



Elementos de un buen arrendamiento

Se destaca a continuación una lista de las condiciones importantes para cumplir al escribir un arrendamiento agrícola. Esta lista pretende ser una guía para el proceso de negociación de un arrendamiento, pero no es exhaustiva y no debería de usarse como una plantilla para un arrendamiento real.

1. **Preámbulo.** Describe al arrendador (terrateniente) y al arrendatario (inquilino). Se incluye la dirección de correo de cada uno y puede que describa el propósito del arrendamiento.
2. **Descripción de la finca en arrendamiento.** Adjunte un mapa si es posible. Use la descripción legal del Informe del título del propiedad preliminar.
3. **Duración.** ¿Por cuánto tiempo durará el arrendamiento? Incluya la duración inicial así como los términos de renovación.
4. **Renta.** Cantidad al pagar por el arrendamiento, cuándo se paga, plazos, fianzas.
5. **Uso.** Usos permitidos, restricciones o requisitos en cuanto a la producción y otras actividades, otros métodos, etc.
6. **Gastos de explotación.** Cuotas de agua del distrito correspondiente, e electricidad, etc. Cómo se calcularán, quién las paga y cómo se facturarán. Suele que el inquilino paga todos los gastos relacionados al negocio.
7. **Mantenimiento, reparaciones y alteraciones.** ¿Quién es el responsable del mantenimiento de la tierra y infraestructura? Alteraciones permitidas y si requieren permiso previo.
8. **Indemnización y seguro de responsabilidad civil.** Exime al dueño de responsabilidad (se puede escribir para eximir a los inquilinos así como al dueño). ¿Debe de tener el inquilino una póliza general de responsabilidad civil?
9. **Impuestos y valoraciones.** Clarifica que el dueño es el responsable de los impuestos prediales y que el inquilino es el responsable de todos los impuestos personales así como aquellos relacionados al negocio.
10. **Condiciones iniciales del local.** ¿Está todo bien tal cual? ¿ Hay mejoras o modificaciones necesarias antes de que empiece el arrendamiento?
11. **Asignación o subarrendamiento.** ¿Se permite o no? En el caso afirmativo, incluya las condiciones.

California Farmlink es una organización sin fines de lucro que proporciona a los agricultores las herramientas necesarias para comprar tierra, acceder a capital, y mejorar sus habilidades de gestión de su negocio y sus fianzas.

Visite a nuestra página web para más información:

www.cafarmlink.org

12. **Cumplimiento con la ley.** Reitera que el inquilino es el responsable del cumplimiento con todas las leyes de materiales peligrosas, trabajo, la normativa medioambiental, etc.
13. **Impago por el inquilino.** ¿Qué constituye el incumplimiento del arrendamiento?
¿Cómo se puede remediar o terminar?
14. **Resolución de conflicto.** Para no incurrir honorarios caros de abogados y de litigio, especifique la mediación y luego el arbitraje obligatorio.

California Farmlink es una organización sin fines de lucro que proporciona a los agricultores las herramientas necesarias para comprar tierra, acceder a capital, y mejorar sus habilidades de gestión de su negocio y sus fianzas.

Visite a nuestra página web para más información:

www.cafarmlink.org