SOVEDAGRO
SOCIEDAD VENEZOLANA DE DERECHO AGRARIO

# El riesgo legal como pasivo oculto de la empresa agraria

*Producir no basta: formalizar para proteger, heredar y crecer*

**Dr. Marcos E. Ordóñez Paz**
Director de la Sociedad Venezolana de Derecho Agrario (SOVEDAGRO)
IV Encuentro de Gerencia, Economía y Finanzas del Agro · Barquisimeto, 19 de noviembre de 2026

MISMO SUELO · MISMO REBAÑO · MISMO RENDIMIENTO

# ¿Cuánto vale su finca sin sus documentos?

FINCA A

## Vale lo que produce

Garantía para el banco. Activo para el socio. Precio para el comprador. Patrimonio para el heredero.

FINCA B

## Vale una fracción. A veces, cero

Produce exactamente lo mismo, pero no puede demostrar de quién es, ni que está en regla.

*La diferencia no está en el suelo ni en la genética. Está en una carpeta.*

SOVEDAGRO
SOCIEDAD VENEZOLANA DE DERECHO AGRARIO

# Tres riesgos que usted mide todos los días… y un cuarto que nadie mide

1

## Biológico

Plagas, clima, enfermedades del rebaño.

**Se mide y se cubre**

2

## Económico

Precios, mercado, costo de los insumos.

**Se mide y se cubre**

3

## Eventual

Lo imprevisto.

**Se mide y se cubre**

4

## Legal

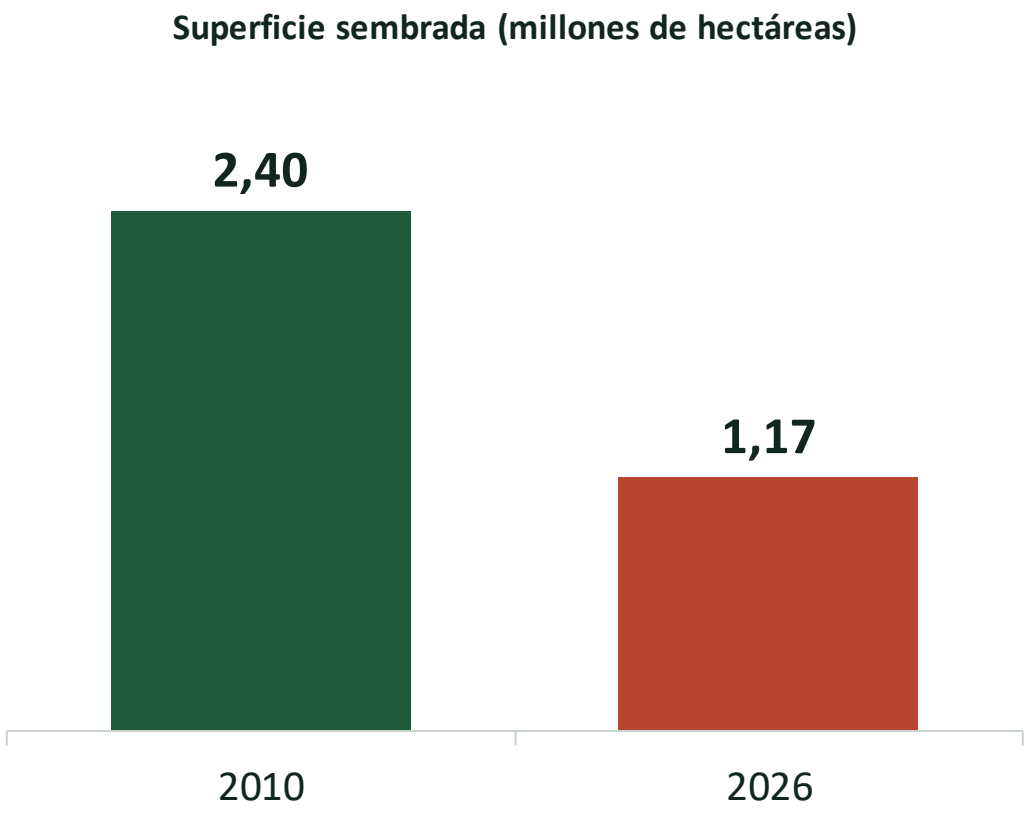
El único que casi nadie mide.

