



Trabajo de Diploma como Ejercicio de Culminación de Estudios
en Opción al Título de Licenciado en Derecho.

Título:

“La institución del arrendamiento
en el Derecho Agrario Cubano.
Apuntes para su perfección”.

Autora: Milagros Balber Pérez.

Tutora: Dra. C. Maritza de la Caridad McCormack Bequer
Profesora Titular y Principal de Derecho Agrario
Facultad de Derecho, Universidad de La Habana.

Mayo/ 2014.

“En los pueblos libres, el Derecho a de ser claro, en los pueblos
dueños de sí mismos, el Derecho ha de ser popular.”

José Martí.

DEDICATORIA:

A mis hijas, y a mis padres,
A la Revolución, sin la cual no hubiera podido estudiar.

AGRADECIMIENTOS

A Maritza y a Miguel Antonio, Profesores de la Facultad de Derecho de la Universidad de La Habana, y sobre todo a mi tutora Maritza por su paciencia en la revisión de los interminables correos, con sus atentas y ajustadas consideraciones.

A todos los que han colaborado en la consecución de este fin.

A TODOS MUCHAS GRACIAS

RESUMEN:

El contrato de arrendamiento es tan antiguo como la propiedad, encontrándose entre aquellos que han tenido más trascendencia en el tiempo, siendo regulado por el Derecho Romano entre los principales contratos consensuales. En nuestro país antes del triunfo de la Revolución se empleó para la explotación del hombre por el hombre y después de ésta, para el beneficio de todos los hombres, al utilizar las tierras para el desarrollo de planes agropecuarios y azucareros de la nación.

El trabajo de investigación recorre el devenir histórico-jurídico del contrato de arrendamiento, con especial énfasis en el agrario de las décadas de los años 60 y 70 del pasado siglo en nuestro país, con sus imperfecciones y solución legal a la violación constitucional y de derecho civil supletorio, al existir irrespeto del artículo 19 de la Constitución¹ sobre la propiedad de los agricultores pequeños, que en aquellos momentos históricos respondieron el llamado de la Revolución para el desarrollo económico-social de nuestra sociedad socialista.

En el artículo 309 del Código Civil cubano² se expresa y cito “mediante el contrato se constituye una relación jurídica o se modifica o extingue la existente”, en relación con su artículo 312³ que regula el principio de la autonomía de la voluntad y cito: “en los contratos las partes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente ...”, previendo en su artículo 111c)⁴ la extinción, existiendo reclamaciones para ejercer estos derechos que concluyen en la jurisdicción agraria, necesitando la apertura a la vía judicial al amparo del artículo 120 de nuestra Constitución⁵.

¹ Constitución de la República de Cuba proclamada el 24 de febrero de 1976, tal como fue reformada por la Asamblea Nacional del Poder Popular en el XI Periodo Ordinario de Sesiones de la III Legislatura celebrada los días 10, 11 y 12 de Julio de 1992, Gaceta Oficial de la República de Cuba, Edición Extraordinaria No. 7, de 1ro de agosto de 1992.

² Ley No. 59: “Código Civil” de 16 de julio de 1987, Gaceta Oficial de la República de Cuba, Edición Extraordinaria No. 9 del 15 de octubre de 1987.

³ Ídem artículo 312.

⁴ Ídem artículo 111c)

⁵ Vid. Constitución de la República de Cuba.

ÍNDICE:

RESUMEN

INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULO I: FUNDAMENTOS TEÓRICOS DOCTRINALES EN TORNO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS RÚSTICAS. /11.	
1.1.- La institución jurídica del contrato.....	11
1.2.- El principio contractual de la autonomía de la voluntad.....	12
1.3.- El contrato agrario de arrendamiento de fincas rústicas. Su naturaleza jurídica y clasificación.....	16
1.4. El contrato de arrendamiento en el Derecho Comparado.....	23
CAPÍTULO II: EL RÉGIMEN JURÍDICO DEL ARRENDAMIENTO DE TIERRAS EN CUBA./30.	
Regulación normativa del contrato de arrendamiento. Su tratamiento con posterioridad a 1959	30
La sucesión mortis causa del agricultor pequeño que arrendó sus tierras al Estado	41
El desarrendamiento de tierras y sus consecuencias jurídicas	48
2.4. Análisis de los resultados de investigación.....	50
2.4.1. Tratamiento que reciben las tierras dejadas como autoabastecimiento cuando los agricultores pequeños arrendaron sus tierras al Estado.....	50
2.4.2. Adjudicación de las bienhechurías existentes en las áreas de autoabastecimiento de los propietarios arrendadores fallecidos.....	53
2.5. La regulación de las tierras arrendadas a la luz del Decreto Ley No. 300/2012 sobre la entrega de tierras estatales ociosas en usufructo.....	56
2.6. Propuestas de Modificación.....	62
Conclusiones	65
Recomendaciones.....	67
Bibliografía.....	68
Anexos.....	74

Introducción.

La Ley de Reforma Agraria, de 17 de mayo de 1959⁶, proscribió el latifundio, entregando la propiedad de la tierra a quienes la trabajaban, eliminando la aparcería y la explotación proveniente de su uso, nacionalizando el Gobierno Revolucionario mediante expropiación o confiscación, de acuerdo al caso, las áreas superiores a los límites previstos en esta norma, y en la Ley de Reforma Agraria de 3 de octubre de 1963⁷, iniciándose la estatalización de la tierra, como fundamento del desarrollo económico y social del país.

En esta segunda etapa, a finales de la década del 60 y principios de los años 70 del pasado siglo, es donde centramos el eje de este proyecto investigativo, cuando el Estado, representado por el Instituto Nacional de Reforma Agraria (I.N.R.A.) inicia el proceso de arrendamiento de fincas rústicas, como mecanismo para utilizar la tierra propiedad de agricultores pequeños que no alcanzaban su máximo de explotación, o incapacitados de aprovechar la totalidad de la misma, mediante la vía de renta o subsidio en algunos casos, y la compraventa de tierras en otras, destacándose el pago de subsidio como una especie de arrendamiento.

Inicialmente este proyecto fue de gran valía para la economía nacional, por ejemplo en nuestra provincia, más del 60 % de las tierras donde se encuentra la Empresa Pecuaria “El Tablón”, del municipio de Cumanayagua, son propiedad de estos arrendadores, sin soslayar su aporte social, pues los mismos recibían prestaciones económicas como una renta mensual, se les autorizó trabajar un área para su autoabastecimiento, mejoras en sus viviendas, y en calidad de vida de forma general, aunque no podemos hablar de un contrato de arrendamiento agrario propiamente dicho, pues técnicamente ni sus elementos personales, reales, ni su objeto pueden dotarlo de tal calificación.

⁶ Gaceta Oficial de la República, Edición Extraordinaria Especial No.7, de 3 de junio de 1959.

