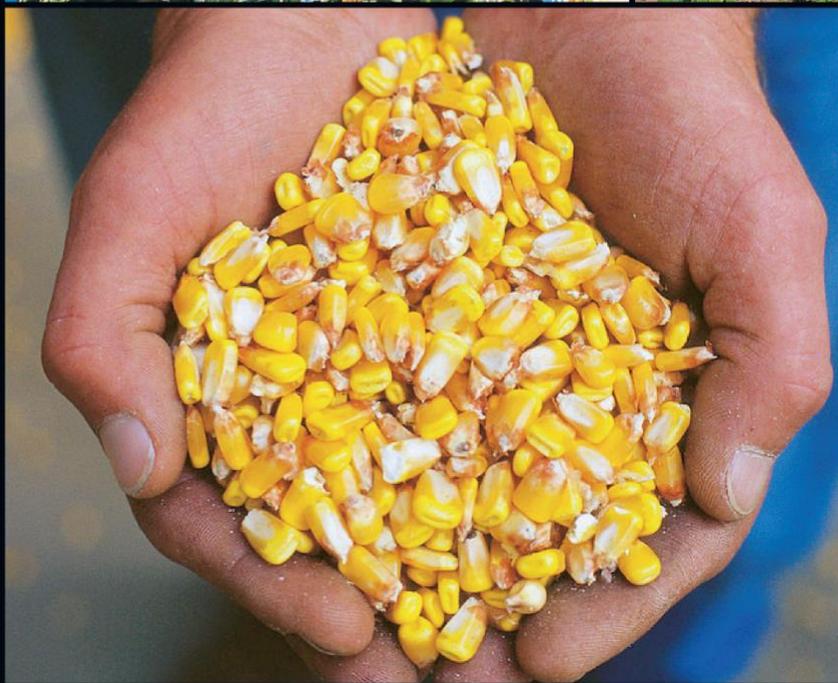


ARRENDAMIENTO AGRÍCOLA EN MARYLAND



UNIVERSITY OF
MARYLAND
EXTENSION
Solutions in your community

FACULTAD DE
AGRICULTURA Y
RECURSOS NATURALES
**DEPARTAMENTO DE ECONOMÍA
AGRÍCOLA Y DE RECURSOS**



Este material se basa en el trabajo respaldado por el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos/Instituto Nacional de Alimentos y Agricultura (USDA/NIFA, por sus siglas en inglés) con subvención número 2012-49200-20031.



United States
Department of
Agriculture

National Institute
of Food and
Agriculture

ÍNDICE

Introducción	4
Resumen ejecutivo	5
Contratos de arrendamiento escritos versus contratos de arrendamiento verbales	6
Tipos de contratos de arrendamiento	7
Renovación y terminación del contrato de arrendamiento	9
Consideraciones del contrato de arrendamiento	11
Mejoras y accesorios	
Buenas prácticas agrícolas	
Fallecimiento del arrendatario/arrendador	
Derecho de reingreso	
Contratistas externos	
Modificación del contrato de arrendamiento	
Control de maleza nociva	
Reparaciones	
Detalles fuera del contrato de arrendamiento	14
Registro de contratos de arrendamiento	
Seguro	
Cesión del contrato de arrendamiento y contratos de subarrendamiento	
Incumplimiento en el pago del alquiler	
Incumplimiento financiero del arrendador/arrendatario	
Uso recreativo en la propiedad alquilada	
Arrendamiento de minerales y energía eólica	
Resumen.....	20
Referencias.....	20
Terminología común utilizada en el arrendamiento de propiedades	21
Modelo de contrato de arrendamiento agrícola con renta fija en efectivo (Maryland)	22
Modelo de contrato de arrendamiento agrícola de renta con participación en la cosecha (Maryland)	28
Modelo de contrato de arrendamiento agrícola con renta en efectivo flexible (Maryland).....	35
Modelo de carta de terminación.....	42
Hoja de información de mediación	43

Socios del proyecto:



Farm, Agricultural & Rural
Mediation Services



Arrendamiento agrícola en Maryland

Publicado en enero de 2013

Por: Paul Goeringer, especialista legal de Extensión, Departamento de Economía Agrícola y de Recursos Naturales.

Nota: El objetivo de esta publicación es brindar información general sobre cuestiones legales con relación al arrendamiento agrícola y no debe interpretarse como asesoramiento legal. No se debe citar ni invocar como autoridad legal. Las leyes estatales varían y no se pretende analizar las leyes de otros estados, sino solamente Maryland. Para obtener asesoramiento sobre los temas que aquí se tratan y cómo podrían aplicarse a su situación individual, consulte con un abogado.

Introducción

De conformidad con el Servicio Nacional de Estadísticas Agrícolas (NASS, por sus siglas en inglés) del USDA, los productores agrícolas arriendan más del 42% de todas las tierras agrícolas en Maryland, o 865.692 acres en 2007 (Censo agrícola, 2007). Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, equipos agrícolas y/o ganado adoptan diferentes formas para satisfacer las necesidades del arrendador y del arrendatario. Esta guía proporciona una descripción general de varios asuntos a los que se enfrentan los arrendadores y arrendatarios de tierras agrícolas y plantea cuestiones importantes tanto desde la perspectiva del arrendador como de la del arrendatario agrícola. Los temas que se tratan aquí incluyen lo siguiente:

- La exigibilidad legal general de los contratos de arrendamiento verbales y escritos;
- Tipos comunes de contratos de arrendamiento agrícolas;
- La renovación y la terminación de los acuerdos de arrendamiento;
- Muerte del arrendador o arrendatario;
- El derecho de reingreso del arrendador a las instalaciones arrendadas durante el período arrendado;
- La responsabilidad por las reparaciones de las instalaciones arrendadas;
- Control de maleza nociva;
- Cuestiones de seguros;
- Incumplimiento en el pago del alquiler y las formas en que un arrendador puede protegerse;
- Quiebra del arrendador o del arrendatario; y
- Cláusulas del contrato de arrendamiento que las partes deben considerar cuando una propiedad arrendada está sujeta a múltiples usos económicos, como la caza, el desarrollo de minerales o la energía eólica.

Resumen ejecutivo



Los agricultores de Maryland entienden la importancia de los contratos de arrendamiento en sus operaciones. Desde la tierra hasta el equipo, los agricultores de Maryland utilizan distintos acuerdos en sus operaciones comerciales. Con respecto al arrendamiento de la tierra, los contratos que sean por un período menor a un año pueden ser verbales y no se requiere que sean por escrito. Aun cuando el contrato de arrendamiento puede ser verbal, el arrendador y el arrendatario deben considerar realizarlo por escrito para que ambos tengan un registro de los términos acordados. Todo arrendamiento por más de un año deberá ser por escrito y firmado por las partes involucradas. El arrendatario será quien solicite la renovación;

el arrendador nunca puede obligar al arrendatario a renovar un contrato de arrendamiento. La terminación dependerá del proceso de terminación especificado en el contrato de arrendamiento o, cuando no se mencione en el contrato, de la terminación de conformidad con la ley estatal, según la cual el arrendador o el arrendatario tienen la obligación de notificar su intención de rescindir el contrato con una anticipación de al menos 6 meses. Salvo que se especifique en el contrato de arrendamiento, el arrendador no tiene derecho a reingresar a la propiedad ni a permitir que, antes de que finalice el contrato de arrendamiento actual, nuevos arrendatarios ingresen a la propiedad para comenzar a preparar los campos para sembrar. En el contrato de arrendamiento, el arrendador puede solicitar específicamente el derecho a reingresar. Al negociar un contrato de arrendamiento, otros temas que se deben considerar son cómo dividir los costos de reparación, qué parte será responsable de controlar las malezas nocivas y cuándo se requiere que el arrendatario compre un seguro de cosecha o cómo se dividirán los costos del seguro de cosecha, según el tipo de contrato de arrendamiento. En esta publicación, se brindará una descripción general de algunos temas que deben considerar tanto los arrendadores como los arrendatarios al negociar un contrato de arrendamiento.

¿Qué es un contrato de arrendamiento?

Un contrato de arrendamiento es un acuerdo legalmente exigible que permite al propietario de un bien inmueble, equipo y/o ganado transferir el derecho de usar esa propiedad a una persona a cambio de una renta. Un contrato de arrendamiento necesita incluir cuatro elementos para que se considere válido:

1. Un contrato válido;
2. Una cláusula de pago o “¿cuánto se debe de alquiler?”
3. La transferencia de los derechos de uso y posesión, y el control de la propiedad al arrendatario;
y
4. La intención de transferir los derechos de uso, posesión y control de la propiedad al arrendador cuando termine el contrato de arrendamiento.

Un contrato de arrendamiento que demuestre estos cuatro elementos se considerará válido.

El contrato de arrendamiento define los derechos entre las partes y establece quién es responsable de qué durante el plazo del contrato. Por ejemplo, las partes pueden definir quién está a cargo del mantenimiento de las cercas u otras mejoras en la propiedad o pueden especificar los tipos de prácticas

agrícolas que se llevarán a cabo. Por ejemplo, el arrendador puede limitar ciertas prácticas de labranza de conservación que el arrendatario implemente en la propiedad arrendada. Debido a que el contrato de arrendamiento define los derechos de ambas partes, estas deben negociar las cláusulas que beneficien a ambas.

Contratos de arrendamiento escritos versus contratos de arrendamiento verbales



El contrato de arrendamiento agrícola típico es verbal en lugar de escrito. Con frecuencia, el arrendador y el arrendatario consideran el contrato de arrendamiento verbal como una muestra de confianza mutua. Aunque un contrato de arrendamiento verbal puede transmitir confianza, los que se acuerdan por escrito registran lo que ambas partes acordaron y, por lo tanto, pueden evitar malos entendidos. Si son por un año o menos, la mayoría de los contratos de arrendamiento verbales tienen validez de conformidad con la ley de Maryland. Los contratos de arrendamiento verbales que violen el Estatuto

de Fraudes de Maryland no serán válidos. Según el Estatuto de Fraudes, determinados contratos deben constar por escrito y ser firmados por ambas partes. En Maryland, cualquier contrato de arrendamiento con un plazo fijo de más de un año debe realizarse por escrito y ser firmado por ambas partes para que sea válido. Si el arrendador acuerda verbalmente alquilar su granja a un arrendatario por un año con el conocimiento de que el contrato de arrendamiento puede renovarse cada año, el contrato de arrendamiento será válido. Este contrato de arrendamiento verbal sería válido, ya que el arrendamiento podría realizarse en el plazo de un año. Aunque el contrato de arrendamiento se puede renovar al final de un año, no significa que se renovará. Pero si el arrendador acordó verbalmente con el arrendatario alquilar su granja por 3 años, el contrato de arrendamiento debe realizarse por escrito y ser firmado por ambas partes para que sea válido y exigible en un tribunal.

Se aplican algunas excepciones al Estatuto de Fraudes que pueden volver exigible un contrato de arrendamiento verbal que sería nulo. Una excepción es cuando una de las partes cumplió de manera parcial con sus responsabilidades en virtud del contrato de arrendamiento verbal. Por ejemplo, los tribunales de Maryland dictaminaron en algunos casos que un acuerdo verbal que de otro modo sería nulo se ratificará cuando un arrendatario haya pagado el alquiler o haya realizado mejoras en la propiedad (*Schluderberg*, 1929). Por ejemplo, supongamos que el arrendador y el arrendatario tienen un contrato verbal para alquilar la granja del arrendador por tres años. Normalmente, se consideraría un contrato nulo porque no consta por escrito. Pero si el arrendatario se hace cargo de la granja, paga puntualmente el alquiler y mejora la porción de pastizal de la granja, cumplió parcialmente pagando los alquileres y mejorando la propiedad. Por lo tanto, el arrendador no podría alegar que el contrato de arrendamiento verbal es nulo de conformidad con el Estatuto de Fraudes. Sin embargo, un acuerdo escrito brinda mayor seguridad jurídica tanto al arrendador como al arrendatario especialmente cuando el plazo es superior a un año.

Para que un tribunal haga cumplir un contrato verbal, se requiere que una de las partes presente evidencia de lo que constituyó el acuerdo verbal, una cuestión de evidencia potencialmente difícil. Todas las partes presentes en el momento en que se realizó el contrato de arrendamiento verbal podrían ser

llamadas a declarar. Será necesario establecer la credibilidad de cada testigo del contrato de arrendamiento verbal. Un tribunal tendrá en cuenta el testimonio de los testigos y la credibilidad de cada uno de ellos en el momento de determinar la exigibilidad de los términos de un contrato de arrendamiento verbal.