El único que depende casi por completo de usted.

Los tres riesgos del empresario agrario: Enrique Ulate Chacón, Manual de Derecho agrario (San José: CONAMAJ), 33.

SOVEDAGRO
SOCIEDAD VENEZOLANA DE DERECHO AGRARIO

# El campo venezolano en 2026: una brecha entre lo que es y lo que puede ser




**−51 %** superficie sembrada desde 2010

**US$ 1.000–1.500 M** de crédito anual que el sector dice necesitar

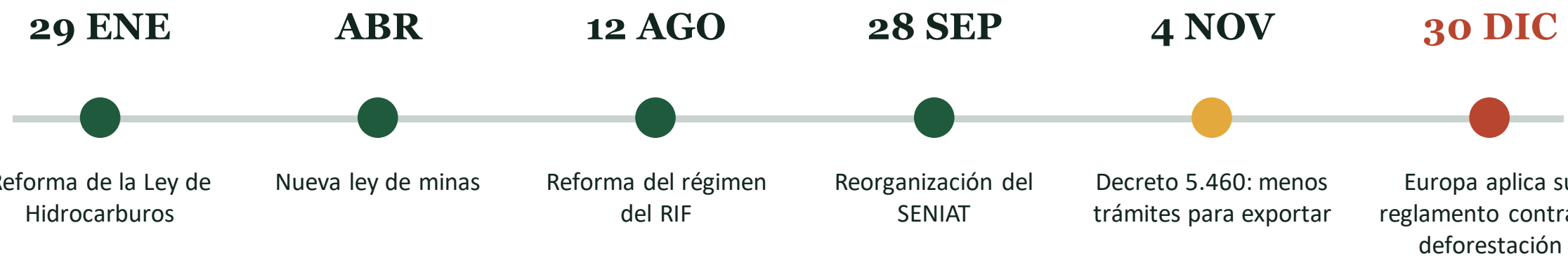
**10–13 M → 30 M** cabezas: rebaño actual y potencial

**+4,19 %** crecimiento del sector en 2026 (cifra oficial)

Fuentes: Fedeagro (nov. 2026); estimaciones gremiales de financiamiento (2026); Fedenaga (2026); cifra oficial de crecimiento (sept. 2026).

SOVEDAGRO
SOCIEDAD VENEZOLANA DE DERECHO AGRARIO

# 2026: el año en que cambiaron las reglas




**Lo que no cambió:** la Ley de Tierras y Desarrollo Agrario. Los gremios pidieron su reforma este año, pero hoy su finca se rige por el texto de 2010.

Fuentes: Gaceta Oficial n.º 43.435 y n.º 7.091 Extraordinario; reseñas de prensa de 2026; Reglamento (UE) 2023/1115 y su prórroga.

II. EL MOMENTO

# El capital no pregunta cuánto produce usted. Pregunta cuánto riesgo compra.



Cuando llegue la reforma, el crédito o el inversionista, ganará quien ya tenga la carpeta lista.

# El balance

**ACTIVO**

Tierra

Rebaño y cultivos

Maquinaria e instalaciones

Inventarios

Marca y clientela

**PASIVO**

Bancos y proveedores

Impuestos y nómina

**PASIVO OCULTO**

## Riesgo legal

No registrado. No provisionado. No asegurado.

En contabilidad se llama **contingencia**

En el campo se llama **«eso lo resuelvo después»**

*El pasivo registrado lo administra usted. El pasivo oculto lo administra a usted.*

NIC 37 (Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes) y Sección 21 de la NIIF para las PYMES.

SOVEDAGRO
SOCIEDAD VENEZOLANA DE DERECHO AGRARIO

# Seis fuentes de riesgo legal en la empresa agraria

### 1 La tierra

¿Puede demostrar que es suya, o con qué derecho la ocupa?