⁷ Gaceta Oficial de la República, Edición Extraordinaria Especial No.1, de 3 de octubre de 1963.

El contrato de arrendamiento se reconoce como uno de los contratos más típicos del Derecho Agrario, pues permite ubicarse entre sus instituciones tradicionales, pero al que se refiere este proyecto es el de tierras, distinguiéndolo del arrendamiento de otros bienes agropecuarios con la misma finalidad del incremento del producto agrícola.

Refieren Massart y Sánchez Hernández que *“el arrendamiento agrario se considera como la cesión temporal de una finca para su aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal a cambio de un precio o renta”*⁸.

El Código Civil cubano⁹ en su artículo 389 establece y cito: *“por el contrato de arrendamiento el arrendador se obliga a ceder al arrendatario un bien determinado, para su uso y disfrute temporal, por el pago de una cantidad de dinero, también determinada”*, situación de derecho que se desvirtúa en materia agraria, y deja en estado de indefensión, con la muerte de uno de los titulares, al copropietario agrario supérstite y sus herederos, a tenor de las Disposiciones Especiales Séptima y Octava del Decreto Ley No. 125/91¹⁰ que mandata su cancelación y traspaso al Estado cubano de la tierra y los bienes agropecuarios, con independencia de las personas que tengan derecho a cobrar su precio, incluyendo el cónyuge en la parte que le corresponda en la comunidad matrimonial de bienes.

Después de 1990, el arrendamiento de tierras se constituye en una responsabilidad estatal, debido a que el Estado viene obligado a pagar mensualidades vitalicias a los arrendadores, *“... que gravitan 27 millones de pesos anuales sobre el presupuesto nacional...”*¹¹, aún cuando la tierra se encuentre ociosa o deficientemente explotada.

⁸ MASSART Alfredo y SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, Ángel, “Manual de Instituciones EURO-LATINOAMERICANO”, Edizioni ETS-Pisa, Italia, 2001, p. 250.

⁹ Ley No. 59: “Código Civil”, de 16 de julio de 1987, Gaceta Oficial de la República, Edición Extraordinaria No. 9 de 15 de octubre de 1987.

¹⁰ Decreto Ley No. 125: “Régimen de posesión, propiedad y herencia de la tierra y bienes agropecuarios”, de 30 de enero de 1991, Gaceta Oficial de la República Edición Extraordinaria No. 1 de 30 de enero de 1991.

¹¹ NAVARRETE ACEVEDO Cratilio R. “Apuntes sobre Derecho Agrario Cubano”, Impreso por Unidad de Producción No.1, Imprenta “Andre Voisin”, Empresa Nacional de Producción del Ministerio de Educación Superior, La Habana, 1988, p.131.

En nuestros días este proceso de arrendamiento y desarrendamiento de tierra ha tenido un tono diferente, dada las situaciones cambiantes desde lo económico y lo social, comprobándose que la falta de actualidad de la norma y los cambios que operan en el sector agrario, ha traído consigo que este proceso lejos de las ventajas que ofrecía las partes intervinientes en sus inicios en el mal llamado “contrato de arrendamiento”, no se corresponde con la realidad social, evidenciándose afectación para el arrendatario, el Estado cubano, representado por el Ministerio de la Agricultura, y el arrendador, el agricultor pequeño.

Considero que como todas las ciencias, el Derecho es dinámico, por lo que siempre debe de estar sujeto a revisión y los contratos agrarios no pueden ser la excepción. Resulta de vital importancia analizar si a lo largo de estos años del triunfo revolucionario han cumplido su cometido, o si merecen someterse a un proceso de renovación y adecuación.

Por lo antes expuesto, no puede pasarse por alto su origen, su desarrollo, su tradición de lo que es y ha sido la justicia agraria en nuestro país. Las concepciones modernas acerca del Derecho Agrario defienden una independencia, no solo doctrinal y académica sino también legislativa, siendo nuestro criterio que el estudio sobre cualquier figura jurídica en esta materia, resulta verdaderamente polémica en nuestro derecho positivo.

Rememorando al agrarista Ballarín Marcial en sus definiciones en cuanto a la importancia de esta materia del Derecho, cito, *“El Derecho Agrario no es un ajedrez precioso de conceptos, distinciones y sutilezas. Para mi es algo más importante: constituye el instrumento que los juristas debemos elaborar para la solución de los problemas de la tierra”*¹²

El arrendamiento de fincas rústicas en Cuba está ordenado por el Derecho Administrativo, en el mismo interviene el Ministerio de la Agricultura en función administrativa, como sujeto de las relaciones jurídicas que se cobijan bajo el

¹² BALLARIN MARCIAL, Alberto, “Derecho Agrario. La Constitución de 1978 y la Agricultura”, Editorial Revista de Derecho privado, segunda edición, Madrid, España, 1978, p. 541.

mando de ese subsistema y donde los sujetos no estarán en un plano de igualdad, sino que tendrán una posición jurídicamente diferente dentro de la relación. Señala el Doctor Andry Mantilla que *“en la mayoría de los casos la entidad que realiza funciones administrativas, asumirá una posición cualitativamente superior, por su misión de satisfacer el interés colectivo”*¹³.

Esta desigualdad prevista por el Derecho Administrativo, resalta en el Derecho Agrario cubano a partir de las facultades conferidas al Ministerio de la Agricultura por el Decreto Ley No. 67: “De reorganización de la Administración Central del Estado”, de 19 de abril de 1983¹⁴, y posteriormente ratificadas por el Decreto Ley No. 125: “Régimen de posesión, propiedad y herencia de la tierra y bienes agropecuarios”, de 30 de enero de 1991¹⁵, donde en su Disposición Especial Primera establece que este Organismo es el facultado para autorizar la transmisión y adquisición de la tierra propiedad individual o cooperativa.

Lo expresado anteriormente también es ratificado por el Decreto Ley No. 147: “De la reorganización de la Administración Central del Estado”, de 21 de abril de 1994¹⁶, referido a la reorganización de las funciones de los organismos, así como más recientemente, el Acuerdo No. 3183, de 7 de agosto de 1997, del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, establece que el Ministerio de la Agricultura es el encargado de:

- a) dirigir y controlar la política del Estado y Gobierno sobre la producción agropecuaria y forestal para la satisfacción de las necesidades alimentarias de la población, la industria y la exportación;
- b) ejecutar el registro de la propiedad y posesión de la tierra, tractores y máquinas agrícolas autopropulsadas, controlando el fondo de tierra agrícola del país y la jurisdicción de la misma.
- c) gestionar la conservación, mejoramiento y manejo sostenible de los suelos y uso de los fertilizantes;

¹³ Colectivo de Autores, “Temas del Derecho Administrativo Cubano”, Tomo I, Editorial Félix Varela, La Habana, 2006, p.176.

¹⁴ Gaceta Oficial Edición Extraordinaria No. 9, de 19 de abril de 1983.