Dadas las dificultades probatorias para demostrar las cláusulas de los contratos de arrendamiento verbales y los costos e incertidumbres del sistema judicial, los contratos de arrendamiento por escrito pueden tener muchas ventajas obvias respecto de los verbales. Los contratos de arrendamiento por escrito eliminan la necesidad de que las partes demuestren la existencia de cada término en un contrato de arrendamiento verbal. Las partes deben pensar en el contrato de arrendamiento por escrito como una necesidad similar a pedir recibos a los proveedores de insumos y otros documentos para proporcionar a las partes un registro de otras transacciones agrícolas. Reducir las negociaciones a un documento escrito puede permitir que las partes definan los temas en torno de los que girará su vínculo de arrendamiento. Como se discutirá más adelante, las partes pueden definir quién es responsable de qué reparaciones, cómo se rescindirá el contrato de arrendamiento, los tipos de prácticas agrícolas que se emplearán, lo que se cosechará y los derechos sobre los cultivos después de la terminación formal del contrato de arrendamiento, etc.

Además de dar a las partes de un contrato de arrendamiento una mayor seguridad jurídica, en algunos casos, los contratos de arrendamiento por escrito pueden ser necesarios por otros motivos. Por ejemplo, los prestamistas pueden requerir que se presente un contrato de arrendamiento por escrito como prueba o para verificar que un arrendatario agrícola posee el área en acres que afirma tener. De conformidad con los programas de conservación federales y estatales, se puede requerir un contrato de arrendamiento por escrito para demostrar que el arrendatario tiene el control del terreno donde se implementarán las prácticas de conservación.

Tipos de contratos de arrendamiento

Los arrendadores y arrendatarios tienen una variedad de tipos de contratos de arrendamiento para elegir según sus diferentes objetivos. La siguiente discusión es una descripción general de cuatro acuerdos comunes entre arrendadores y arrendatarios: el *contrato de arrendamiento en efectivo*, el *arrendamiento flexible*, el *arrendamiento de participación en la cosecha* y el *contrato de cosecha por encargo*. Las partes elegirán el contrato de arrendamiento que se adapte a sus necesidades.

En un *contrato de arrendamiento en efectivo* o un *contrato de arrendamiento en efectivo fijo*, el arrendatario le paga al arrendador una suma en efectivo por acre o realiza un pago único por los derechos de uso de la tierra y otros recursos agrícolas. Para un arrendador, un arrendamiento en efectivo representa un ingreso fijo anual con poca participación en la gestión de la operación agrícola. Los arrendadores no necesitan preocuparse por los tipos de cultivos que se generan o el monto de costos de producción, ni por las fluctuaciones de precios y rendimiento. Al arrendatario un contrato de arrendamiento en efectivo le permite tomar todas las decisiones de gestión, le brinda un incentivo para que obtenga los rendimientos más altos posibles y le permite conservar las ganancias inesperadas de los aumentos¹ de rendimiento o precio.

El desafío de los contratos de arrendamiento en efectivo es determinar el precio de renta correcto por acre que se debe cobrar. Las dos partes pueden acordar usar el precio de renta en efectivo actual en el área, pero los precios de renta en efectivo también se pueden establecer utilizando diferentes factores y el precio

¹Para una revisión más detallada de las ventajas y desventajas de un contrato de arrendamiento en efectivo para cualquiera de las partes, consulte la publicación del Comité de Extensión de Administración Agrícola de North Central, *Fixed and Flexible Cash Rental Agreements For Your Farm (Contratos de arrendamiento en efectivo fijos y flexibles para su granja)* (diciembre de 2011), disponible en <http://aglease101.org/DocLib/docs/NCFMEC-01.pdf>.

actual puede ser solo un punto de partida. Los factores para calcular el precio de arrendamiento en efectivo pueden incluir: 1) la cantidad de “acres de pago” del programa agrícola federal y estatal, 2) rendimientos esperados de la cosecha; 3) las mejoras en la tierra y si esas mejoras (por ejemplo, granero, lotes, riego u otros accesorios) pueden ser utilizadas por el arrendatario durante el plazo del contrato de arrendamiento; 4) el tamaño de la granja; 5) ubicación de la granja; 6) calidad de la tierra; y 7) la reputación ambas partes. Estos factores son algunos ejemplos de elementos que podrían impulsar la tasa de renta en efectivo de la tierra, pero podrían existir otros y, de ser así, se deberían agregar. Hay planillas disponibles a través de organizaciones, como AgLease101.org, para ayudar a las partes a calcular una tarifa justa de renta.²

En los arrendamientos de renta en efectivo, el arrendatario pagará las primas del seguro de cosechas, debido a que el arrendador no tiene interés en los cultivos producidos. El arrendatario también recibirá el 100% de todos los pagos del programa agrícola federal y estatal que puedan provenir de las tierras agrícolas alquiladas. Las normas federales y estatales del programa agrícola requieren que una parte participe activamente y asuma algún riesgo para tener derecho a los pagos del programa. En un contrato de arrendamiento en efectivo, el arrendador no cumple con estos requisitos.

Un contrato de arrendamiento de renta en efectivo híbrido es un *arrendamiento de renta en efectivo flexible* o un *arrendamiento flexible*. Un contrato de arrendamiento flexible es similar a un contrato de arrendamiento en efectivo en el sentido de que el arrendador le cobra al arrendatario una suma por acre. A diferencia de un contrato de arrendamiento de renta en efectivo, la renta bajo un contrato de arrendamiento de renta flexible puede fluctuar hacia arriba o hacia abajo según el rendimiento del cultivo, el precio de mercado o una combinación de ambos.³ Un contrato de arrendamiento flexible le permite al arrendador ganar cuando los precios del mercado o el rendimiento de los cultivos aumentan durante el año de cosecha. Pero a cambio del posible aumento en los pagos de la renta, el arrendador también pierde cuando los precios de mercado o el rendimiento de los cultivos disminuyen. Bajo un contrato de arrendamiento flexible, el arrendatario se beneficia de la posibilidad de pagos de renta más bajos durante los años de bajo rendimiento o bajo precio. Sin embargo, el arrendatario también tiene que compartir sus ganancias durante los años de alto rendimiento o precios altos con pagos de arrendamiento más altos.

En un *contrato de arrendamiento de participación en la cosecha*, el arrendatario le paga al arrendador un determinado porcentaje de las cosechas. A cambio, el arrendador acuerda permitir que el arrendatario use la tierra y pague un porcentaje de determinados costos de insumos. Por lo general, el porcentaje de la cosecha y el porcentaje de gastos seleccionados se calculan según las costumbres locales. Por ejemplo, el arrendatario acepta compartir la renta de la cosecha en la granja del arrendador para la producción de maíz. Las cláusulas de dicho contrato de arrendamiento pueden requerir que el arrendatario le dé al arrendador el 25% de la cosecha de maíz producida en la granja del arrendador a cambio del uso del terreno y que el arrendador pague el 25% de los costos de secado y de herbicidas.

Con un contrato de arrendamiento de participación en la cosecha, tanto el arrendatario como el arrendador pagarían las primas del seguro de la cosecha en base a la participación de la cosecha que cada uno tiene. Los pagos del programa agrícola federal también podrían dividirse en función de la participación

²Consulte la publicación del Comité de Extensión de Administración Agrícola de North Central, *Fixed and Flexible Cash Rental Agreements For Your Farm (Contratos de arrendamiento en efectivo fijos y flexibles para su granja)* (diciembre de 2011), disponible en <http://aglease101.org/DocLib/docs/NCFMEC-01.pdf>.

³Para obtener información sobre cómo establecer un precio de renta flexible, consulte la publicación del Comité de Extensión de Administración Agrícola de North Central, *Fixed and Flexible Cash Rental Agreements For Your Farm (Contratos de arrendamiento en efectivo fijos y flexibles para su granja)* (diciembre de 2011), disponible en <http://aglease101.org/DocLib/docs/NCFMEC-01.pdf>.

de la cosecha, siempre que el arrendador cumpla con los requisitos de elegibilidad. Por lo general, el arrendador y el arrendatario acuerdan la división de los pagos del programa agrícola federal y estatal antes del año de cosecha en curso.

Los arrendadores deberán tener en cuenta las consecuencias fiscales de cada tipo de arrendamiento. La renta que se pagó al arrendador de conformidad con los términos de un contrato de arrendamiento en efectivo o un contrato de arrendamiento flexible se informará como ingreso en el Formulario 1040 del arrendador. Asimismo, los ingresos de la venta de la cosecha pagados al arrendador de conformidad con el acuerdo de renta de participación en la cosecha podrían gravarse en el Formulario 1040 del arrendador si este no hubiera participado materialmente. Es probable que no se considere que los arrendadores que recolectan solo su parte de los cultivos y pagan su parte de los gastos, pero que no están involucrados de manera significativa en la operación, participen materialmente en la operación.

En otro caso, los ingresos por la venta de la participación de la cosecha del arrendador podrían considerarse ganancias de trabajo por cuenta propia si el arrendador participa materialmente en la operación agrícola. El IRS considera que el arrendador participó materialmente en la operación cuando cumple con cualquiera de las siguientes cuatro pruebas:

- A. Cualquiera de los tres de los siguientes:
 - 1. Pagar, en efectivo o a crédito, por lo menos la mitad de los costos directos de producir la cosecha o el ganado
 - 2. Proporcionar al menos la mitad de las herramientas, equipos y ganado que se utilizan en las actividades productivas
 - 3. Asesorar o consultar con el arrendatario
- B. Inspeccionar las actividades de producción periódicamente
- C. Trabajar 100 horas o más distribuidas en un período de 5 semanas o más en actividades relacionadas con la producción agrícola.
- D. Hacer cosas que, consideradas en su totalidad, demuestren que estás involucrado material y significativamente en la producción de la materia prima agrícola (IRS, 2011).

Con todos estos arrendamientos, el arrendador podrá deducir los gastos de reparación para mantener la propiedad en condiciones de funcionamiento, la depreciación de la propiedad, las rentas no cobradas y los gastos de operación. Para los arrendadores que cobran los beneficios del Seguro Social, los ingresos por la renta no afectarán negativamente los beneficios del Seguro Social. Una alternativa al arrendamiento es un *contrato de cosecha por encargo* en el que el arrendador contrata a un operario para que realice todo el trabajo con maquinarias en el terreno del arrendador. El arrendador asume todos los riesgos que implica la operación y paga al operario una tarifa establecida por realizar el trabajo. El arrendador recibirá todas las ganancias, incurrirá en todos los costos de producción, pagará todas las primas de seguro de cosechas y cobrará el 100% de los pagos elegibles del programa agrícola federal y estatal. Los ingresos obtenidos en la granja se informarán en el Anexo F del arrendador. Este tipo de acuerdo funciona bien para los arrendadores que aún desean controlar la operación pero que pueden no tener el tiempo o la capacidad para

realizar el trabajo requerido. Este tipo de acuerdo también es atractivo para los operarios, personas que desean obtener ingresos adicionales del equipo que actualmente alquilan o poseen.

Una nota especial sobre los tipos de contratos de arrendamiento: el tipo de contrato de arrendamiento puede tener consecuencias fiscales federales sobre la herencia, específicamente el Código de Rentas Internas § 2032A. Los arrendadores que quieren tener derecho a esta provisión del impuesto federal sobre la herencia deben hablar sobre las consecuencias de varios contratos de arrendamiento con un especialista en planificación del impuesto sobre la herencia. La ley actual fiscal federal sobre la herencia permite que el valor de las tierras agrícolas que califican se reduzca por debajo del valor justo de mercado si la tierra continúa en la agricultura a cargo de un miembro de la familia que califica. Actualmente, el IRS considera que las granjas que operan con una modalidad de arrendamiento en efectivo no son elegibles para esta reducción en el valor justo de mercado de la tierra. Para obtener más información, consulte la hoja informativa de Extensión de la Universidad de Maryland con el nombre “Planificación patrimonial para familias campesinas”.

Renovación y terminación del contrato de arrendamiento



La renovación y la terminación de un contrato de arrendamiento dependen del tipo de arrendamiento (el tipo de relación legal entre el arrendador y el arrendatario) que genera el contrato de arrendamiento. Determinados tipos de arrendamientos pueden permitir que el contrato de arrendamiento se renueve de manera automática, a menos que las partes notifiquen debidamente la terminación. Renovar un contrato de arrendamiento siempre será responsabilidad del arrendatario. Los arrendatarios deben ser los que

soliciten la renovación. Por el contrario, el arrendador tiene la opción de aceptar la renovación o notificar debidamente al arrendatario que el contrato de arrendamiento terminará al final del plazo de dicho contrato. Las cláusulas del contrato pueden redactarse para regir los derechos del arrendatario a renovar el contrato de arrendamiento o el método por el cual el arrendador puede ejercer su derecho de rescisión.