### 2 La productividad

¿Puede probar que su finca produce lo que la ley exige?

### 3 Los contratos

¿Con quién trabaja la tierra y bajo qué figura?

### 4 Permisos y registros

¿Qué se vence, cuándo, y quién lo renueva?

### 5 Sucesión y sociedad

¿A nombre de quién está la empresa? ¿Y si esa persona falta?

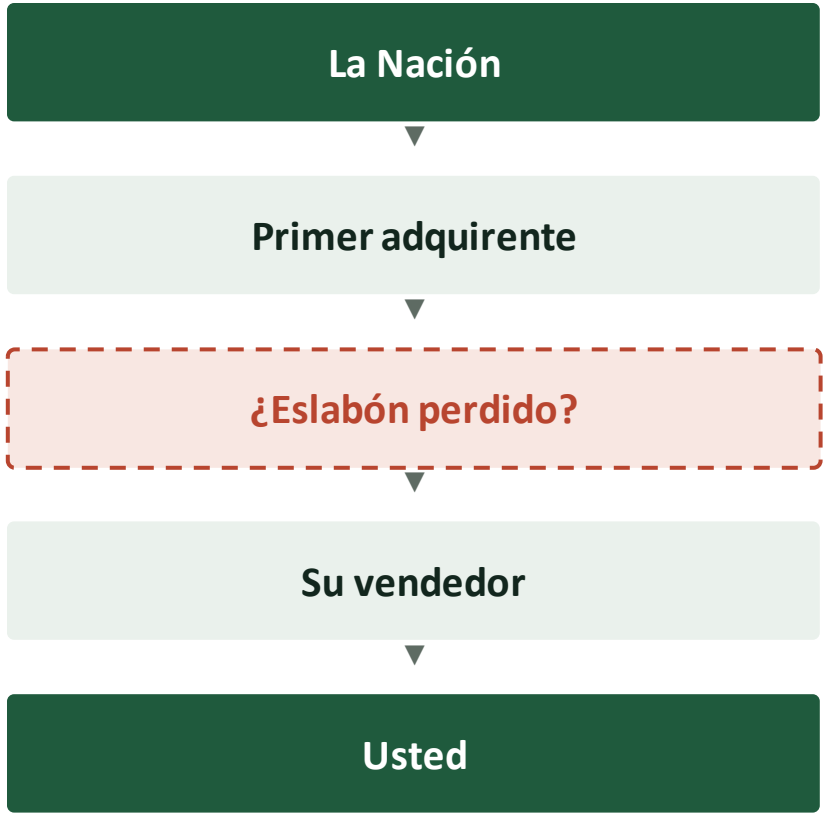
### 6 El mercado

¿Qué le exige quien le compra, le presta o se asocia con usted?

# Riesgo 1. La tierra: la ley puede pedirle la historia completa

*«…podrá rescatar las tierras aun en los casos en que la propiedad sea atribuida a particulares, cuando […] éste no lograre demostrar una perfecta secuencia y encadenamiento de las titularidades del dominio […] desde el desprendimiento válidamente otorgado por la Nación venezolana, hasta el título debidamente protocolizado de adquisición».*

**No basta un documento registrado a su nombre: cuenta cada eslabón.**




Ley de Tierras y Desarrollo Agrario, Gaceta Oficial n.º 5.991 Extraordinario, 29 de julio de 2010, art. 82.

SOVEDAGRO
SOCIEDAD VENEZOLANA DE DERECHO AGRARIO

# Riesgo 2. La productividad: en el campo, ser dueño no basta

**80 %**

del rendimiento idóneo. Por debajo de ese nivel, la ley considera ociosa la tierra.

**La producción es su mejor título, si puede probarla.**

## Finca productiva

Certificado del Instituto Nacional de Tierras (art. 41).

## Finca mejorable

Dos años para ponerla al día (art. 49).

## Tierra ociosa

Impuesto; puede ser rescatada o expropiada (arts. 35 y 49).