¹⁵ Gaceta Oficial, Edición Extraordinaria No. 1, de 30 de enero de 1991.

¹⁶ Gaceta Oficial, Edición Extraordinaria No. 2, de 21 de abril de 1994.

- d) implementar la protección del territorio nacional de la introducción y difusión de plagas y enfermedades de las plantas y logrando un estado fitosanitario satisfactorio en el país, ejerciendo el registro y control del uso de plaguicidas químicos, biológicos y naturales;
- e) dirigir la protección del territorio nacional de la introducción de enfermedades de origen animal y lograr un estado de salud animal satisfactorio en el país, registrando y controlando el uso de las materias primas, productos y subproductos para estos fines y medicamentos de uso veterinario;
- f) controlar el patrimonio ganadero del país, registrando el ganado mayor, las razas puras y sus cruzamientos y el estándar morfológico de las diferentes especies;
- g) implementar la política del desarrollo genético, la preservación del genofondo de la especie animal de la fauna doméstica y silvestre;
- h) gestionar el aprovechamiento y uso del patrimonio agroforestal incluyendo los frutales y la administración del fondo nacional y forestal;
- i) promover el desarrollo de los sistemas de mecanización, riego y drenaje agrícola, validando la introducción de nuevas tecnologías y su eficiente explotación, estableciendo las regulaciones para su asistencia técnica;
- j) dirigir la implementación de la política de prospección, conservación, introducción, mantenimiento, documentación y utilización de los recursos fitogenéticos y de semillas en el país; atribuciones que entre otras, con esta redacción se propone modificar por este organismo al Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros¹⁷.

Esto evidencia, sin lugar a dudas según Velazco Mugarra, *“que el Ministerio de la Agricultura, constituye en sí mismo una jurisdicción gubernativa especial para la decisión de los asuntos que surjan con motivo del uso y explotación de la tierra y de los bienes agrarios, así como el proceso de producción del agro e incluso la conservación y mejoramiento del medio.”*¹⁸

¹⁷ “Indicaciones sobre la organización para la implantación del perfeccionamiento en el Ministerio de la Agricultura”, del Ministro de la Agricultura, pp-6 y 7, de 28 de enero de 2014.

¹⁸ VELAZO MUGARRA Miriam, *“La modernización del proceso agrario y su posible incidencia en Cuba”*, Trabajo de Investigación en la Especialidad de Derecho Civil y Patrimonial de Familia”, La Habana, 2004, p. 50.

Encontramos como antecedente a la regulación normativa del arrendamiento de fincas rústicas en Cuba, a partir del triunfo de la Revolución Cubana, el 1ro de enero de 1959, en la Resolución No. 120 del Presidente del Instituto Nacional de Reforma Agraria, de 20 de abril de 1966¹⁹, donde se autorizaba la compraventa de fincas rústicas, pero *“... escapaban tierras en manos de particulares de connotado interés estatal, se acudió a la vía del subsidio o el pago de compensaciones al campesino por el uso de su tierra, en un especie de arrendamiento y con el supremo objetivo de crear, y ampliar en otros casos, los Planes Integrales.”*²⁰

Posteriormente los Acuerdos números 1272 y 1273²¹, de 30 de septiembre de 1982, regulaban entre sus aspectos, proceder a los desarrendamientos mediante un análisis individual con cada campesino, respetando siempre el principio de la voluntariedad, así como el traspaso a la seguridad social de los pagos que venían efectuándose con carácter vitalicio.

Las normas legales que sucedieron estos acuerdos en sus disposiciones especiales, regularon el tratamiento a aquellas áreas que pertenecían a agricultores pequeños que arrendaron sus tierras al Estado y solo se paga el precio legal de ésta al heredero que demuestre la dependencia económica del causante. El arrendamiento de tierras en Cuba se convirtió en la transmisión del dominio pleno de la finca rústica efectuada por el propietario a favor del Estado.

Tal como refrenda el Código Civil vigente en Cuba desde 1988, en su artículo 466 se consigna: *“El derecho de sucesión comprende el conjunto de normas que regulan la transmisión del patrimonio del causante después de su muerte”*.

La doctrina reconoce a la tierra como sustento vital que posee y al resto de los bienes directamente vinculados a ella, ya sean los instrumentos de labor o los

¹⁹ Gaceta Oficial Edición Ordinaria No. 3, de 20 de abril de 1966.

²⁰ NAVARRETE ACEVEDO Cratilio R. “Apuntes... pp. 129 y 130.

²¹ Acuerdos números 1272 y 1273: “Compra y desarrendamiento de finca a los agricultores pequeños”, del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, de fecha, de 30 de septiembre de 1982.

frutos que de ella emanan, como parte del patrimonio de cualquier persona y en consecuencia, la inmensa mayoría de las legislaciones refrendan su transmisión *mortis causa* dentro de la masa hereditaria. Es por ello que al analizar genéricamente los bienes cuya propiedad puede adquirirse por sucesión *mortis causa*, debemos de incluir a la tierra y demás bienes con ella relacionados.

La legislación nacional reconoce numerosas normas reguladoras de la transmisión de la propiedad las cuales por supuesto han contenido en su articulado la sucesión *pos-mortem* y en todos los casos han mantenido el aludido principio de obligatoriedad en la explotación agraria para poder ser sujetos de la adjudicación hereditaria. Sin embargo, las tierras sujetas al pago de renta, compensación o subsidio y que constituyen el objeto del contrato de arrendamiento suscrito entre el Estado y el agricultor pequeño, tiene un tratamiento diferente en el régimen de herencia de la tierra y bienes agropecuarios, en este caso los herederos del arrendador, como se ha referido, solo tienen derecho al cobro del precio legal de la tierra, si demuestran dependencia económica.

El bloqueo económico impuesto por Estados Unidos a Cuba desde el triunfo revolucionario con efectos negativos en la economía, la crisis económica internacional que contribuyó a la subida de los precios de los alimentos y las pérdidas sufridas por los huracanes que azotan periódicamente a la nación, condujeron a la dirección del país a adoptar medidas encaminadas a elevar la producción de alimentos y a reducir importaciones, promulgándose en este marco el Decreto Ley No. 259, de fecha 10 de julio de 2008²² y su reglamento, el Decreto No. 282, de fecha 27 de agosto de 2008²³, tal y como fueron modificados por el Decreto Ley No.300, de 20 de septiembre de 2012²⁴ y su reglamento, el Decreto No. 304, de 25 de septiembre de 2012²⁵, teniendo más

²² Decreto Ley No. 259: "Sobre la entrega de tierras ociosas en usufructo", de fecha 10 de julio de 2008, Gaceta Oficial de la República, Edición Extraordinaria No. 24, de 11 de julio de 2008.

²³ Decreto No. 282: "Reglamento para la implementación de la entrega de tierras ociosas en usufructo" de fecha 27 de agosto de 2008, Gaceta Oficial de la República, Edición Ordinaria No. 30, de 29 de agosto de 2008.