Una **tenencia periódica** tiene un período de tiempo establecido, como de mes a mes o de año a año. La tenencia periódica se clasificará en función de cuándo se realicen los pagos de la renta. Por ejemplo, si paga la renta una vez al año, tiene una **tenencia periódica de año a año**. Si paga la renta una vez al mes, tendría un arrendamiento de mes a mes. El contrato de arrendamiento agrícola verbal típico es un arrendamiento periódico de año a año. Los arrendamientos periódicos se renuevan automáticamente al final del período del contrato de arrendamiento, a menos que el arrendador o el arrendatario notifique debidamente la rescisión.



En Maryland, los contratos de arrendamiento agrícola requieren un *aviso de al menos 6 meses* para rescindir un contrato de arrendamiento de un año a otro (CÓDIGO DE BIENES RAÍCES DE MARYLAND. Sección 8-402(b) (4) (2013)). El arrendador puede notificar al arrendatario la

rescisión de forma verbal o por escrito, o viceversa, incluso con un contrato de arrendamiento por escrito, a menos que el contrato establezca que debe ser por escrito (CÓDIGO DE BIENES RAÍCES DE MARYLAND. Sección 8-402(b)(3)-(4) (2013)). A menos que se notifique de manera correcta, un arrendamiento periódico se renovará automáticamente al final del periodo. Esto también significa que las cláusulas del contrato de arrendamiento original continuarán aplicándose hasta que las partes acuerden rescindir las cláusulas originales o las partes acuerden un nuevo contrato de arrendamiento.

En un *contrato de arrendamiento por años*, el arrendador y el arrendatario acuerdan que el arrendamiento terminará después de determinado período de tiempo. Por ejemplo, el arrendatario y el arrendador firman un contrato de arrendamiento que establece que "el contrato de arrendamiento tendrá una vigencia de 4 años a partir del 1 de marzo de 2011". Este contrato de arrendamiento finalizará el 28 de febrero de 2015. En un contrato de arrendamiento por años, se requiere que el arrendador notifique por escrito un mes antes de la finalización del contrato de arrendamiento que el arrendador desea recuperar la propiedad (CÓDIGO DE BIENES RAÍCES DE MARYLAND. Sección 8-402(b)(1)(i) (2013)). Una vez que el arrendador notifica, el arrendatario debe devolver la propiedad al arrendador al final del plazo. El arrendatario también puede decidir rescindir el contrato de arrendamiento una vez que haya vencido el plazo, pero, a diferencia del arrendador, no está obligado a notificar de conformidad con la ley de Maryland, salvo que las cláusulas del contrato de arrendamiento por escrito requieran que el arrendatario lo haga.

Cuando un arrendamiento por años se renueva automáticamente al final de su período, por lo general, el arrendamiento se convierte en una tenencia periódica. Por ejemplo, un contrato de arrendamiento podría establecer que "el plazo se extenderá desde el 1 de junio de 2010 hasta el 31 de mayo de 2011 o, si no se notifica por escrito, el contrato de arrendamiento se extenderá como un arrendamiento de año a año hasta que se rescinda apropiadamente". En estos casos, el arrendatario y el arrendador estarán sujetos a los mismos derechos y obligaciones establecidos en el contrato de arrendamiento original. En otros casos, un contrato de arrendamiento podría contener cláusulas que solo permitan la renovación si ambas partes firman una *extensión del contrato de arrendamiento*, un documento escrito que establece la intención de continuar el contrato de arrendamiento. Si se firma una extensión, los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario de conformidad con el contrato de arrendamiento extendido serán establecidos en las cláusulas de la extensión.

Si bien las partes pueden especificar cómo se terminará el contrato de arrendamiento, ambas partes deben tener el mismo período de tiempo para notificar; a una de las partes no se le puede dar un período de preaviso más largo que a la otra parte (CÓDIGO DE BIENES RAÍCES DE MARYLAND. Sección 8-501 (2013)). Si el contrato especifica cómo debe terminar un contrato de arrendamiento, se debe seguir el procedimiento exacto; los tribunales tradicionalmente no perdonan a las partes que no cumplen con los procedimientos correspondientes de notificación de terminación. Por ejemplo, si el contrato de arrendamiento establece que se debe notificar "por escrito y enviar por correo certificado dentro de los 6 meses anteriores a la terminación del contrato de arrendamiento", entonces se debe notificar dentro de los 6 meses de la terminación del contrato de arrendamiento.

Cuando un contrato de arrendamiento es por años y el arrendatario sabe cuándo vence, el arrendatario no podrá cosechar cultivos que maduren después del vencimiento del contrato. Esta regla fue establecida hace mucho tiempo por los tribunales de Maryland (*Carminé*, 1906). Los arrendatarios deben tomar decisiones con buen criterio antes de sembrar cultivos que saben que no pueden cosechar antes de que expire el contrato de arrendamiento. La única excepción a esta regla es cuando la costumbre y la práctica en una región permiten la cosecha después de la terminación del contrato o existe un acuerdo entre el arrendador y el arrendatario para permitir la cosecha después de la terminación del contrato. Por ejemplo,

el arrendatario siembra una cosecha de otoño sabiendo que el contrato de arrendamiento vence antes de que la cosecha de otoño esté lista para recolectar; el arrendatario debe preguntarle al arrendador si el arrendatario puede cosechar el cultivo después de la terminación del contrato de arrendamiento. Si el arrendador no responde o no dice nada, el arrendatario tiene derecho a cosechar los cultivos, la falta de respuesta por parte del arrendador podría considerarse como un acuerdo.

El arrendatario que rescinda el contrato de arrendamiento podrá considerar establecer la fecha de terminación del contrato con tiempo suficiente para cosechar cualquier crecimiento de cultivos. Por ejemplo, el arrendatario tiene un arrendamiento de año en año con el arrendador durante los últimos 10 años. El arrendatario decidió reducir su operación y notifica por escrito al arrendador que tiene intención de rescindir el contrato de arrendamiento el 31 de mayo. Debido a que una parte de la tierra de cultivo arrendada tendría cultivos listos para cosechar después del 31 de mayo, el arrendatario reserva en la carta de rescisión que “la rescisión de la parte de la granja descrita anteriormente con crecimiento de cultivos de semillas de otoño que se preparó de conformidad con las prácticas de cultivo normales en el condado, se considerará rescindida el día siguiente al último día de cosecha o el 1 de agosto, lo que ocurra primero”.

Consideraciones del contrato de arrendamiento

Mejoras/accesorios

Un *accesorio* es un bien mueble adherido al terreno que se considera parte inamovible de la propiedad inmueble. Un ejemplo de un accesorio es un cobertizo, lotes de ganado, tanques de almacenamiento de gasoil y combustible, etc. En Maryland, salvo que el contrato de arrendamiento especifique lo contrario, los arrendatarios tienen derecho a retirar cualquier accesorio que hubieren instalado en la propiedad una vez que finalice el contrato de arrendamiento (CÓDIGO DE BIENES RAÍCES DE MARYLAND. Sección 8-114 (2013)). Por supuesto, el arrendatario no tiene derecho a retirar los accesorios que el arrendador hubiere colocado en la propiedad.

Buenas prácticas agrícolas

Muchos tribunales estatales y analistas consideran que un contrato de arrendamiento agrícola conlleva las obligaciones implícitas que el arrendatario use buenas prácticas agrícolas o agrícolas en la propiedad arrendada (Hamilton, 1990). Las buenas prácticas agrícolas conservan la fertilidad, la utilidad y el valor del suelo (Hamilton, 1990). Por ejemplo, el arrendatario utiliza la propiedad arrendada para el ganado y constantemente la sobrepastorea, con lo cual estropea el pastizal y promueve la erosión del suelo. Esta práctica agrícola no cumple con la obligación de usar buenas prácticas de agrícolas. Pero si el arrendatario realiza el pastoreo de manera correcta la propiedad arrendada y no la daña, entonces cumple con la obligación de utilizar buenas prácticas agrícolas.

Fallecimiento del arrendatario/arrendador

El fallecimiento de un arrendador o un arrendatario no rescinde el contrato de arrendamiento. Si el arrendador fallece, el contrato de arrendamiento del arrendatario continúa durante el plazo del contrato hasta que el mismo se rescinda apropiadamente. El arrendatario debe pagar el alquiler al caudal hereditario del arrendador a medida que vence y el dicho caudal incluirá cualquier pago de alquiler en su Formulario 1040. El albacea del caudal hereditario del arrendador o el heredero de la propiedad puede decidir si permite o no la renovación del contrato de arrendamiento o si lo rescinde correctamente.

Derecho de reingreso

Por ley o por costumbre, un arrendador no tiene derecho a entrar en la propiedad arrendada durante el período de arrendamiento. De hecho, salvo que el arrendador se reserve el derecho de reingreso de conformidad con las cláusulas del contrato de arrendamiento, el arrendador podría ser acusado de violación a la propiedad privada por ingresar a las instalaciones arrendadas. Los arrendadores que consideren recibir a nuevos arrendatarios luego de que venza el contrato de arrendamiento actual o los arrendadores que deseen preparar la propiedad para una nueva cosecha después del vencimiento del contrato de arrendamiento actual se reservarán el derecho de reingreso en el contrato de arrendamiento. Si no se reservó el derecho de reingreso en un contrato de arrendamiento, el arrendatario tiene la posibilidad de prohibir al arrendador o a los nuevos arrendatarios que ingresen a la propiedad para comenzar con las operaciones de labranza. Las cláusulas de reingreso también son importantes para aquellos arrendadores que deseen realizar reparaciones, mejoras o inspecciones en la propiedad arrendada.

Una nota especial para aquellos arrendatarios que produzcan tabaco en la propiedad alquilada, la ley de Maryland permite al arrendador el derecho de ingresar a la propiedad seis meses después del 1 de septiembre para desmontar, empacar, enviar y vender tabaco de la propiedad alquilada si el arrendatario no realizó ningún progreso razonable en la cosecha del tabaco (CÓDIGO DE BIENES RAÍCES DE MARYLAND. Sección 8-116 (2013)). Esto se realizará a cuenta del arrendatario. Incluso si el contrato de arrendamiento no incluye el derecho a reingreso, un arrendador puede retirar y comercializar el tabaco cultivado bajo esta condición.

Contratistas externos

El arrendador no tiene control sobre los contratistas externos que el arrendatario utilice, como exploradores de cultivos, fumigadores aéreos, etc. Al arrendar la propiedad al arrendatario, el arrendador le otorga al arrendatario el derecho a elegir quién ingresa a la propiedad para realizar determinados trabajos para llevar a cabo el arrendamiento o las operaciones agrícolas. Un arrendador podría tratar de limitar este derecho, pero surgirían problemas de participación material en la operación. Se puede considerar que un arrendador que elige limitar el derecho del arrendatario a decidir quién puede ingresar a la propiedad arrendada participa en la operación agrícola. Esto puede tener un impacto en la situación fiscal del arrendador y otras cuestiones con respecto a obligaciones. Un arrendador que limita este derecho también puede incumplir con la obligación implícita del arrendatario de utilizar buenas prácticas agrícolas. El arrendatario emplea a contratistas externos para ayudar a mantener la fertilidad y la utilidad general del suelo, así como otras buenas prácticas agrícolas. Antes de limitar los derechos de un arrendatario para permitir el ingreso de terceros, el arrendador puede hablar con un abogado matriculado para comprender totalmente las consecuencias.

Modificación del contrato de arrendamiento

En cualquier momento durante la vigencia del contrato de arrendamiento o después de que se haya renovado, el arrendatario y el arrendador pueden acordar modificarlo. Al igual que con todos los contratos, un contrato de arrendamiento puede modificarse para garantizar que la relación contractual funcione sin problemas. Ambas partes deben estar de acuerdo con las modificaciones y deben manifestarse por escrito, para brindar a las partes un registro escrito y, en muchos casos, cumplir con el Estatuto de Fraudes de Maryland.

Control de maleza nociva

El control de malezas nocivas presenta un enigma legal según la ley de Maryland. Incluso si el arrendador no tiene derecho a reingresar durante la vigencia del contrato de arrendamiento, aún puede ser responsable por el control de malezas nocivas durante ese período. Esta es otra razón por la que los arrendadores deben incluir el derecho de reingreso en todo contrato de arrendamiento. Los arrendatarios, al igual que los arrendadores, también son legalmente responsables del control de malezas nocivas (CÓDIGO ANOTADO DE AGRICULTURA DE MARYLAND Sección 9-404(c) (2013)). En Maryland, la maleza nociva incluye: 1) cardo almizclero, canadiense, cabeceantes, sin plumas y de toro; 2) Johnson grass (sorgo de Alepo); y 3) cañas quebradas y silvestres (CÓDIGO DE AGRICULTURA DE MARYLAND Sección 9-401 (2013)). Debido a que el deber de erradicar la maleza nociva recae tanto en el arrendador como en el arrendatario, las cláusulas del contrato de arrendamiento deben definir claramente quién es responsable de qué en términos del control de maleza nociva. Por ejemplo, el arrendador y el arrendatario negocian una cláusula de control de maleza nociva en su contrato de arrendamiento. La cláusula requiere que el arrendador suministre el herbicida necesario para controlar la maleza nociva y requiere que el arrendatario lo aplique. Las partes también podrían considerar otras soluciones para compartir el control de maleza nociva al ampliar su contrato de arrendamiento.