Constitución, art. 307; Ley de Tierras y Desarrollo Agrario (2010), arts. 35, 41 y 49.

SOVEDAGRO
SOCIEDAD VENEZOLANA DE DERECHO AGRARIO

# Riesgo 3. Los contratos: la figura importa tanto como el negocio

## Lo que la ley llama tercerización

Arrendamiento

Comodato

Medianería y aparcería

Usufructo y cesión de derechos

Sociedades para explotar la tierra

## Lo que la misma norma excluye

Obras de infraestructura

Mecanización y nivelación

Riego

Fumigación

Servicios que mejoran la tierra

**Un mismo negocio, mal documentado, es un riesgo. Bien estructurado, es una empresa.**

Ley de Tierras y Desarrollo Agrario (2010), art. 7.

SOVEDAGRO
SOCIEDAD VENEZOLANA DE DERECHO AGRARIO

# Riesgos 4 y 5. Lo que se vence y lo que se hereda

## 4 Permisos y registros

Ambiente y aguas

Bosques

Sanidad animal y vegetal

Pesca y acuicultura

Movilización

**Multas, paralizaciones y responsabilidad penal.**

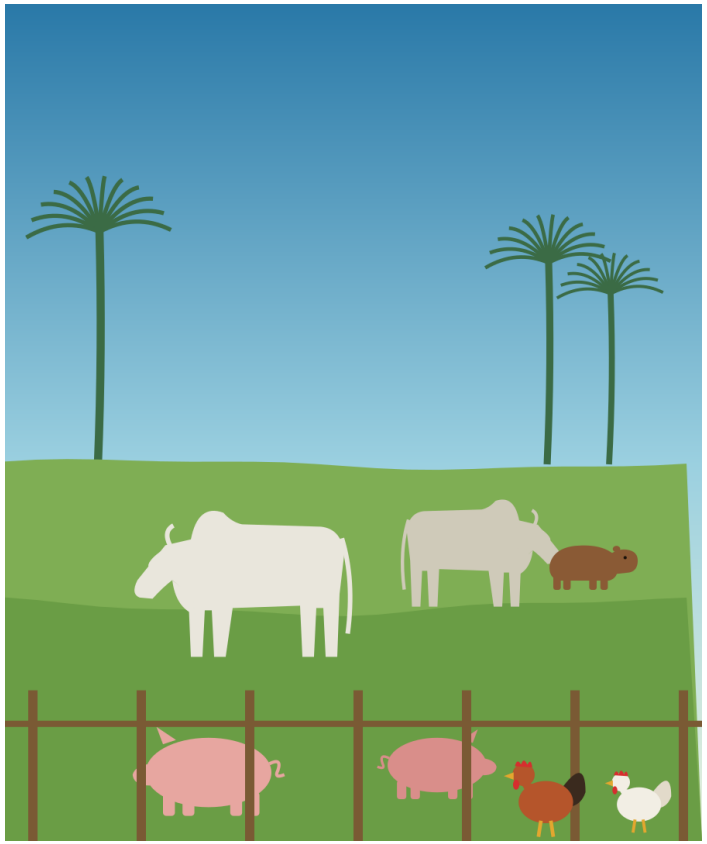
## 5 Sucesión y sociedad

Finca a nombre de un fallecido

Sociedad sin libros ni actas

Herederos que producen y no pueden firmar

**Funciona de hecho; no existe de derecho.**



Ley de Tierras y Desarrollo Agrario (2010), art. 197, numeral 4: acciones sucesorales sobre bienes afectos a la actividad agraria.

SOVEDAGRO
SOCIEDAD VENEZOLANA DE DERECHO AGRARIO

# Cómo un papel que falta se convierte en hectáreas que no se siembran




## El riesgo legal no es un problema de abogados.

## Es un problema de productividad.

Por eso resolverlo no es un gasto: es una inversión con retorno medible.