²⁴ Gaceta Oficial Edición Ordinaria No. 45, de 22 de octubre de 2012.

²⁵ Gaceta Oficial Edición Ordinaria No. 45, de 22 de octubre de 2012.

recientemente sus actualizaciones en el Decreto Ley No. 311: “Modificativo del Decreto Ley No. 300/2012 sobre la entrega de tierras estatales ociosas en usufructo”, de 10 de julio de 2013²⁶ y en el Decreto No. 319: “Modificativo del Decreto No. 304, Reglamento del Decreto Ley No. 300: “Sobre la entrega de tierras estatales ociosas en usufructo”, de 4 de diciembre de 2013²⁷.

Debo significar que en sus articulados se consigna que no se entregarán tierras arrendadas en usufructo, validando esta disposición legal el “contrato” inicialmente pactado entre el agricultor pequeño como arrendador y el Estado como arrendatario, aunque en el referido Decreto Ley No. 300 en su Disposición Especial ÚNICA establece y cito: “Se autoriza excepcionalmente a constituir usufructo sobre tierras... *de arrendadores que fallezcan*,...” (Fin de la cita).

Problema científico: Existe alto grado de inconformidad con el tratamiento jurídico a las tierras y bienes agropecuarios de los agricultores pequeños fallecidos, que arrendaron sus tierras al Estado.

Objetivo general: Valorar el tratamiento jurídico que reciben las tierras y bienes agropecuarios pertenecientes a agricultores pequeños que arrendaron sus tierras al Estado.

Objetivos específicos:

1. Caracterizar desde la perspectiva del Derecho Comparado, las legislaciones que incluyen el arrendamiento de tierra vigente en diferentes países.
2. Explicar la teoría de la sucesión mortis causa en el caso de agricultores pequeños que arrendaron sus tierras al Estado.
3. Analizar el tratamiento que reciben las tierras y bienes agropecuarios pertenecientes a agricultores pequeños que arrendaron sus tierras al Estado.

²⁶ Gaceta Oficial Edición Extraordinaria No. 4, de 17 de enero de 2014.

²⁷ Gaceta Oficial Edición Extraordinaria No. 4, de 17 de enero de 2014.

Los métodos a aplicar en el desarrollo del trabajo:

1. Deductivo – Inductivo: Partiendo de lo general, aplicarlo al hecho concreto de la investigación, llegando a conclusiones, interrelacionando ambos (de lo general a lo particular y viceversa), determinando las limitaciones que provocaron el problema.
2. Jurídico – Doctrinal, dado que se trabajó con la bibliografía existente sobre el tema, teniendo en cuenta criterios doctrinales y posiciones en torno al contrato de arrendamiento;
3. Derecho Comparado: A través de la legislación de diferentes países, se definió aquellos elementos que son útiles para la investigación, los puntos de contacto y las diferencias;
4. Histórico–Lógico: Utilización de la historia para marcar hitos, demostrando como se ha evolucionado en la regulación de las relaciones agrarias y la necesidad de transformarlas en concordancia con la dinámica actual;
5. Exegético – Analítico: Se realizó un estudio de las legislaciones existentes relacionadas con la materia;

Población y muestra: Las unidades de análisis serán agricultores pequeños arrendadores y familiares de los fallecidos de diferentes zonas del municipio de Cumanayagua, a los cuales, mediante encuestas se verificarán las preguntas debidamente conformadas en el Anexo 1.

Como operadores del Derecho Agrario consultamos funcionarios del Ministerio de la Agricultura, y otros operadores de la materia con más de 5 años de experiencia en la misma.

El trabajo cuenta con dos capítulos, el primero dedicado al marco teórico donde se abordará la institución del arrendamiento de tierras, naturaleza jurídica, sus elementos y clasificación en la que se enmarca, sus antecedentes nacionales; papel que juegan las normas de ordenación y el debate actual en torno al tema,

así como el análisis del contrato de arrendamiento desde la perspectiva del Derecho Comparado.

El segundo capítulo se dedica al proceso de desarrendamiento y el tratamiento que reciben los herederos de los arrendamientos; la regulación contenida en las Disposiciones Especiales Séptima y Octava del Decreto Ley No. 125/91²⁸ concluyendo con una valoración de las áreas arrendadas con la aplicación del precitado Decreto Ley No. 300²⁹ que se abordará con los resultados de las técnicas investigativas empleadas las que se analizarán en el ámbito de nuestro ordenamiento jurídico, realizando propuestas encaminadas a perfeccionar las normas de ordenación de la materia, teniendo además en cuenta los cambios en la economía cubana.

El tema del régimen jurídico del arrendamiento de tierras y su correcta uniformidad en el contexto legal, sin lugar a dudas traerá consigo soluciones justas al garantizar la equidad procesal, el derecho de los propietarios arrendadores vivos, y por causa de su muerte, el derecho de sus herederos así como la explotación adecuada de estas tierras.

²⁸ Vid. Decreto Ley No. 125: "Régimen de posesión, propiedad y herencia de la tierra y bienes agropecuarios", de 30 de enero de 1991, Gaceta Oficial de la República Edición Extraordinaria No. 1 de 30 de enero de 1991.

²⁹ Vid, Gaceta Oficial, Edición Ordinaria No. 45, de 22 de octubre de 2012.

CAPÍTULO 1: FUNDAMENTOS TEÓRICOS DOCTRINALES EN TORNO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS RÚSTICAS.

1.1.- La institución jurídica del contrato. 1.2.- El principio contractual de la autonomía de la voluntad. 1.3.- El contrato agrario de arrendamiento de fincas rústicas. Su naturaleza jurídica y clasificación. 1.4.- El contrato agrario de arrendamiento en el Derecho Comparado.

1.1.- La institución jurídica del contrato.

En cuanto al contrato como institución jurídica, señala Delgado Vergara *“...las nuevas normas del alcance regional, e internacional en materia contractual conlleva a la urgente necesidad de la datación de las legislaciones nacionales, y a la eliminación de vacíos legislativos que propicien la creación jurisprudencial del Derecho con las ventajas y peligros que ello acarrea”*³⁰.

Sostiene López Escobar el contrato como *“un acto jurídico bilateral, una manifestación exterior de voluntad tendiente a la producción de efectos de derecho sancionados por la ley, es una doble manifestación de voluntad: la de los contratantes que se ponen de acuerdo; como acto jurídico es pues bilateral (o plurilateral) pero a fin de evitar confusiones debemos advertir desde ahora que ya como contrato podría ser bilateral o unilateral, según genere obligaciones a cargo de ambos contratantes”*³¹.

Expone Delgado Vergara criterio al cual nos acogemos *“... cualquier intento de definir el contrato no puede prescindir de dos ideas fundamentales: la voluntad y la relación jurídica obligatoria. Con razón se afirma que es el contrato la*

³⁰ DELGADO VERGARA, Teresa, *“Derecho de Contratos. El negocio jurídico contractual”*, Tomo I, Editorial Félix Varela, La Habana, Cuba, 2006, p.15.

