un cierto número de unidades en impuestos, derecho mercantil y contabilidad, una calificación aprobatoria en un examen difícil de varios días y un cierto número de horas de trabajo bajo la supervisión de alguien que ya tiene licencia como CPA. Muchos CPA tienen bastante experiencia en la planificación de negocios y el financiamiento de transacciones complejas. Asimismo, pueden ayudarle a pensar en las implicaciones financieras de varios escenarios, tanto en términos de flujo de efectivo inmediato como en términos de ahorros tributarios a largo plazo y costos tributarios. La mayoría de los CPA trabajan estrechamente con abogados con licencia, especialmente en asuntos complejos relacionados con la compra de terreno y la creación de negocios.

Un abogado con licencia es alguien que tiene licencia del estado donde ejerce su profesión. La licencia autoriza al abogado a representar a los clientes en un tribunal de justicia, o en una apelación administrativa con una agencia estatal o federal, que incluye una autoridad fiscal estatal o el IRS. El requisito para obtener una licencia, en la mayoría de los estados, es una licenciatura de cuatro años, una licenciatura adicional de una escuela de derecho acreditada, una calificación aprobatoria en un examen difícil de varios días y una verificación de antecedentes. Algunos abogados se especializan en temas de negocios, que incluye la creación de entidad, contratos e impuestos.

RECURSOS ADICIONALES

California FarmLink's Land Tenure Guide [Guía de Tenencia de Terreno de FarmLink de California]

Land for Good