Reparaciones

A menudo surge la pregunta de quién es responsable de las reparaciones o el mantenimiento necesarios para mantener la propiedad alquilada. Tradicionalmente en Maryland, un arrendador no tiene la obligación legal de hacer reparaciones a la propiedad alquilada (*Miller, 1955*). Por otra parte, tradicionalmente, a un arrendatario solo se le exigía que hiciera reparaciones comunes a la propiedad alquilada (*Katz, 1965*). Las reparaciones comunes son aquellas necesarias para mantener la propiedad alquilada en condiciones de funcionamiento. Según este punto de vista tradicional, no se le exigiría al arrendador que haga ninguna reparación a una propiedad alquilada durante la vigencia del contrato de arrendamiento y al arrendatario solo se le exigiría que haga las reparaciones necesarias para mantener la propiedad alquilada en condiciones de funcionamiento. Según la visión tradicional, un arrendatario tendría la obligación legal de realizar reparaciones comunes en los caminos que atraviesan la propiedad; llevar a cabo el raspado de carreteras y cortado del pasto para mantener la propiedad arrendada en condiciones normales de funcionamiento, todo a cargo del arrendatario.

Esta visión tradicional puede ser modificada por el contrato de arrendamiento. Por lo tanto, el arrendador y el arrendatario pueden especificar los tipos de reparaciones que el arrendador deberá realizar y el nivel de mantenimiento que el arrendatario deberá realizar. Por ejemplo, un contrato de arrendamiento podría especificar que el arrendador debe reemplazar las cercas rotas y que el arrendatario debe mantener todos los caminos transitables. El contrato de arrendamiento también podría especificar cómo se compensará al arrendatario por hacer las reparaciones necesarias, por ejemplo, si el arrendatario recibirá una deducción del alquiler por hacer las reparaciones o si se requerirá que el arrendador proporcione los suministros para las reparaciones y el arrendatario contribuya con la mano de obra.

Detalles fuera del contrato de arrendamiento

Registro de contratos de arrendamiento

La ley de Maryland no exige el registro de contratos de arrendamiento agrícola. Actualmente, solo los arrendamientos de propiedades residenciales divididas en zonas para cuatro o menos unidades de vivienda deben registrarse en los registros de tierras del condado (CÓDIGO ANOTADO DE AGRICULTURA DE BIENES

RAÍCES Sección 8-702(a) (2013)). Un contrato de arrendamiento agrícola no calificaría y no necesita registrarse en los registros de tierras del condado.

Agencia de Servicios Agrícolas, EE. UU. El Departamento de Agricultura (FSA) puede requerir que un productor agrícola proporcione una copia de un contrato de arrendamiento por escrito en determinados casos para calificar para los programas agrícolas federales y estatales. Por ejemplo, la FSA puede requerir que el arrendatario proporcione un contrato de arrendamiento por escrito que demuestre que el acuerdo de arrendamiento no es un acuerdo de participación en la cosecha o un formulario firmado por el arrendador que verifique que no tiene ningún derecho sobre la cosecha. Algunos programas pueden requerir copias de contratos de arrendamiento por escrito u otros documentos para demostrar que el arrendatario tiene el control de la tierra. Aunque no es un requisito formal para registrar un contrato de arrendamiento, la FSA puede requerir un contrato de arrendamiento por escrito para calificar para determinados programas agrícolas federales y estatales.

Seguro

Ambas partes contratarán un seguro de responsabilidad civil sobre la propiedad arrendada. Esta es una buena práctica comercial y protegerá tanto al arrendador como al arrendatario de posibles reclamos de responsabilidad civil. El arrendador tendrá un seguro en todas las construcciones ubicadas en la propiedad arrendada para protegerse contra pérdidas. El arrendatario tendrá un seguro de sus bienes muebles ubicados en la propiedad arrendada. Por ejemplo, el arrendatario alquila una granja del arrendador que tiene un enorme granero y silos ubicados en la propiedad. Dentro del granero, el arrendatario almacena equipos y herramientas agrícolas. El arrendatario también almacena granos dentro de los silos. El arrendador asegurará el granero y los silos para protegerlos contra pérdidas. El arrendatario asegurará su equipo y sus herramientas ubicados en el granero y cualquier grano ubicado en los silos.

Como se discutió anteriormente, la cobertura del seguro de cosechas dependerá del tipo de contrato de arrendamiento que tengan el arrendador y el arrendatario. Si se utiliza un contrato de arrendamiento en efectivo fijo o flexible, el arrendatario será responsable de asegurar la cosecha. El arrendador incluirá una cláusula en el contrato de arrendamiento para asegurarse de que el arrendatario tenga un nivel mínimo de cobertura de seguro de cosecha para garantizar que el arrendatario pueda pagar el alquiler. Al usar un contrato de arrendamiento de participación en la cosecha, el arrendador y el arrendatario deberán dividir el costo de la cobertura del seguro de cosecha según el porcentaje que cada parte tenga en la cosecha. Con un contrato de cosecha por encargo, el arrendador deberá asegurar toda la cosecha.

Cesión del contrato de arrendamiento y contratos de subarrendamiento



Una *Cesión* es cuando el arrendatario firma sus derechos y obligaciones en virtud del contrato de arrendamiento a un tercero. En efecto, el tercero se convierte en arrendatario, toma el control de la propiedad arrendada y cumple con las obligaciones que se le deben al arrendador. Por el contrario, el *subarrendamiento* es cuando un arrendatario cede parte del plazo restante del contrato de arrendamiento a un tercero y el arrendatario original tiene un derecho de reversión, un interés en la propiedad, cuando

vence el subarrendamiento. Por ejemplo, al arrendatario le quedan 6 meses de alquiler y subarrienda la propiedad alquilada a un tercero durante los próximos cuatro meses. Al final de los cuatro meses, el arrendatario recuperará la propiedad arrendada durante los últimos dos meses del contrato de arrendamiento.

Tradicionalmente, el arrendatario tiene derecho a ceder o subarrendar el contrato de arrendamiento a cualquier tercero sin el consentimiento del arrendador (Julian, 1990). Este derecho puede estar limitado por las cláusulas del contrato de arrendamiento, aunque los tribunales tienden a rechazar las cláusulas que impiden las cesiones o el subarrendamiento. Sin embargo, si está redactado correctamente, un contrato de arrendamiento puede prohibir las cesiones o el subarrendamiento o requerir el consentimiento del arrendador antes de que ocurra una cesión o subarrendamiento.

Incumplimiento en el pago del alquiler

La ley de Maryland brinda algunas protecciones para los arrendadores cuando el arrendatario no paga el alquiler. En un contrato de arrendamiento en efectivo o en uno flexible, los arrendadores no tendrán gravámenes legales automáticos por el alquiler impago. Cuando el arrendatario no paga el alquiler durante tres meses de un contrato de arrendamiento por años o no paga el alquiler de un contrato de arrendamiento periódico que ha continuado durante más de tres meses, el arrendador puede presentar una petición para exigir el pago de la deuda mediante embargo (CÓDIGO ANOTADO DE MARYLAND. BIENES RAÍCES. Sección 8-302(c) (2013)). Solo si un tribunal concede la petición, el arrendador obtendrá el embargo sobre todo el crecimiento y cosecha de cultivos. Obviamente, utilizar el sistema judicial para intentar recuperar el alquiler impago puede ser un proceso costoso, largo y difícil.

Una mejor manera para que el arrendador se proteja del riesgo de una renta impaga es el *perfeccionamiento*, validando un derecho de garantía mediante la presentación de una declaración de financiamiento ante el Departamento de Valuaciones e Impuestos del Estado de Maryland, un derecho de garantía sobre los cultivos. El contrato de arrendamiento puede crear un derecho de garantía y, si se presenta correctamente ante el estado y de conformidad con otros requisitos legales, puede dar preferencia al arrendador sobre los otros acreedores del arrendatario si este tiene dificultades financieras (CÓDIGO ANOTADO DE AGRICULTURA DE BIENES RAÍCES Sección 8-307(a)(6) (2013)). Si el arrendador tiene un derecho de garantía perfeccionado sobre los cultivos del arrendatario y este no paga el alquiler, el comisario local puede eliminar los cultivos en crecimiento o cosechados para venderlos en una subasta pública para recuperar el alquiler adeudado (CÓDIGO ANOTADO DE AGRICULTURA DE BIENES RAÍCES Secciones 8-319 a 8-320 (2013)).

Si el arrendador prevé en el contrato de arrendamiento proporcionar un derecho de garantía sobre los cultivos como garantía por el alquiler no pagado, el contrato de arrendamiento deberá describir los cultivos que se tomarán como garantía, el arrendatario deberá firmar el contrato de arrendamiento y el arrendador deberá realizar el perfeccionamiento del derecho de garantía. Los arrendadores que consideren incluir cláusulas específicas para un derecho de garantía por alquiler no pagado deben considerarse comunicarse con un abogado matriculado en su área para asegurarse de que se cumplan todos los requisitos para perfeccionar su derecho de garantía.

Si bien un perfeccionamiento de derecho de garantía es la mejor forma de protección para los arrendadores, la ley de Maryland prevé un derecho de retención sobre el crecimiento de los cultivos cuando en algunos condados se utiliza un arrendamiento de participación en la cosecha. Cuando se utiliza un contrato de arrendamiento de participación en la cosecha para el alquiler, el arrendador tendrá un derecho de retención sobre el alquiler de los cultivos, para todos los condados, excepto los condados de Calvert, Charles, Prince George's, St. Mary's y Worcester (CÓDIGO ANOTADO DE AGRICULTURA DE BIENES RAÍCES Sección 8-115(a) (2013)). En los condados de Calvert, Charles, Prince George's, St. Mary's y Worcester, existe un derecho de retención sobre el crecimiento de los cultivos con un contrato de arrendamiento de participación en la cosecha y cuando el arrendador hace anticipos al arrendatario basándose en el crecimiento de los cultivos (CÓDIGO ANOTADO DE AGRICULTURA DE BIENES RAÍCES Sección 8-115(b) (2013)). El *anticipo* es cualquier dinero, insumos de producción o equipo que el arrendador le da al arrendatario a cambio de una participación adicional en el crecimiento de cultivos. Por ejemplo, el arrendador y el arrendatario tienen un contrato de arrendamiento de participación en la cosecha y el banquero del arrendatario redujo su préstamo operativo. El arrendatario y el arrendador acuerdan que el arrendador adelantará al arrendatario el capital adicional necesario para producir la cosecha a cambio de una participación adicional de la cosecha. En estos cinco condados, los arrendadores deben asegurarse de tener un acuerdo válido para el anticipo por escrito y firmado por ambas partes (CÓDIGO ANOTADO DE AGRICULTURA DE BIENES RAÍCES Sección 8-115(b) (2013)).

Incumplimiento financiero del arrendador/arrendatario

Cuando el arrendador o el arrendatario se enfrentan a la bancarrota o se han declarado en bancarrota, el contrato de arrendamiento continuará. En el caso de que el arrendador se declare en bancarrota, el arrendatario puede continuar cultivando la propiedad alquilada como si nada hubiera cambiado. O, en el caso de que el arrendatario se declare en bancarrota, aún podrá cultivar la tierra alquilada. Un arrendador que trata con un arrendatario en bancarrota deberá hablar con un abogado para asegurarse de que no se violen los derechos del arrendador ni del arrendatario en caso de quiebra.

Incluso si el contrato de arrendamiento prevé que se rescinde el contrato cuando una de las partes se declara insolvente o se declara en bancarrota, esta cláusula no será válida. Cuando un deudor (arrendatario o arrendador que se declaró en bancarrota) se declara en bancarrota, se extiende una suspensión automática o una medida cautelar automática para preservar el statu quo. Sin embargo, esta suspensión automática se puede levantar mediante una solicitud al tribunal de quiebras por parte de un acreedor (11 U.S.C. § 362(a)). La suspensión automática permitirá que un arrendatario continúe operando en la propiedad alquilada, independientemente de quién se declare en bancarrota o de las cláusulas del contrato de arrendamiento. Una excepción a la suspensión automática es cuando el contrato de arrendamiento es por un período de años y vence antes o durante el procedimiento de quiebra. En estos casos, los tribunales de bancarrota permitirán la terminación del contrato de arrendamiento (11 U.S.C. § 362(b)(10)).