³¹ LÓPEZ ESCOBAR J.G. *“Excepciones y defensa a un contrato de adhesión y su ejecución”*, Biblioteca Digital del CIABO, p. 11

*principal fuente de obligaciones, en tanto es el poder jurígeno de la voluntad humana. el que crea un vínculo obligacional en el que las partes quedan inmersas porque así lo han decidido; pero además pueden, en virtud de la fuerza de sus voluntades, modificar o extinguir tal vínculo del mismo modo que lo hicieron nacer a la vida jurídica, o sea, de manera concordante y bilateral*³².

Siendo *“el contrato, latu sensu, todo acuerdo de voluntades tendentes a producir efectos jurídicos”*³³.

En el artículo 309 del Código Civil cubano³⁴ se expresa y cito *“mediante el contrato se constituye una relación jurídica o se modifica o extingue la existente”*. Aunque el legislador cubano no hace referencia expresa al término obligación, es obvio que es a este tipo de relación jurídica a la que se refiere, toda vez que el contrato es la fuente principal de las obligaciones.

En el referido Código no se define el concepto de contrato, solo consigna sus efectos, o sea, creación, modificación y extinción de las obligaciones.

1.2.- El principio contractual de la autonomía de la voluntad.

Con el auge del individualismo y del liberalismo económico del siglo XXI, surgió la autonomía de la voluntad al amparo de la teoría del Contrato Social de Juan Jacobo Rousseau, quien creía en la voluntad natural del individuo y en la necesidad de limitar por el pacto social la libertad, solo para conservar esta. Constituyó este principio la base del sistema liberal, encontrándose sus antecedentes en la Revolución Francesa y en especial en Rousseau quien expresó *“renunciar a la libertad, es renunciar a la calidad de los hombres”*.³⁵

³² DELGADO VERGARA, Teresa, op.cit. p.6.

³³ Vid. LASARTE, Carlos, *“Principio de Derecho Civil”*, Tomo 3, Editorial Trivium, Cuarta Edición, Madrid, España, p.5.

³⁴ Ley No. 59: “Código Civil” de 16 de julio de 1987, Gaceta Oficial de la República, Edición Extraordinaria No. 9 del 15 de octubre de 1987.

³⁵ ROUSSEAU, Juan Jacobo, *“Obras escogidas”*, Editorial ciencias Políticas, Instituto Cubano del Libro, La Habana, Cuba, 1979, p. 603

Entendiéndose por autonomía de la voluntad en su concepto más alto, el poder reconocido a la persona, para el ejercicio de sus facultades, dentro del espacio de libertad que le pertenece como sujeto de Derecho, sea con el propósito de crear reglas para sí o respecto a los demás con la consiguiente responsabilidad en su desempeño en la vida social. Para Valdés Díaz *“... la autonomía privada es el poder conferido por el ordenamiento jurídico a la persona para que gobierne sus propios intereses o atienda sus necesidades dentro de determinados límites, de la cual el negocio jurídico es máxima expresión”*³⁶

El contrato de arrendamiento es considerado en la Doctrina cubana como un contrato agrario atípico. La importancia de los contratos atípicos para Ojeda Hernández “está no solo en que llevan implícito el reconocimiento de la autonomía de la voluntad y la libertad contractual, sino en que son los que permiten, en definitiva el desarrollo económico y social, dando respuesta a las nuevas formas y exigencias de la comercialización”³⁷

*“La doctrina reciente considera que la tipicidad puede venir impuesta por la ley o por los usos y costumbres, de manera que se puede hablar de una tipicidad legal y una tipicidad social, dada por el hecho de que algunos contratos existen primeros con características particularidades en la realidad social de una época antes de que el legislador los regule”.*³⁸ De lo anterior se deduce la necesidad que existió, de que el contrato agrario de arrendamiento, se hubiera regulado en su momento al amparo del principio de la autonomía privada y de la autonomía contractual para que el ordenamiento jurídico le hubiera dado protección conforme a su función económica y social.

En la sociedad contemporánea existe una limitación cada vez mayor, de la autonomía de la voluntad en la determinación de las cláusulas del contrato, debido al reconocimiento de la prevalencia de la actividad de producción agraria respecto a la propiedad.

³⁶ VALDÉS DÍAZ, Caridad del Carmen, *“Derecho de contratos. Teoría general de los contratos”*, Tomo I, Editorial Félix Varela, La Habana, Cuba, 2006, p. 60.

³⁷ OJEDA RODRIGUEZ, Nancy de la C., op. cit., p.124.

³⁸ Ídem p. 124.

El modelo de contrato *“como acuerdo de voluntades libremente concertadas, resultados de tratos, discusiones y deliberaciones es propio de una contratación esporádica típica de la economía artesanal, agraria o industrial a pequeña escala”*.³⁹

En el contrato de arrendamiento de tierras en Cuba, únicamente las partes contractuales son el Estado y el agricultor pequeño. Se registraba en las planillas del control, por el Registro de Tenencia de Tierra, que se encuentra en las oficinas del Centro Nacional de Control de la Tierra, por lo que es apreciable que en la realización del mismo se quebranta el principio de la autonomía de la voluntad, pues no ofrece el Estado al arrendador el término a establecerse en el contrato y las normas agrarias actuales, dígase Disposiciones Especiales Séptima y Octava del Decreto Ley No.125-91⁴⁰ cercenan el derecho del copropietario supérstite y demás herederos cuando la extinción del contrato tenga lugar por razón del fallecimiento del arrendador o uno de ellos.

La utilización de los contratos en el Derecho Agrario implica la observación de los principios básicos de esta institución. En este sentido no debe vulnerarse en las relaciones contractuales agrarias los principios básicos de la autonomía de la voluntad, el justo equilibrio entre las partes y la buena fe.

El Código Civil cubano regula el principio de la autonomía de la voluntad en el artículo 312⁴¹ y cito: *“en los contratos las partes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, salvo disposición legal en contrario”*. De lo anterior se deduce que la ley es la única limitación a la libertad contractual y que la autonomía de la voluntad tiene valor como principio general del Derecho.

El contrato de arrendamiento de tierra en Cuba, con sus deficiencias antes enumeradas y que por ello no puede reconocerse como un contrato típico, tuvo

³⁹ DELGADO VERGARA, Teresa, op.cit. p.12.

⁴⁰ Vid, Disposiciones Especiales Séptima y Octava del Decreto Ley No. 125: “Régimen de posesión, propiedad y herencia de la tierra y bienes agropecuarios”, de 30 de enero de 1991, Gaceta Oficial de la República, Edición Extraordinaria No. 1 de 30 de enero de 1991.