# *«La seguridad jurídica de la propiedad y tenencia de la tierra es actualmente imprescindible en Venezuela para beneficiar el desarrollo económico rural».*

Román J. Duque Corredor, Ideario jurídico y político social (Caracas, 2022), 295.

**CONSTITUCIÓN, ART. 299**

El régimen económico se desarrolla «garantizando la seguridad jurídica».

**CONSTITUCIÓN, ART. 305**

«La producción de alimentos es de interés nacional».

SOVEDAGRO
SOCIEDAD VENEZOLANA DE DERECHO AGRARIO

# El derecho agrario protege a quien produce y puede probarlo

ART. 41

## Certificado de finca productiva

El Instituto hace constar extensión, calidad de la tierra y rubros.

ART. 84

## Óptima producción

El rescate no se aplica, dentro de los límites de la norma.

ART. 17

## Garantía de permanencia

Ocupación pacífica e ininterrumpida por más de tres años.

ART. 196

## Medidas del juez agrario

«Exista o no juicio», para que la producción no se interrumpa.

**El derecho agrario no protege al que tiene la razón. Protege al que puede probarla.**

Ley de Tierras y Desarrollo Agrario (2010), arts. 17, 41, 84 y 196.

SOVEDAGRO
SOCIEDAD VENEZOLANA DE DERECHO AGRARIO

# Bancabilidad: cinco preguntas de quien pone el dinero

1. ¿De quién es la tierra y cómo se demuestra?
2. ¿Quién firma por la empresa y con qué facultades?
3. ¿Qué puede dar en garantía, libre de gravámenes y litigios?
4. ¿Están al día sus permisos y su situación ante las autoridades?
5. ¿Sus contratos están por escrito y se pueden hacer cumplir?

## Una semana

para responder con documentos: usted es financiable.

## Seis meses

perdió el crédito, el socio o la zafra.

*El riesgo se cobra: en tasa, en garantías y en plazo.*

SOVEDAGRO
SOCIEDAD VENEZOLANA DE DERECHO AGRARIO

# *Due diligence* agraria: la auditoría legal de su unidad de producción

Revisa la situación jurídica de la empresa antes de que alguien arriesgue dinero en ella.

**El que conoce sus debilidades, negocia. El que las descubre en la mesa, cede.**

**CUÁNDO SE HACE**

| | | |
|---|---|---|
| **Comprar** | **Vender** | **Asociarse** |
| **Pedir crédito** | **Recibir inversión** | **Exportar** |
| **Heredar** | **Antes de que se la haga otro** | |

*Mi recomendación: hágasela usted mismo primero.*

SOVEDAGRO
SOCIEDAD VENEZOLANA DE DERECHO AGRARIO

# Las seis capas de una *due diligence* agraria

| | | |
|---|---|---|
| 6 | **Conflictos** | Juicios, procedimientos, ocupaciones, reclamos |
| 5 | **Contratos y obligaciones** | Clientes, proveedores, asociaciones; laboral y tributario |
| 4 | **Sociedad y sucesión** | Dueño real, gobierno de la empresa, relevo |
| 3 | **Regulatorio** | Ambiente, aguas, bosques, sanidad, acuicultura |
| 2 | **Productividad** | Certificados, registros técnicos, inventarios, guías |
| 1 | **Tierra** | Cadena de títulos, linderos, plano, catastro, INTi |

## 4 de 6

**capas son derecho agrario puro.**

Su rebaño necesita un veterinario, no un médico general. Su empresa, un especialista agrario.

SOVEDAGRO
SOCIEDAD VENEZOLANA DE DERECHO AGRARIO

# Abrir mercados: hoy, exportar es probar

**US$ 19,5 M**

café, té y especias a EE. UU. en el primer trimestre de 2026

**+111 %**

exportación de cacao en 2025 (cifra oficial)

**Decreto 5.460**

elimina permisos internos; no lo que exige el país comprador

30 DE DICIEMBRE DE 2026 · UNIÓN EUROPEA

## Cacao, café, ganado, palma y madera deberán demostrar:

1. La parcela exacta de origen, con coordenadas
2. Que no hubo deforestación después de 2020
3. Producción legal según la ley del país de origen, incluido el derecho a usar la tierra

Fuentes: Venamcham (1.er trim. 2026); Mincoex (2025); Decreto n.º 5.460, G. O. n.º 7.091 Ext. (4-11-2026); Reglamento (UE) 2023/1115.