Durante un procedimiento de quiebra, los tribunales de bancarrota podrán aprobar el rechazo de cualquier contrato de arrendamiento vigente de un deudor (11 U.S.C. § 365(a)). El propósito de la

bancarrota es permitirle al deudor un nuevo comienzo, y permitir el rechazo de contratos de arrendamiento onerosos que no hayan vencido es una forma de lograr este propósito. Por ejemplo, el arrendatario se declaró en bancarrota y tiene un contrato de arrendamiento en efectivo con el arrendador con una tasa de alquiler dos veces mayor que la tasa de alquiler del condado. El arrendatario puede decidir rechazar este contrato de arrendamiento porque la tarifa de alquiler es demasiado onerosa como para permitirse un nuevo comienzo una vez que la bancarrota haya concluido.

Un contrato de arrendamiento no vencido rechazado se considera incumplimiento de contrato el día en que se presentó la acción de bancarrota. El arrendador o arrendatario que no incumple podrá presentar una demanda por incumplimiento de contrato contra el arrendador o arrendatario deudor. Cualquier daño y perjuicio adjudicado se considerará un reclamo no garantizado previo a la bancarrota y la parte que no incumple solo puede obtener centavos sobre los dólares adeudados por daños y perjuicios.

Cuando una de las partes se declara en bancarrota, la otra parte del contrato de arrendamiento debe contratar a un abogado especializado en derechos de los acreedores de inmediato. La parte que no se declare en bancarrota se asegurará de que su interés esté protegido sin depender del tribunal de bancarrotas. Buscar asesoría legal en estas situaciones puede evitar grandes pérdidas o costos en el futuro.

Uso recreativo en la propiedad alquilada

Como se mencionó anteriormente, el arrendador no tendrá derecho a ingresar a la propiedad durante la vigencia del contrato de arrendamiento salvo que se reserve ese derecho en el contrato de arrendamiento. Esto se aplica también a los usos recreativos de la propiedad. El arrendador no podrá ingresar a su propiedad para cazar, pescar o para cualquier otro propósito recreativo sin reservar ese derecho. El arrendador tampoco puede permitir que terceros usen la propiedad para fines recreativos sin antes reservar el derecho en el contrato de arrendamiento.

Si la propiedad de un arrendador tiene un valor adicional para fines recreativos, es posible que el arrendador quiera reservar el derecho de reingreso para estos fines recreativos. El arrendador en esta situación también debe prever en el contrato de arrendamiento que limita el derecho del arrendatario a usar la tierra con fines recreativos. Un arrendatario que alquila una tierra para cultivar con valor recreativo debe prever en el contrato de arrendamiento que requiere que quienes ingresen cierren las puertas, respeten las cercas, mantengan los vehículos en las carreteras y disparen lejos de las personas o del ganado. El arrendatario también puede prever que se exija que el arrendador pague por cualquier ganado muerto accidentalmente o cosechas destruidas por los cazadores del arrendador.

Arrendamiento de minerales y energía eólica

El arrendamiento de minerales y energía eólica puede proporcionar al arrendador fuentes adicionales de ingresos. El arrendamiento de minerales por parte del dueño de minerales (ya sea el arrendador u otro) podría causar problemas al arrendatario agrícola. En los casos en que el dueño de minerales desee desarrollar los bienes minerales, el arrendatario podrá hacer muy poco para detener al dueño de los minerales. Los bienes minerales son los bienes dominantes, en otras palabras; prevalecen sobre la superficie de la propiedad, es decir, la granja. El dueño de los bienes minerales tiene derecho a utilizar la superficie según sea razonablemente necesario para extraer minerales. El arrendatario tendrá algunos derechos sobre el soporte subadyacente de la superficie, el derecho a que la superficie sea sostenida en su estado natural por el terreno contiguo y las estructuras subterráneas. Si la operación minera afecta la superficie de la propiedad alquilada e interfiere de manera indebida con la operación agrícola, el arrendatario puede recibir una reducción en el alquiler adeudado o quizás pueda negociar una nueva tarifa de alquiler.

Con la exploración de petróleo y gas, el contrato de arrendamiento típico debe prever que la compañía petrolera o de gas pague los daños causados al crecimiento de cultivos. Si el arrendador debe los derechos mineros, un arrendatario agrícola puede exigirle que procure una compensación por los daños y perjuicios causados a sus cultivos por las extracciones de minerales. El arrendatario puede tener más dificultades para cobrar los daños y perjuicios de terceros. El arrendatario y el arrendador también se asegurarán de que el "crecimiento del cultivo" se refiera a los cultivos o las prácticas de pastoreo utilizadas actualmente por el arrendatario. Por ejemplo, si el arrendatario utiliza la propiedad para el pastoreo de ganado. El arrendatario debe asegurarse de que el contrato de arrendamiento petrolero y de gas defina claramente el crecimiento de cultivos para incluir pastos utilizados para el pastoreo. Cuando el arrendador no es dueño del mineral, es posible que al arrendatario le resulte más difícil cobrar los daños y perjuicios causados a la cosecha del arrendatario.

En zonas de Maryland donde el arrendamiento a compañías de energía eólica es una opción, los arrendadores deben considerar reservar el derecho de reingreso con el fin de desarrollar turbinas de energía eólica en su propiedad arrendada. Para proteger mejor sus derechos, el arrendatario también debe considerar prever que se permita rescindir el contrato de arrendamiento si el desarrollo de la energía eólica hace que la propiedad arrendada quede inutilizable como tierra de cultivo o perjudica en gran medida la propiedad arrendada para fines agrícolas. Esto puede ayudar al arrendatario siempre que una propiedad arrendada esté sujeta a múltiples usos económicos.

Resumen

Arrendar tierras para la producción agrícola a menudo ha sido tan simple como acordar una tarifa de arrendamiento, la duración del mismo y estrecharse la mano. Y en muchos casos, el arrendador y el arrendatario han quedado satisfechos con el acuerdo. Sin embargo, como se describió anteriormente, pueden surgir muchas situaciones que causen fricción en una relación basada en un acuerdo verbal. Los documentos escritos aseguran que ambas partes sepan exactamente lo que han decidido que ocurra bajo una variedad de escenarios. Dependiendo de las necesidades del arrendador y del arrendatario, un contrato de arrendamiento agrícola puede ser simple o más complicado. Todas las partes deben evaluar sus necesidades y objetivos en el contrato de arrendamiento y luego negociar cláusulas en el arrendamiento que cumplan con esos objetivos. Si bien los requisitos externos para los contratos de arrendamiento por escrito son pocos, todas las partes se dan cuenta que el uso de un contrato de arrendamiento por escrito les permite incluir acuerdos explícitos sobre cuestiones antes de que surjan problemas. Asimismo, un documento escrito y firmado aumenta la aplicabilidad jurídica del contrato si alguna vez surge una controversia y no puede resolverse de manera amistosa.

Referencias

Calvert Joint Venture #140 v. Snider, 816 A.2d 854, 874 (Md. 2003).

Carmine v. Bowen, 64 A. 932 (Md. 1906).

Neil D. Hamilton, *Adjusting Farm Tenancy Practices to Support Sustainable Agriculture*, 12 J. MARYLAND TAX'N & LAW 226 (1990).

Servicio de Impuestos Internos, *Publicación 225 (2011), Farmer's Tax Guide* (17 de octubre de 2011) disponible en <http://www.irs.gov/pub/irs-pdf/p225.pdf>.

Julian v. Christopher, 575 A.2d 735 (Md. 1990).

Katz v. Williams, 211 A.2d 723, 726 (Md. 1965).

Miller v. Howard, 110 A.2d 683 (Md. 1955).

Comité de Extensión de Administración Agrícola de North Central, *AgLease101.org*, disponible en <http://aglease101.org>

Comité de Extensión de Administración Agrícola de North Central, *Crop Share Rental Agreements For Your Farm* (diciembre de 2011), disponible en <http://aglease101.org/DocLib/docs/NCFMEC-02.pdf>

Comité de Extensión de Administración Agrícola de North Central, *Fixed and Flexible Cash Rental Agreements For Your Farm* (Contratos de arrendamiento en efectivo fijos y flexibles para su granja) (diciembre de 2011), disponible en <http://aglease101.org/DocLib/docs/NCFMEC-01.pdf>.

Piedmont & George's Creek Coal Co. v. Kearney, 79 A. 1013 (Md. 1911).

Schluderberg v. Dietz, 144 A. 774 (Md. 1929).

TERMINOLOGÍA COMÚN UTILIZADA EN EL ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES

- **Anticipo:** todo dinero, insumos de producción o equipo que el arrendador le da al arrendatario a cambio de una participación adicional en el crecimiento de cultivos.
- **Cesión:** cuando el arrendatario transfiere sus derechos y obligaciones en virtud del contrato de arrendamiento a un tercero.
- **Contrato de arrendamiento en efectivo o arrendamiento en efectivo fijo:** un acuerdo de alquiler en el que el arrendador le cobra al arrendatario una tasa de renta fija en dólares por acre para usar tierras de cultivo.
- **Cláusula:** cada sección de un contrato de arrendamiento, contrato o cualquier documento legal.
- **Contrato:** un acuerdo legalmente exigible entre dos o más partes, a partir del cual se crean obligaciones.
- **Contrato de arrendamiento de participación en la cosecha:** un acuerdo de alquiler que permite a un arrendatario pagar el alquiler a través del otorgamiento de un determinado porcentaje de la cosecha.
- **Contrato de cosecha por encargo:** un arrendador contrata a un operario para que realice todo el trabajo con maquinarias en el terreno del arrendador
- **Accesorio:** bienes muebles adheridos al terreno que se consideran parte inamovible de los bienes inmuebles
- **Contrato de arrendamiento en efectivo flexible o arrendamiento flexible:** un contrato de arrendamiento que es un híbrido del arrendamiento en efectivo y establece que el arrendatario pagará una proporción del precio o del nivel de rendimiento o ambos.
- **Propietario/arrendador:** la persona que es dueña de la propiedad mueble o inmueble y se la alquila al agricultor.
- **Contrato de arrendamiento:** un tipo de contrato legalmente exigible que permite al propietario de bienes inmuebles, equipo o ganado transferir el derecho de usar esa propiedad a un tercero a cambio de una renta.
- **Perfeccionamiento:** una declaración de financiamiento presentada ante el Departamento de Valuaciones e Impuestos del Estado de Maryland para validar el derecho de garantía real.
- **Tenencia periódica:** una tenencia que tiene un período de tiempo establecido, como de mes a mes o de año a año.
- **Bienes inmuebles:** tierra, cualquier cosa que crezca en ella y cualquier cosa adherida o construida que no pueda ser removida sin dañarla.
- **Subarrendamiento:** cuando un arrendatario cede parte del plazo restante del contrato de arrendamiento a un tercero y el arrendatario original tiene un derecho de reversión, o un interés en la propiedad, cuando vence el subarrendamiento.
- **Contrato de arrendamiento por años:** el arrendador y el arrendatario acuerdan que el arrendamiento terminará después de determinado período.
- **Arrendatario/locatario/inquilino:** una persona que tiene derecho a la posesión de los bienes muebles o inmuebles de conformidad con un contrato de arrendamiento.
- **Plazo:** el período fijo durante el cual se ejecuta el contrato de arrendamiento.
- **Contratista externo:** una parte no sujeta al contrato de arrendamiento original contratada por el arrendador o el arrendatario para realizar reparaciones o realizar otros trabajos en la propiedad arrendada.

MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO AGRÍCOLA CON RENTA FIJA EN EFECTIVO (MARYLAND)

INSTRUCCIONES:

1. Completar dos copias de este contrato de arrendamiento, una para el arrendador y otra para el arrendatario.
2. Tachar o eliminar las cláusulas innecesarias.
3. Hacer que ambas partes firmen las dos copias, o que firmen un contrato de arrendamiento y hagan una copia del mismo.
4. Este contrato de arrendamiento se brinda para ayudar a los arrendadores y arrendatarios a preparar sus propios contratos de arrendamiento agrícola por escrito.

Descargo de responsabilidad: Este modelo de contrato de arrendamiento tiene como objetivo brindar información general y no debe interpretarse como un asesoramiento legal. El uso de cualquier formato de arrendamiento crea o modifica los derechos legales entre las dos partes y ambas partes deben considerar consultar a sus respectivos abogados para aclarar cómo cualquier cláusula en un contrato de arrendamiento afecta sus respectivos derechos legales.

Este contrato de arrendamiento se basa en un contrato de arrendamiento en efectivo fijo elaborado por el Comité de Extensión de Administración Agrícola de North Central y está disponible en <http://aglease101.org/DocLib/docs/NCFMEC-01A.pdf> se realizaron modificaciones para que el contrato de arrendamiento sea más específico para Maryland.