⁴¹ artículo 312 de la Ley No. 59: “Código Civil” de 16 de julio de 1987, Gaceta Oficial de la República, Edición Extraordinaria No. 9 del 15 de octubre de 1987

su aplicación hasta el año 1982, cuando se promulgan los Acuerdos No.1272 y 1273⁴² estableciendo la compra de fincas a los agricultores pequeños y la prohibición de realizar nuevos arrendamientos, no obstante la regulación posterior a la tenencia de las tierras arrendadas incluye la franca violación del principio de la autonomía de la voluntad, pues ni el arrendador sobreviviente ni sus herederos, en caso del fallecimiento pueden rescindir el contrato de arrendamiento a los fines de adquirir nuevamente sus tierras y que le sean cancelado el pago que venían recibiendo, muy por el contrario no da la posibilidad lo actualmente regulado al heredero del agricultor pequeño (arrendador fallecido) de recuperar el bien objeto del contrato, solo se concede el derecho al cobro del precio legal de la tierra a los herederos que reconocen los artículos 21 y 22 del Decreto Ley No.125-91⁴³.

A modo de resumen, según Acebal Quesada, la autonomía de la voluntad *“comprende la facultad para contratar (independencia para concertar o no el contrato y escoger la persona con quien se va a contratar) y la libertad contractual y a su vez, la libertad de forma y contenido dentro de la esfera de la legalidad.”*⁴⁴

La autonomía de la voluntad, como principio general del Derecho y cito a Pérez Gallardo *“el valor de la autonomía de la voluntad tiene su más firme punto de apoyo en el hecho de considerarse como una manifestación de la libertad de la persona cuyo reconocimiento por ley positiva se impone. La autonomía solo es tal en el campo de las leyes dispositivas, en el terreno de las prohibitivas e impositivas solo cabrá heteronimia.”*⁴⁵

⁴² Vid, Acuerdos números 1272 y 1273: “Compra y desarrendamiento de finca a los agricultores pequeños”, del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, de fecha, de 30 de septiembre de 1982.

⁴³ Vid, Decreto Ley No. 125: “Régimen de posesión, propiedad y herencia de la tierra y bienes agropecuarios”, de 30 de enero de 1991, Gaceta Oficial, Edición Extraordinaria No. 1, de 30 de enero de 1991.

⁴⁴ ACEBAL QUESADA, Ozara María, *“Algunas reflexiones sobre la conformación de los contratos mercantiles”*, Boletín de la Organización Nacional de Bufetes Colectivos No. 24, La Habana, Cuba, 2006.

⁴⁵ PÉREZ GALLARDO, Leonardo *“Lecturas de Derecho de obligaciones y contratos”*, Editorial Félix Varela, La Habana, 2000, p. 254.

1.3.- El contrato agrario de arrendamiento de fincas rústicas. Su naturaleza jurídica y clasificación.

El contrato de arrendamiento es tan antiguo como la propiedad, encontrándose entre aquellos que han tenido más trascendencia en el tiempo, siendo regulado por el Derecho Romano entre los principales contratos consensuales, y se conocía como la *locatio conductio*. *"El arrendamiento (locatio conductio) era un contrato consensual, bilateral perfecto, de buena fe, oneroso, el uso temporal de una cosa o la prestación de determinados servicios, o a la ejecución de determinada obra, a cambio de una determinada prestación (pensio, merces, renta)"*⁴⁶.

En Cuba el arrendamiento se rigió según lo establecido en el Código Civil español hasta 1933. Posterior a este año se dictaron disposiciones que alteraron el contenido especialmente con relación a la duración. El nuevo Código Civil cubano de 1987⁴⁷ al regular el contrato de arrendamiento, solo reconoce como objeto de este a los bienes.

La legislación agraria requiere de modificaciones, sin olvidar como bien refiere Delgado Vergara *"... de no abandonar en la creación del Derecho, ni en su aplicación por los operadores jurídicos, la concepción teórica de las instituciones aunque estas hayan de ser vistas desde los prismas de la sociedad moderna, e incluso de la que se avecina"*⁴⁸. El contrato es una institución del Derecho Civil pero la teoría general de los contratos civiles permite comprender el fenómeno contractual en otros campos.

Los contratos agrarios son muy numerosos, por ser muy variadas las modalidades que adoptan las partes al celebrarlos, en razón de ciertos intereses determinados como el cultivo, forma de trabajo, entre otras. No obstante ello es indudable que existen ciertas formas más generalizadas que permiten determinar una relación jurídica típica a otro número considerable de

⁴⁶ FERNANDEZ BULTÉ, Julio; CARRERA CUEVAS, Delio y YANEZ, Rosa M., *"Manual de Derecho Romano"* Tomo I, Editorial Félix Varela, La Habana, 2004, p. 165.

⁴⁷ Vid Ley No. 59: "Código Civil", de 16 de julio de 1987, Gaceta Oficial de la República, Edición Extraordinaria No. 9 de 15 de octubre de 1987.

⁴⁸ DELGADO VERGARA, Teresa, op. cit. p. 16.

contratos agrarios, cuyas variantes solo se presentan en peculiaridades y características modales.

La doctrina reconoce como contratos agrarios fundamentales a la compraventa de fundo, la aparcería y el arrendamiento. Estas figuras típicas del Derecho Agrario tienen características fundamentales que permiten ubicar a los mismos entre las instituciones tradicionales de esta materia. Además, es importante destacar el hecho de que la naturaleza jurídica de estos contratos, subsume a la de otros muchos que solo presentan variantes circunstanciales.

Interesa en particular, para hacer el estudio de los contratos agrarios, determinar cuáles son los que presentan un número mayor de caracteres comunes, ya que ello permitirá centrar el estudio del régimen contractual en esta especialidad a los que presentan características más señaladas. Sin embargo conviene destacar que actualmente en la doctrina de Derecho Agrario, se trata de aislar los elementos comunes a todos los contratos en esta materia a fin de poder evitar hacer distinguos en la fusión de las distintas formas que asumen los mismos.

Mediante el contrato de arrendamiento se confiere un título de mero tenedor, porque el arrendatario no tiene el título de propietario, sino que reconoce dominio ajeno (del arrendador), en este caso la tierra y los bienes agropecuarios.

“El contrato de arrendamiento es la relación jurídica agraria convencional en virtud de la cual, una de las partes cede a la otra el disfrute de un bien inmueble o mueble agrario por un plazo dado y la otras se compromete a pagar por ese uso y disfrute un precio en dinero o su equivalente en especie, para destinarlo al aprovechamiento agropecuario en cualquiera de sus especializaciones y de conformidad a las normas que al efecto estatuya a la ley agraria positiva”⁴⁹.

⁴⁹ VICANCO, Antonio C, “Teoría del Derecho Agrario”, Editorial Librería Jurídica, La Plata, Argentina, 1967, p. 427.