SOVEDAGRO
SOCIEDAD VENEZOLANA DE DERECHO AGRARIO

# El Balance Legal Agrario (BLAG): veinte preguntas, diez minutos

| | |
|---|---|
| **Tenencia de la tierra** |  |
| **Permisos y licencias** |  |
| **Estructura societaria y sucesoral** |  |
| **Contratos y terceros** |  |
| **Registros, trazabilidad y movilización** |  |

**Verde**

Documentado y vigente: es un activo.

**Amarillo**

Incompleto o vencido: contingencia corregible.

**Rojo**

No existe o está en conflicto: pasivo urgente.

SOVEDAGRO
SOCIEDAD VENEZOLANA DE DERECHO AGRARIO

# La ruta de 90 días: de la incertidumbre al expediente

**DÍAS 1–15**

## Diagnosticar

Reunir todo y aplicar el BLA.

**DÍAS 16–30**

## Priorizar

Ordenar por impacto y urgencia.

**DÍAS 31–75**

## Regularizar

Atacar los rojos, empezando por la tierra.

**DÍAS 76–90**

## Documentar

Armar el expediente maestro, físico y digital.

**CADA AÑO**

## Mantener

Un responsable y una revisión anual.

En 90 días no todo queda resuelto. Pero usted sabrá dónde está parado, y eso frente a un banco o a un socio lo cambia todo.

SOVEDAGRO
SOCIEDAD VENEZOLANA DE DERECHO AGRARIO

# Del riesgo a la acción: seis decisiones de gerencia

| Riesgo | Acción | Resultado |
|---|---|---|
| **Tierra** | Reconstruir y certificar la cadena de títulos; verificar linderos | Activo que sirve de garantía |
| **Productividad** | Gestionar la certificación; llevar registros que sirvan de prueba | Defensa |
| **Contratos** | De la palabra al documento, con la figura correcta | Alianzas exigibles |
| **Permisos** | Calendario de vencimientos, como el fiscal | Operación sin sobresaltos |
| **Sucesión** | Protocolo familiar y estructura societaria | Continuidad |
| **Mercado** | Trazabilidad documental, de la parcela al comprador | Acceso |

# SOVEDAGRO

SOCIEDAD VENEZOLANA DE DERECHO AGRARIO

*Una casa para el derecho agrario venezolano, cerca de quien produce.*

1

## Formación

Para abogados, gerentes, contadores y productores.

2

## Investigación y doctrina

Estudiar nuestra realidad agraria con método.

3

## Propuesta legislativa

Criterio técnico para la reforma de la Ley de Tierras.

4

## Acompañamiento

Diagnóstico, regularización y defensa de la empresa agraria.

SOVEDAGRO
SOCIEDAD VENEZOLANA DE DERECHO AGRARIO

# Tres decisiones para el lunes

1

## Responda el BLAG

Diez minutos, con su contador al lado.

2

## Abra la carpeta de la tierra

¿Podría demostrar hoy la historia de su propiedad y que su finca produce?

3

## Lleve el riesgo legal a la agenda

Con un responsable y una fecha. Lo que no tiene ambos, no existe.

PRODUCIR NO BASTA

# Lo que no está formalizado no se protege, no se hereda y no se financia.

*Formalizar para proteger, heredar y crecer*



SOVEDAGRO

SOCIEDAD VENEZOLANA DE DERECHO AGRARIO

# Gracias

**Dr. Marcos E. Ordóñez Paz**

Director de la Sociedad Venezolana de Derecho Agrario

[+58 0414 1978987] · [info@sovedagro.com] · [www.sovedagro.com]

Solicite su sesión de diagnóstico BLAG

@SOVEDAGRO