Modelo de contrato de arrendamiento en efectivo (Maryland)

El presente contrato de arrendamiento se celebra el _____, 20____, entre:

el Propietario(s) (de aquí en adelante el arrendador):

_____ ,

cuya dirección de correo postal es

_____ ,

y

el Inquilino (s) (de aquí en adelante el arrendatario):

_____ ,

cuya dirección de correo postal es

_____ .

Descripción de la propiedad

El arrendador acepta alquilar y arrendar al arrendatario, ocupar y utilizar únicamente con fines agrícolas, los siguientes bienes inmuebles ubicados en el condado de _____ en el estado de _____, y se describe de la siguiente manera:

_____ , comúnmente conocida como la

_____ Granja y que consta de aproximadamente _____ acres, junto con

todas las construcciones y mejoras pertenecientes al arrendador, excepto

_____ .

Tenencia del arrendamiento

El plazo de este contrato de arrendamiento será del _____, 20____, hasta el _____, 20____.

Este contrato de arrendamiento continuará vigente de año en año salvo que cualquiera de las partes notifique por escrito la rescisión a la otra con al menos _____ días antes de su vencimiento o del final de cualquier año de continuación.

Inexistencia de sociedad

Se acuerda que este contrato es de arrendamiento y no de sociedad, y el arrendador no será ni se hará responsable de ninguna deuda contraída por el arrendatario.

Modificación del contrato

Cualquier modificación de este contrato de arrendamiento u obligación adicional asumida por cualquiera de las partes con relación a este contrato será vinculante solo si se realiza por escrito y está firmada por cada parte o un representante autorizado de cada una de ellas.

Cesión y subarrendamiento

Este arrendamiento redundará en beneficio y será vinculante para los herederos, albaceas, sucesores y cesionarios de las partes; siempre que, sin embargo, el arrendatario no subarriende la totalidad o parte de las instalaciones arrendadas, ni cederá este arrendamiento, sin el consentimiento previo, expreso y por escrito del arrendador; y si el arrendatario subarrienda las instalaciones o parte de las instalaciones o cede este arrendamiento, dicho subarriendo o cesión será nulo salvo que el arrendador hubiere dado su consentimiento previo, expreso y por escrito.

Derecho de ingreso

El arrendador, así como sus agentes y empleados, se reservan el derecho de ingresar a la propiedad en cualquier momento razonable para: a) consultar con el arrendatario; b) hacer reparaciones, mejoras e inspecciones; c) después de que se haya notificado la terminación del contrato de arrendamiento realizar labores de labranza, siembra, fertilización y cualquier otro trabajo estacional habitual, incluida la siembra de un cultivo de cobertura; y d) cazar y pescar vida silvestre durante las temporadas correspondientes y de conformidad con las leyes, normas y reglamentos del Departamento de Recursos Naturales de Maryland, ninguno de los cuales debe interferir con la realización de las operaciones agrícolas regulares por parte del arrendatario.

Desarrollo mineral y eólico/solar

El arrendador se reserva el derecho de celebrar contratos para el desarrollo de recursos petrolíferos, eólicos, solares u otros en la propiedad, y también puede autorizar a terceros a ingresar a la propiedad para inspeccionar, construir y/u operar las instalaciones razonablemente necesarias para desarrollar esos recursos. El arrendador acepta reembolsar al arrendatario por cualquier daño real sufrido en los cultivos destruidos por estas actividades y liberarlo de la obligación de continuar cultivando esta propiedad cuando y si el desarrollo de dichos recursos interfiere materialmente con la oportunidad del arrendatario de obtener un rendimiento satisfactorio.

Cultivo

El arrendatario deberá cultivar las instalaciones arrendadas conforme con las prácticas agrícolas generalmente aceptadas que se llevan a cabo en el condado de _____, estado de _____.

Maleza Nociva

El arrendatario acepta actuar con diligencia para evitar que la maleza nociva deteriore la propiedad.

Reparaciones

El arrendador y el arrendatario acuerdan lo siguiente:

1. El arrendatario se compromete a evitar el desperdicio, la pérdida o el daño de la propiedad del arrendador y a mantener la propiedad limpia y ordenada. Asimismo, el arrendatario acepta mantener el inmueble, las cercas (incluidos los setos) y otras mejoras en buen estado y condición tal como están cuando el arrendatario toma posesión o en tan buen estado y reparación como el arrendador pueda durante la vigencia del contrato de arrendamiento, excepto el desgaste normal, la pérdida por incendio o la destrucción inevitable.
2. El arrendador acepta reemplazar o reparar tan pronto como sea posible la vivienda o cualquier otro inmueble o equipo utilizado de manera regular por el operario que pueda ser destruido o dañado por incendio, inundación u otra causa fuera del control del arrendatario o para hacer ajustes de alquiler en lugar de reemplazos. Asimismo, el arrendador acepta proporcionar materiales para todo el mantenimiento y las reparaciones normales.

Retiro de mejoras

El arrendador acuerda permitir que el arrendatario realice a su cargo mejoras menores temporales o removibles, que no alteren la condición o apariencia de la propiedad. Asimismo, el arrendador acepta permitir que el operario retire dichas mejoras, aunque sean legalmente accesorias, en cualquier momento en que este contrato de arrendamiento esté vigente o dentro de _____ días después, siempre que el operario deje en buenas condiciones la parte de la propiedad de la cual se retiran dichas mejoras. El arrendatario no tendrá derecho a recibir compensación por las mejoras que no se retiren, salvo que se hubiere acordado mutuamente.

Modificación del contrato

Cualquier modificación de este contrato u obligación adicional asumida por cualquiera de las partes con relación a este contrato será vinculante solo si se realiza por escrito y está firmada por cada parte o un representante autorizado de cada una de ellas.

Cumplimiento de la legislación ambiental

El arrendatario llevará a cabo todas las operaciones en la propiedad de manera consistente con todos los códigos, normas y estatutos ambientales locales, estatales y federales aplicables y será el único responsable de cualquier violación de los mismos. El arrendatario será el único responsable de obtener los permisos o aprobaciones necesarios para la realización de sus actividades en la propiedad. En el caso de cualquier emisión de materiales al ambiente que esté prohibida por ley, el

arrendatario indemnizará al arrendador por cualquier costo de limpieza y restauración ambiental, así como cualquier sanción, multa, sentencia u otros montos incurridos por el arrendador como resultado de dicha emisión.

Conservación

Tanto el arrendador como el arrendatario aceptan implementar, en la medida de lo posible, las mejores prácticas de gestión recomendadas por el Servicio de Conservación de Recursos Naturales y su Distrito de Conservación de Suelos respectivo con los programas de conservación de suelos y agua de esas agencias.

Mediación

Todos los reclamos y controversias que surjan con relación a este contrato de arrendamiento deben someterse primero a mediación a través del Servicio de Resolución de Conflictos Agrícolas de Maryland. Ambas partes compartirán por igual los costos y honorarios del mediador. Esta disposición puede ser exigible por cualquier tribunal de jurisdicción competente y la parte que solicita el cumplimiento puede reclamar todos los costos, honorarios y gastos asociados con el cumplimiento de esta disposición.

Seguro

El arrendatario acepta tener como mínimo \$ _____ en seguro de responsabilidad civil en la propiedad. Asimismo, el arrendatario acepta tener un nivel mínimo de cobertura de _____ de seguro de cultivos en cualquier cultivo producido en la propiedad. El arrendatario acepta proporcionarle al arrendador Certificados de Seguro y notificar la terminación de la cobertura. Asimismo, el arrendatario nombrará al arrendador como asegurado adicional en cualquier póliza sobre la propiedad.

Renta en efectivo fija

El arrendatario se compromete a pagarle al arrendador la suma fija de \$ _____ por año. Esto representa \$ _____ por acre, por _____ acres de tierras de cultivo y \$ _____ por acre, por _____ acres de pastizales. El alquiler vencerá el _____ de _____ de cada año hasta que este contrato de arrendamiento se termine correctamente.

Integridad del contrato

Este acuerdo constituirá la integridad del contrato entre las partes y cualquier entendimiento previo o representación de cualquier tipo anterior a la fecha de este acuerdo no será vinculante para ninguna de las partes, excepto en la medida en que se incorpore en este acuerdo.

Arrendador

Fecha

Arrendador

Fecha

Arrendatario

Fecha

Arrendatario

Fecha

MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO AGRÍCOLA DE RENTA CON PARTICIPACIÓN EN LA COSECHA (MARYLAND)

INSTRUCCIONES:

1. Completar dos copias de este contrato de arrendamiento, una para el arrendador y otra para el arrendatario.
2. Tachar o eliminar las cláusulas innecesarias.
3. Hacer que ambas partes firmen las dos copias, o que firmen un contrato de arrendamiento y hagan una copia del mismo.
4. Este contrato de arrendamiento se brinda para ayudar a los arrendadores y arrendatarios a preparar sus propios contratos de arrendamiento agrícola por escrito.

Descargo de responsabilidad: Este modelo de contrato de arrendamiento tiene como objetivo brindar información general y no debe interpretarse como un asesoramiento legal. El uso de cualquier formato de arrendamiento crea o modifica los derechos legales entre las dos partes y ambas partes deben considerar consultar a sus respectivos abogados para aclarar cómo cualquier cláusula en un contrato de arrendamiento afecta sus respectivos derechos legales.

Este contrato de arrendamiento se basa en un contrato de arrendamiento en efectivo fijo elaborado por el Comité de Extensión de Administración Agrícola de North Central y está disponible en <http://aglease101.org/DocLib/docs/NCFMEC-01A.pdf> . Se realizaron modificaciones para que el contrato de arrendamiento sea más específico para Maryland.

Modelo de contrato de arrendamiento de participación en la cosecha (Maryland)

El presente contrato de arrendamiento se celebra el _____ de 20____, entre:

el Propietario(s) (de aquí en adelante el arrendador):

_____ ,

cuya dirección de correo postal es

_____ ,

y

el Inquilino (s) (de aquí en adelante el arrendatario):

_____ ,

cuya dirección de correo postal es

_____ ,

Descripción de la propiedad

El arrendador acepta alquilar y arrendar al arrendatario, ocupar y utilizar únicamente con fines agrícolas, los siguientes bienes inmuebles ubicados en el condado de _____ y el estado de _____, como se describe a continuación:

_____ , comúnmente conocida como la

_____ granja y que consta de aproximadamente _____ acres, junto con todas

las construcciones y mejoras pertenecientes al arrendador, excepto

_____ .

Tenencia del arrendamiento

El plazo de este arrendamiento será del _____ de 20____ al _____ de 20____. Al finalizar el plazo, el arrendatario debe entregar la posesión de la propiedad, salvo que ambas partes acuerden extender el arrendamiento mediante una extensión.

La extensión debe ser por escrito y firmada tanto por el arrendador como por el arrendatario. Si no se acuerda una extensión dentro de los _____ meses antes del final del plazo, esto funcionará como notificación implícita de la intención de rescindir el contrato de arrendamiento.

Inexistencia de sociedad

Se acuerda que este contrato es de arrendamiento y no de sociedad, y el arrendador no será ni se hará responsable de ninguna deuda contraída por el arrendatario.

Modificación del contrato

Cualquier modificación de este contrato de arrendamiento u obligación adicional asumida por cualquiera de las partes con relación a este acuerdo será vinculante solo si se realiza por escrito y está firmada por cada parte o un representante autorizado de cada una de ellas.

Cesión y subarrendamiento

Este arrendamiento redundará en beneficio y será vinculante para los herederos, albaceas, sucesores y cesionarios de las partes; siempre que, sin embargo, el arrendatario no subarriende la totalidad o parte de las instalaciones arrendadas, ni cederá este contrato de arrendamiento, sin el consentimiento previo, expreso y por escrito del arrendador; y si el arrendatario subarrienda las instalaciones o parte de las instalaciones o cede este contrato de arrendamiento, dicho subarriendo o cesión será nulo salvo que el arrendador hubiere dado su consentimiento previo, expreso y por escrito.

Derecho de ingreso

El arrendador, así como sus agentes y empleados, se reservan el derecho de ingresar a la propiedad en cualquier momento razonable para: a) consultar con el arrendatario; b) hacer reparaciones, mejoras e inspecciones; c) después de que se haya notificado la terminación del contrato de arrendamiento realizar labores de labranza, siembra, fertilización y cualquier otro trabajo estacional habitual, incluida la siembra de un cultivo de cobertura, ninguno de los cuales debe interferir con la realización de las operaciones agrícolas regulares por parte del arrendatario.

División de la cosecha

El arrendatario acepta pagar al arrendador o a su agente o representante en concepto de alquiler las siguientes participaciones de la cosecha:

Cosecha:	Participación del arrendador:

División de gastos

El arrendador se compromete a pagar la siguiente parte de estos gastos:

Gasto:	Participación del arrendador:

Mano de obra

El arrendatario será el único responsable de todas las obligaciones del empleador sobre la mano de obra contratada con respecto a los requisitos de seguridad y las contribuciones de seguro social y la compensación de los trabajadores, y el arrendador no tendrá ninguna responsabilidad por ello.