Entre las múltiples clasificaciones posibles, *“... los contratos agrarios pueden ser clasificados en contratos conmutativos- o de cambio- y contratos asociativos”*⁵⁰

En los primeros, *“los conmutativos, las prestaciones son contrapuestas. Una parte entrega a la otra un bien productivo, fundo, ganado, bosques, pasto, capital de instalación para realizar una actividad de producción agraria. Mediante estos contratos, el cedente no trasmite solo al cesionario un simple derecho de goce sino sobre todo le cede un poder relativo al ejercicio de una actividad para la obtención de productos agrícolas ganaderos y forestales. Por su parte la prestación del cesionario la constituye la contraprestación del valor económico que obtiene esa actividad productiva agraria. El cesionario asume el riesgo de la actividad de producción agraria. Sirva de ejemplo de tipo de contrato conmutativo, el contrato de arrendamiento rústico. En los contratos asociativos, las prestaciones son convergentes, de interés común, estando una parte del lado de la otra parte. La prestación debida no lo es en función de una contraprestación, sino de una cooperación en el ejercicio de la actividad productiva agraria. Las partes participan en los riesgos para conseguir la finalidad común que es la producción agraria. Sirva de ejemplo de este tipo de contrato de aparcería rústica”*⁵¹.

Otros autores a los cuales nos unimos, consideran que el arrendamiento como contrato agrario atípico, en Cuba se incluye en la clasificación de conmutativos o de cambio. Siendo los conmutativos o de cambio aquellos en los que con certeza hay que cumplir las obligaciones pactadas y las prestaciones son contrapuestas. *“Entiéndase por atípicos aquel que teniendo o no una denominación especial carece de una reglamentación particular o específica”*.⁵²

En el contenido de la relación jurídica resultan como elementos fundamentales del contrato agrario de arrendamiento: los sujetos, el objeto y la causa.

⁵⁰ BREBBIA, F. *“Manual de Derecho Agrario”*, Editorial Astrea, Buenos Aires, Argentina, 992, pp. 314 y 315.

⁵¹ SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, Ángel y MASSART Alfredo, 2001, op.cit.ps 245 y 246.

⁵² GUTIÉRREZ GONZÁLEZ, Ernesto, *“Derechos de obligaciones”*, Quinta edición, Editorial Cajicas, Puebla, México, 1984, p.188.

Para Vivanco, *“los sujetos que intervienen en este contrato podrán ser sujetos agrarios, uno un sujeto agrario y otro no agrario”*⁵³.

Cuando ambos sujetos sean agrarios, el contrato se regirá por las disposiciones comunes a los contratos agrarios y sin perjuicio de los derechos y obligaciones propias de estos sujetos. Específicamente en Cuba, los intervinientes en este contrato son el agricultor pequeño propietario (arrendador) y el Estado (arrendatario) representado por el Ministerio de la Agricultura.

Como se ha expresado anteriormente, los sujetos agrarios, por el carácter que adquieren, gozan de determinados privilegios y obligaciones independientes del contrato que celebren.

En efecto siendo el contrato de arrendamiento una relación jurídica agraria activa, quienes lo celebran deberán someterse al cumplimiento de ciertos requisitos y formalidades que la ley impone por tratarse de un acto jurídico de esta materia e independientemente del carácter de uno o ambos sujetos que intervienen. Así por ejemplo el propietario de un predio al arrendarlo, realiza un acto jurídico en esta especialidad.

La norma agraria cubana reconoció la capacidad para arrendar únicamente al agricultor pequeño con el Estado, lo que está prohibido en la actualidad. La capacidad exigida *ex lege* para la concertación del contrato se rige por las reglas de los artículos 29⁵⁴, 39.1⁵⁵, 30: y 41⁵⁶, del Código Civil cubano⁵⁷. No

⁵³ VIVANCO, Antonio C, op.cit. p.427.

⁵⁴ artículo 29: La plena capacidad para ejercer los derechos y realizar actos jurídicos se adquiere:

a) por arribar a la mayoría de edad, que comienza a los 18 años cumplidos; y

b) por matrimonio del menor.

⁵⁵ artículo 39: Las personas jurídicas son entidades que poseyendo patrimonio propio, tienen capacidades para ser sujetos de derechos y obligaciones.

⁵⁶ artículo 41.1. Las personas jurídicas para ejercer sus actividades, tienen la capacidad que determinen la ley y sus estatutos o reglamentos.

⁵⁷ Vid Ley No. 59: “Código Civil”, de 16 de julio de 1987, Gaceta Oficial de la República, Edición Extraordinaria No. 9 de 15 de octubre de 1987.

existen normas específicas sobre la capacidad de cada una de las partes, por lo que es criterio de la doctrina que se debe de estar en cuanto a ésta a las reglas generales sobre el ejercicio de la capacidad de Derecho.

Pueden ser *“objeto del contrato de arrendamiento agrario, las cosas agrarias muebles e inmuebles, presentes o futuras, corporales o incorporeales que por su naturaleza o destino, sirvan para la actividad agraria”*⁵⁸. Se incluyen entre las cosas mencionadas, aquellas que pertenezcan al dominio agrario del Estado.

Para Massart y Sánchez Hernández *“el arrendamiento tiene por objeto la finca y el precio o renta”*⁵⁹. Se ha afirmado que el objeto del contrato agrario tiene que ser claramente una finca destinada al cultivo agrícola, la cosa principal y sus pertenencias accesorias. La finca es un bien inmueble por naturaleza.

Se trata de un negocio de naturaleza traslativa de la posesión y del disfrute de la heredad. Por medio del arrendamiento rústico acontece una transmisión de la titularidad de un aprovechamiento de un predio destinándole a la producción y requiere para su existencia, el acuerdo común de las partes, destinado a regir los derechos y obligaciones estipulados en el contrato y las exigidas en la ley agraria.

El precio es pagado en dinero y podrá ser fijo o determinado, de acuerdo al valor aprobado en la tabla oficial de precios del Ministerio de la Agricultura que se reconoce en la Resolución No. 602-90⁶⁰, del Ministro de este organismo, de fecha 25 de septiembre de 1990.

El plazo debe fijarse en el contrato; pero es necesario que la ley agraria contenga disposiciones expresas al respecto, de lo contrario se desvirtúa este contrato.

⁵⁸ VIVANCO, Antonio C, 1987, ob.cit. p.428.

⁵⁹ MASSART Alfredo, y SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, Ángel, 2001, op. cit., p. 250.

⁶⁰ Tabla de precios del Ministerio de la Agricultura para la compra de tierras agropecuarias y forestales, así como para expropiaciones e integración de tierras a Cooperativas de Producción Agropecuarias y demás actividades que requieran su uso”, en MCCORMACK BÉQUER Maritza de la C. y BALBER PÉREZ Miguel Antonio: *“Selección Legislativa de Derecho Agrario Cubano”*, Editorial Félix Varela, La Habana, Cuba, 2007, p. 85.