Programas de gobierno

Tanto el arrendador como el arrendatario acordarán cada año de cosecha los pagos del programa agrícola federal y estatal para participar y la forma adecuada de dividir los ingresos y los costos incurridos por la participación en el programa. Los programas gubernamentales pueden incluir programas de conservación, de materia prima y de desastres ofrecidos por el gobierno federal, estatal, del condado o local. Este acuerdo deberá ser por escrito y firmado por ambas partes.

Seguro de cosecha

El arrendador y el arrendatario acuerdan dividir los pagos y reclamos de primas de seguros de cosecha en función de su respectiva participación en la misma.

Cultivo

El arrendatario deberá cultivar las instalaciones arrendadas de conformidad con las prácticas agrícolas generalmente aceptadas que se llevan a cabo en el condado de _____, estado de _____.

Maleza nociva

El arrendatario acepta actuar con diligencia para evitar que la maleza nociva deteriore la propiedad.

Reparaciones

El arrendador y el arrendatario acuerdan lo siguiente:

1. El arrendatario se compromete a evitar el desperdicio, la pérdida o el daño de la propiedad del arrendador y a mantener la propiedad limpia y ordenada.
Asimismo, el arrendatario acepta mantener el inmueble, las cercas (incluidos los setos) y otras mejoras en buen estado y condición tal como están cuando el arrendatario toma posesión o en tan buen estado y reparación como el arrendador pueda durante la vigencia del contrato de arrendamiento, excepto el desgaste normal, la pérdida por incendio o la destrucción inevitable.
2. El arrendador acepta reemplazar o reparar tan pronto como sea posible la vivienda o cualquier otro inmueble o equipo utilizado de manera regular por el operario que pueda ser destruido o dañado por incendio, inundación u otra causa fuera del control del operario o para hacer ajustes de alquiler en lugar de reemplazos. Asimismo, el arrendador acepta proporcionar materiales para todo el mantenimiento y las reparaciones normales.

Retiro de mejoras

El arrendador acuerda permitir que el arrendatario realice a su cargo mejoras menores temporales o removibles, que no alteren la condición o apariencia de la propiedad. Asimismo, el arrendador acepta permitir que el operario retire dichas mejoras, aunque sean legalmente accesorias, en cualquier momento en que este contrato de arrendamiento esté vigente o dentro de _____ días después, siempre que el operario deje en buenas condiciones la parte de la propiedad de la cual se retiran dichas mejoras. El arrendatario no tendrá derecho a recibir compensación por las mejoras que no se retiren, salvo que se hubiere acordado mutuamente.

Desarrollo mineral y eólico/solar

El arrendador se reservará el derecho de celebrar contratos para el desarrollo de recursos petrolíferos, eólicos, solares u otros en la propiedad, y también puede autorizar a terceros a ingresar a la propiedad para inspeccionar, construir y/u operar las instalaciones razonablemente necesarias para desarrollar esos recursos. El arrendador acepta reembolsar al arrendatario por cualquier daño real sufrido en los cultivos destruidos por estas actividades y liberarlo de la obligación conforme al contrato de continuar cultivando esta propiedad cuando y si el desarrollo de dichos recursos interfiere materialmente con la oportunidad del arrendatario de obtener un rendimiento satisfactorio.

Modificación del contrato

Cualquier modificación de este contrato u obligación adicional asumida por cualquiera de las partes con relación a este contrato será vinculante solo si se realiza por escrito y está firmada por cada parte o un representante autorizado de cada una de ellas.

Seguro

El arrendatario acepta tener como mínimo \$ _____ en seguro de responsabilidad civil en la propiedad.

Conservación

Tanto el arrendador como el arrendatario aceptan implementar, en la medida de lo posible, las mejores prácticas de gestión recomendadas por el Servicio de Conservación de Recursos Naturales y su Distrito de Conservación de Suelos respectivo con los programas de conservación de suelos y agua de esas agencias.

Cumplimiento de la legislación ambiental

El arrendatario llevará a cabo todas las operaciones en la propiedad de manera consistente con todos los códigos, normas y estatutos ambientales locales, estatales y federales aplicables y será el único responsable de cualquier violación de los mismos. El arrendatario será el único responsable de obtener los permisos o aprobaciones necesarios para la realización de sus actividades en la propiedad. En el caso de cualquier emisión de materiales al ambiente que esté prohibida por ley, el arrendatario indemnizará al arrendador por cualquier costo de limpieza y restauración ambiental, así como cualquier sanción, multa, sentencia u otros montos incurridos por el arrendador como resultado de dicha emisión.

Mediación

Todos los reclamos y controversias que surjan con relación a este contrato de arrendamiento deben someterse primero a mediación a través del Servicio de Resolución de Conflictos Agrícolas de Maryland. Ambas partes compartirán por igual los costos y honorarios del mediador. Esta disposición puede ser exigible por cualquier tribunal de jurisdicción competente y la parte que solicita el cumplimiento puede reclamar todos los costos, honorarios y gastos asociados con el cumplimiento de esta disposición.

Integridad del contrato

Este acuerdo constituirá la integridad del contrato entre las partes y cualquier entendimiento previo o representación de cualquier tipo anterior a la fecha de este acuerdo no será vinculante para ninguna de las partes, excepto en la medida en que se incorpore en este acuerdo.

Arrendador

Fecha

Arrendador

Fecha

Arrendatario

Fecha

Arrendatario

Fecha

MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO AGRÍCOLA CON RENTA EN EFECTIVO FLEXIBLE (MARYLAND)

INSTRUCCIONES:

1. Completar dos copias de este contrato de arrendamiento, una para el arrendador y otra para el arrendatario.
2. Asegurarse de que ambas partes acuerden el alquiler base, el rendimiento base y el precio base cuando sea necesario.
3. Tachar o eliminar las cláusulas innecesarias.
4. Hacer que ambas partes firmen las dos copias, o que firmen un contrato de arrendamiento y hagan una copia del mismo.
5. Este contrato de arrendamiento se brinda para ayudar a los arrendadores y arrendatarios a preparar sus propios contratos de arrendamiento agrícola por escrito.

Descargo de responsabilidad: Este modelo de contrato de arrendamiento tiene como objetivo brindar información general y no debe interpretarse como un asesoramiento legal. El uso de cualquier formato de arrendamiento crea o modifica los derechos legales entre las dos partes y ambas partes deben considerar consultar a sus respectivos abogados para aclarar cómo cualquier cláusula en un contrato de arrendamiento afecta sus respectivos derechos legales.

Este contrato de arrendamiento se basa en un contrato de arrendamiento en efectivo fijo elaborado por el Comité de Extensión de Administración Agrícola de North Central y está disponible en <http://aglease101.org/DocLib/docs/NCFMEC-01A.pdf> . Se realizaron modificaciones para que el contrato de arrendamiento sea más específico para Maryland.

Modelo de contrato de arrendamiento en efectivo flexible (Maryland)

El presente contrato de arrendamiento se celebra el _____, de 20____, entre:

el Propietario(s) (de aquí en adelante el arrendador):

_____ ,

cuya dirección de correo postal es

_____ ,

y

el Inquilino (s) (de aquí en adelante el arrendatario):

_____ ,

cuya dirección de correo postal es

_____ .

Descripción de la propiedad

El arrendador acepta alquilar y arrendar al arrendatario, ocupar y utilizar únicamente con fines agrícolas, los siguientes bienes inmuebles ubicados en el condado de _____ y el estado de _____, como se describe a continuación:

_____ , comúnmente conocida como la

_____ granja y que consta de aproximadamente _____ acres, junto

con todas las construcciones y mejoras pertenecientes al arrendador, excepto

_____ .

Tenencia del arrendamiento

El plazo de este arrendamiento será del _____ de 20____ al _____ de 20____. Este

contrato de arrendamiento continuará vigente de año en año salvo que cualquiera de las partes notifique por escrito la rescisión

a la otra con al menos _____ días antes de su vencimiento o del final de cualquier año de

continuación.

Inexistencia de sociedad

Se acuerda que este contrato es de arrendamiento y no de sociedad, y el arrendador no será ni se hará responsable de ninguna deuda contraída por el arrendatario.

Modificación del contrato

Cualquier modificación de este contrato de arrendamiento u obligación adicional asumida por cualquiera de las partes con relación a este contrato será vinculante solo si se realiza por escrito y está firmada por cada parte o un representante autorizado de cada una de ellas.

Cesión y subarrendamiento

Este arrendamiento redundará en beneficio y será vinculante para los herederos, albaceas, sucesores y cesionarios de las partes; siempre que, sin embargo, el arrendatario no subarriende la totalidad o parte de las instalaciones arrendadas, ni cederá este arrendamiento, sin el consentimiento previo, expreso y por escrito del arrendador; y si el arrendatario subarrienda las instalaciones o parte de las instalaciones o cede este arrendamiento, dicho subarriendo o cesión será nulo salvo que el arrendador hubiere dado su consentimiento previo, expreso y por escrito.

Derecho de ingreso

El arrendador, así como sus agentes y empleados, se reservan el derecho de ingresar a la propiedad en cualquier momento razonable para: a) consultar con el arrendatario; b) hacer reparaciones, mejoras e inspecciones; c) después de que se haya notificado la terminación del contrato de arrendamiento realizar labores de labranza, siembra, fertilización y cualquier otro trabajo estacional habitual, incluida la siembra de un cultivo de cobertura; y d) cazar y pescar vida silvestre durante las temporadas correspondientes y de conformidad con las leyes, normas y reglamentos del Departamento de Recursos Naturales de Maryland, ninguno de los cuales debe interferir con la realización de las operaciones agrícolas regulares por parte del arrendatario.

Desarrollo mineral y eólico/solar

El arrendador se reserva el derecho de celebrar contratos para el desarrollo de recursos petrolíferos, otros minerales, eólicos, solares u otros en la propiedad, y también puede autorizar a terceros a ingresar a la propiedad para inspeccionar, construir y/u operar las instalaciones razonablemente necesarias para desarrollar esos recursos. El arrendador acepta reembolsar al arrendatario por cualquier daño real sufrido en los cultivos destruidos por estas actividades y liberarlo de la obligación de continuar cultivando esta propiedad cuando y si el desarrollo de dichos recursos interfiere materialmente con la oportunidad del arrendatario de obtener un rendimiento satisfactorio.

Cultivo

El arrendatario deberá cultivar las instalaciones arrendadas de conformidad con las prácticas agrícolas generalmente aceptadas que se llevan a cabo en el condado de _____, estado de _____.

Maleza nociva

El arrendatario acepta actuar con diligencia para evitar que la maleza nociva deteriore la propiedad.

Reparaciones

El arrendador y el arrendatario acuerdan lo siguiente:

1. El arrendatario se compromete a evitar el desperdicio, la pérdida o el daño de la propiedad del arrendador y a mantener la propiedad limpia y ordenada.

Asimismo, el arrendatario acepta mantener el inmueble, las cercas (incluidos los setos) y otras mejoras en buen estado y condición tal como están cuando el arrendatario toma posesión o en tan buen estado y reparación como el arrendador pueda durante la vigencia del contrato de arrendamiento, excepto el desgaste normal, la pérdida por incendio o la destrucción inevitable.

2. El arrendador acepta reemplazar o reparar tan pronto como sea posible la vivienda o cualquier otro inmueble o equipo utilizado de manera regular por el operario que pueda ser destruido o dañado por incendio, inundación u otra causa fuera del control del arrendatario o para hacer ajustes de alquiler en lugar de reemplazos. Asimismo, el arrendador acepta proporcionar materiales para todo el mantenimiento y las reparaciones normales.

Retiro de mejoras

El arrendador acuerda permitir que el arrendatario realice a su cargo mejoras menores temporales o removibles, que no alteren la condición o apariencia de la propiedad. Asimismo, el arrendador acepta permitir que el operario elimine dichas mejoras, aunque sean legalmente accesorias, en cualquier momento en que este contrato de arrendamiento esté vigente o dentro de _____ días después, siempre que el operario deje en buenas condiciones la parte de la propiedad de la cual se retiran dichas mejoras. El arrendatario no tendrá derecho a recibir compensación por las mejoras que no se retiren, salvo que se hubiere acordado mutuamente.

Modificación del contrato

Cualquier modificación de este contrato u obligación adicional asumida por cualquiera de las partes con relación a este contrato será vinculante solo si se realiza por escrito y está firmada por cada parte o un representante autorizado de cada una de ellas.

Cumplimiento de la legislación ambiental

El arrendatario llevará a cabo todas las operaciones en la propiedad de manera consistente con todos los códigos, normas y estatutos ambientales locales, estatales y federales aplicables y será el único responsable de cualquier violación de los mismos. El arrendatario será el único responsable de obtener los permisos o aprobaciones necesarios para la realización de sus actividades en la propiedad. En el caso de cualquier emisión de materiales al ambiente que esté prohibida por ley, el arrendatario indemnizará al arrendador por cualquier costo de limpieza y restauración ambiental, así como cualquier sanción, multa, sentencia u otros montos incurridos por el arrendador como resultado de dicha emisión.

Conservación

Tanto el arrendador como el arrendatario aceptan implementar, en la medida de lo posible, las mejores prácticas de gestión recomendadas por el Servicio de Conservación de Recursos Naturales y su Distrito de Conservación de Suelos respectivo con los programas de conservación de suelos y agua de esas agencias.

Mediación

Todos los reclamos y controversias que surjan con relación a este contrato de arrendamiento deben someterse primero a mediación a través del Servicio de Resolución de Conflictos Agrícolas de Maryland. Ambas partes compartirán por igual los costos y honorarios del mediador. Esta disposición puede ser exigible por cualquier tribunal de jurisdicción competente y la parte que solicita el cumplimiento puede reclamar todos los costos, honorarios y gastos asociados con el cumplimiento de esta disposición.

Seguro

El arrendatario acepta tener como mínimo \$ _____ en seguro de responsabilidad civil en la propiedad. Asimismo, el arrendatario acepta tener un nivel mínimo de cobertura de _____ de seguro de cultivos en cualquier cultivo producido en la propiedad. El arrendatario acepta proporcionarle al arrendador Certificados de Seguro y notificar la terminación de la cobertura. Asimismo, el arrendatario nombrará al arrendador como asegurado adicional en cualquier póliza sobre la propiedad.

Renta en efectivo flexible

Ambas partes acuerdan la Opción _____ como método para calcular el alquiler de la granja. La renta en efectivo de los pastizales se fijará en \$ _____ por acre, por _____ acres, o \$ _____ en total como renta de los pastizales.

Por favor marcar la opción elegida:

___ Opción 1: Solo rendimiento flexible

Cosecha(s)	Renta base *(Rendimiento actual ÷ Rendimiento base)	=	Renta por acre
_____	\$ _____ *(_____)	=	\$ _____
_____	\$ _____ *(_____)	=	\$ _____
_____	\$ _____ *(_____)	=	\$ _____
_____	\$ _____ *(_____)	=	\$ _____

___ Opción 2: Solo precio flexible

Cosecha(s)	Renta base *(Precio actual ÷ Precio base)	=	Renta por acre
_____	\$ _____ *(_____)	=	\$ _____

_____	\$ _____	* (_____)	=	\$ _____
_____	\$ _____	* (_____)	=	\$ _____
_____	\$ _____	* (_____)	=	\$ _____

_____ Opción 3: Rendimiento y precio flexibles

Cosecha(s)	Renta base	*(Precio actual ÷ Precio base)	*(Rendimiento actual ÷ Rendimiento base)	= Renta por acre
_____	\$ _____	* (_____)	* (_____)	= \$ _____
_____	\$ _____	* (_____)	* (_____)	= \$ _____
_____	\$ _____	* (_____)	* (_____)	= \$ _____
_____	\$ _____	* (_____)	* (_____)	= \$ _____

El pago de la renta en efectivo fijo de los pastizales y el pago de la renta en efectivo flexible vencerán el día _____ del mes de _____ de cada año hasta que finalice este contrato.

Integridad del contrato

Este acuerdo constituirá la integridad del contrato entre las partes y cualquier entendimiento previo o representación de cualquier tipo anterior a la fecha de este acuerdo no será vinculante para ninguna de las partes, excepto en la medida en que se incorpore en este acuerdo.

Arrendador

Fecha

Arrendador

Fecha

Arrendatario

Fecha

Arrendatario

Fecha

Modelo de carta de terminación

Fecha:

Atención:

Se le notifica la intención de rescindir el contrato de arrendamiento de una propiedad agrícola descrita como: _____

_____. Este arrendamiento terminará el primer día de _____ de 20__.

Por lo tanto, sírvase proceder en consecuencia.

Atentamente,

Nombre en letra de imprenta

Firma

Departamento de Agricultura de Maryland

50 Truman Parkway, Annapolis, MD 21401

Teléfono: 410-841-5778 Fax: 410-841-5987

Correo electrónico: mae.johnson@maryland.gov

HOJA DE INFORMACIÓN DE MEDIACIÓN

¿En qué consiste la mediación?

La mediación es un proceso voluntario, sin costo o de bajo costo, no contencioso a través del cual una tercera parte neutral participa en la discusión y las negociaciones entre las partes en conflicto. La mediación brinda un marco confidencial que alienta a las personas a asumir la responsabilidad de resolver sus propios problemas. La mediación identifica y busca un acuerdo sobre los hechos, un acuerdo sobre el o los problemas a resolver y la creación de opciones para resolverlos. Una mediación exitosa casi siempre se basa en la cooperación y participación voluntaria de todas las partes.

¿Qué es un mediador?

Un mediador está capacitado para trabajar con personas y organizaciones en la identificación de soluciones mutuamente aceptables para problemas en común. El mediador no es un juez, pero está presente para dirigir el proceso de mediación y estimular la comunicación entre las partes involucradas. A lo largo del proceso, no se busca lo correcto o lo incorrecto y el mediador no tiene poder para imponer una solución. El mediador trabajará con las partes para encontrar opciones factibles y aceptables para ambas.

Un mediador agrícola cuenta con capacitación adicional sobre los tipos de problemas relacionados con cuestiones agrícolas. El proceso se basa en la equidad, la integridad y la habilidad del mediador para ayudar a los productores agrícolas, las agencias, las empresas y los ciudadanos de Maryland a encontrar soluciones a sus problemas.

¿Por qué mediar?

La mediación es un proceso alternativo a llevar un conflicto a los tribunales e incurrir en gastos legales onerosos o presentar una apelación. Los participantes del proceso de mediación crean su propia solución. El mediador no arbitra el acuerdo. Se incentiva la flexibilidad para considerar una gama completa de opciones realistas en el proceso de solución. El hecho de que las partes en conflicto se reúnan en la misma sala con el fin de encontrar una solución a sus problemas permite que todos traten abiertamente y con conocimiento toda la gama de problemas. Se toman todas las medidas para garantizar la confidencialidad.

MARTIN O'MALLEY, JR., *Gobernador*
ANTHONY G. BROWN, *Vicegobernador*

Earl F. Hance, Secretario
Mary Ellen Setting, Subsecretaria

Etapas de la mediación agrícola

1. Un productor agrícola, una organización o una persona que tenga una controversia sobre cuestiones agrícolas o relacionadas con la agricultura puede solicitar una mediación comunicándose con el Servicio de Resolución de Conflictos Agrícolas de Maryland (ACReS de Maryland) y completar el formulario “Solicitud de mediación voluntaria”.
2. El personal de ACReS de Maryland confirmará que la otra parte (o partes) está dispuesta a participar en la mediación. El Coordinador de mediaciones recopila una breve descripción de la situación para preparar un documento informativo para el mediador.
3. El Coordinador de mediaciones designa a un mediador.
4. Se notifica a todas las partes la fecha, la hora y el lugar neutral de la audiencia de mediación.
5. La mayoría de las audiencias de mediación finalizan en dos o tres horas, salvo que todos estén de acuerdo en que se necesita más tiempo.

¿Qué sucede en una audiencia de mediación?

1. El mediador está a cargo de la audiencia y organiza la sala y los asientos de los participantes para promover una comunicación efectiva.
2. El mediador da la bienvenida a todas las partes y se realizan las presentaciones.
3. El mediador establece las reglas básicas para la conducción de la audiencia.
4. Cada participante tiene la oportunidad de hacer una breve declaración de apertura sobre el problema o su participación en la relación particular.
5. Después de esto, se da tiempo para que cada participante exprese brevemente lo que siente con respecto al conflicto.
6. Luego, se aclaran los problemas, se consideran los datos relevantes y se comienzan a estudiar las acciones deseables.
7. Analizar las opciones y las consecuencias conduce a la resolución de problemas.
8. El mediador registra los acuerdos alcanzados en base a lo que cada una de las partes aportó.

¿Qué sucede si no se llega a un acuerdo?

Si no se puede alcanzar un acuerdo definitivo, el resultado será, simplemente, que la situación quede “como estaba” antes de que comenzara la mediación, aunque con una diferencia: todos los involucrados comprenderán mejor sus propias perspectivas y las de los demás, habrán analizado varias opciones y comprenderán más profundamente la situación y por qué no se pudo obtener una solución. Todas las partes conservarán sus opciones para buscar una solución a través de medios legales o de otro tipo. En ningún momento se debe considerar el proceso de mediación como una táctica dilatoria.

¿Cuánto cuesta la mediación?

La mediación es una alternativa para resolver controversias sin costo o de bajo costo, especialmente si se compara con los procesos legales tradicionales. El ACReS de Maryland es administrado por el MDA (Departamento de Agricultura de Maryland) en cooperación con el Departamento de Agricultura de los EE. UU. La consulta con el personal de ACReS de Maryland y la audiencia de mediación inicial no tienen costo. Si se necesitan audiencias de mediación adicionales, las partes comparten los costos. Las exenciones totales o parciales de honorarios pueden estar disponibles según los ingresos. Cualquier asesor legal, financiero o técnico adicional, si es necesario, es pagado por los participantes.

Arrendamiento agrícola en Maryland

Autor:

Paul Goeringer

Asociado de investigación
Universidad de Maryland
Economía Agrícola y de Recursos
pgoeringer@arec.umd.edu

Revisión y comentarios:

Shannon P. Dill

Educadora de Extensión
Extensión de la Universidad de Maryland
Condado de Talbot
sdill@umd.edu

John East

Mae C. Johnson

Coordinadora de mediaciones
ACReS de Maryland
Departamento de Agricultura de Maryland
mae.johnson@maryland.gov

Dra. Loretta M. Lynch

Profesora y Directora
Centro de Política Agrícola y de Recursos Naturales
Profesora y Especialista de Extensión, Política Agraria
Economía Agrícola y de Recursos
llynch@arec.umd.edu

Jennifer L. Rhodes

Educadora de Extensión
Extensión de la Universidad de Maryland
Condado de Queen Anne
jrhodes@umd.edu

Steve Connelly

Especialista en comercialización agrícola
Educación y Promoción de seguros de cultivos
Departamento de Agricultura de Maryland
Steve.connelly@maryland.gov

Publicado en cumplimiento del trabajo de Extensión Cooperativa, leyes del 8 de mayo y 30 de junio de 1914, en cooperación con el Departamento de Agricultura de EE. UU., Universidad de Maryland, College Park y gobiernos locales. Cheng-i Wei, Director de Extensión de la Universidad de Maryland.

En la Universidad de Maryland, hay igualdad de oportunidades. Las políticas, los programas y las actividades de la Universidad cumplen con las leyes y normas federales y estatales correspondientes sobre la no discriminación por motivos de raza, color, religión, edad, nacionalidad de origen, género, orientación sexual, estado civil o situación parental, o discapacidad. Las consultas sobre el cumplimiento del Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964, y sus enmiendas; Título IX de las Reformas Educativas; Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973; y la Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990; o los requisitos legales relacionados deben dirigirse al Director de Gestión de Recursos Humanos, Oficina del Decano, Facultad de Agricultura y Recursos Naturales, Symons Hall, College Park, MD 20742. Escrito en 2012



UNIVERSIDAD DE MARYLAND
DERECHO AGRARIO
INICIATIVA DE EDUCACIÓN
EMPODERAMIENTO DEL ESTADO

La Iniciativa de Educación en Derecho Agrícola es una colaboración entre la Facultad Francis King Carey de la Universidad de Maryland y la Facultad de Agricultura y Recursos Naturales de la Universidad de Maryland, College Park. A través de la Extensión de la Universidad de Maryland, el sistema de educación agrícola no formal en todo el estado, la colaboración se asocia con la Escuela de Ciencias Agrícolas y Naturales de la Universidad de Maryland Eastern Shore.

La Universidad de Maryland: Empoderamiento del estado reúne a dos universidades distinguidas para formar una nueva asociación de colaboración. Aprovechando los recursos de cada una, la Universidad de Maryland, College Park y la Universidad de Maryland, Baltimore, concentrarán la experiencia colectiva en temas críticos de salud pública, informática biomédica y bioingeniería en todo el estado. Esta colaboración generará un impacto aún mayor en el estado, su economía, el mercado laboral y la próxima generación de innovadores.

Las iniciativas conjuntas tendrán un efecto profundo en la productividad, la economía y la propia estructura de la educación superior.

<http://www.mpowermaryland.com>