Muchos debaten sobre la naturaleza del arrendamiento en si es un derecho real o personal. Parte de la doctrina considera a que el contrato de arrendamiento da origen a un derecho real. Coincidimos con quien señala que la que la presentación del *locator* no puede consistir en un hacer gozar, siendo artificial una obligación positiva así que corresponde reconocer que el poder del arrendatario sobre la cosa es *después* de la entrega de la misma, autónomo e independiente, así como sucede para los derecho reales caracterizados por el vínculo de la cosa con su titular.

Refieren los autores Contreras y Sánchez Hernández que *“falta en el arrendamiento el aspecto interno de la absolutez entendida como derecho adversus omnes, es decir el aspecto, que hace verdadera diferencia entre derecho real y personal de goce, diferencia que no reside solamente en la inmediatez de la relación de la cosa”*⁶¹. Lo anterior permite concluir el sentido que el contrato de arrendamiento de fundo rústico es un contrato con efectos personales y no reales.

“La causa es elemento esencial del negocio porque ella representa lo que los sujetos quieren lograr con el mismo. De acuerdo con la doctrina que ve en la causa el dato tipificante del contrato, nos parece que de la reglamentación del arrendamiento se desprende la idea que la función del mismo sea la de atribuir al sujeto no propietario el poder de ejercer la actividad agraria sobre el bien productivo ajeno, no es tanto la naturaleza productiva del bien sino la intención de ejercer la actividad sobre el mismo lo que hace la concesión del goce temporario y personal del fundo rústico un arrendamiento y al que la ley distingue de la locación. Se puede concluir que la transferencia por parte del propietario, y la asunción de parte del arrendatario, del ejercicio del poder, deber, hacia la colectividad, de la gestión productiva del bien tierra, asumen la relevancia de motivos comunes y determinantes, de las partes que pactan el intercambio del goce temporáneo de un bien contra un precio, como tal concurren a integrar la causa concreta de la operación económica

⁶¹ CONTRERAS, Pedro de Pablo, y SÁNCHEZ HERNÁNDEZ Ángel: *“Las nuevas orientaciones del PAC y de la legislación agraria nacional”*, Editorial Cicerón, España, 2005, p.258.

*transformándose en intereses que el contrato, en la especie, tiene por fin realizar por lo que debe aceptarse que en el contrato agrario se ve un contrato empresa, entonces la causa del arrendamiento es el ejercicio de la actividad agraria*⁶². Por eso la causa en el contrato agrario viene constituida por la finalidad agrícola.

En resumen pudiéramos decir que como bien expresara Rapa Álvarez *“a diferencia de los contratos (compraventa, permuta, donación y préstamo), que transmiten la propiedad sobre los bienes que por virtud de ellos se entregan al adquirente, en el arrendatario la entrega tiene carácter temporal, y la obligación fundamental de quien recibe las cosas consiste en devolverlas a quien se las dio*”⁶³.

Precisando que en el régimen agrario cubano no existe una teoría desarrollada con relación a los contratos agrarios de forma independiente, dado su contenido y objeto, diferente al resto de los contratos.

Los contratos agrarios son definidos económicos y se plantea que sus relaciones deben ser tratadas a través de los contratos de este tipo, cuando deben tratarse como agrarios. Además existe un consenso en la doctrina jurídica de que en los contratos agrarios hay un objeto genérico, que es la actividad productiva con vista a un mercado consumidor, demostrando la atipicidad de éstos en cuanto a su contenido.

La aplicación del arrendamiento de tierras en Cuba en las décadas del 60 y del 70 del pasado siglo, no propició la realización del contrato estrictamente dicho, solo se registran una planillas de arrendamiento donde se referían las distinciones del precio rústico objeto del arrendamiento, la composición familiar del propietario arrendador y el precio a pagar por el Estado por la renta, así como se refería si al agricultor pequeño dejaba área de autoabastecimiento, su extensión o si por el contrario existía dentro del predio un área no arrendada. Resultando de significativo interés que en estas planillas de control, después

⁶² Ídem p. 261.

⁶³ RAPA ÁLVAREZ Vicente, *“Manual de obligaciones y contratos”*, Tomo 2, Editorial Félix Varela, 2003, p.67.

formaban parte integrante del expediente constituido en el Registro de la Tenencia de la Tierra de cada territorio y no se plasmaba el término de duración del arrendamiento.

1.4.- El contrato agrario de arrendamiento en el Derecho Comparado.

El Derecho Agrario resulta ser una disciplina altamente compleja, en permanente cambio, con profundos y constantes movimientos evolutivos, sin relativizar también otros de estancamiento o decadencia.

Es importante considerar como fuente de conocimiento, el derecho de otros países en materia afines, así como el pensamiento y las opiniones de los diferentes autores y extranjeros sobre el Derecho Agrario, ambos serán instrumentos necesarios para conocer e investigar el origen y la existencia de las normas, la técnica a seguir en su creación su evolución, que aunque no son fuente directa, ayudan en su perfeccionamiento.

“El estudio de las diversas legislaciones lleva a determinar que el arrendamiento agrario en casi todos los países donde se encuentra incorporado dentro del ordenamiento jurídico, presenta una serie de características marcadas por la política agraria orientadas a proteger la gestión del arrendatario en virtud del interés económico y social encaminado hacia el fenómeno productivo y del empresario”⁶⁴. Procura la incorporación voluntaria de empresarios en la actividad agraria, precisamente en las tierras de los propietarios agrícolas, con el objetivo de multiplicar la producción porque estos no tienen la posibilidad de explotar todas las extensiones en su poder y si no tienen capacidad de producir en toda el área de su propiedad estarían incumpliendo con la función económica de la propiedad agraria. Por eso también el arrendatario se ofrece como una opción económica para obtener de sus inmuebles.

⁶⁴ CARROZA, Antonio y ZELEDON, Ricardo, *“Teoría General e Institutos de Derecho Agrario”* Editorial Astrea, Buenos Aires, Argentina, 1990, p. 302.

“Este interés público, hacia esta modalidad de contrato se manifiesta también en la constitución y funcionamiento de mecanismos administrativos y órganos jurisdiccionales de competencia especializada, como se puede apreciar en los distintos países en el momento de dirimirse los diversos conflictos que este tipo de relación jurídica ocasiona”⁶⁵. En las legislaciones de Francia, Alemania, Italia y España es donde la evolución del contrato de arrendamiento ha tenido mayor importancia. La línea tendencial en casi todos los países de Europa que lo regulan en cuanto a duración, renta, mejoras, prelación, formalidades del contrato, sucesión mortis causa, subarriendo o cesión y proceso consistente en⁶⁶:

“Duración del contrato. En las distintas legislaciones han quedado demostrada la presencia de los arrendamientos a largo plazo, con la salvedad de Inglaterra. Ello responde a distintas realidades donde lo que se trata de constituir es la propiedad por medio del arrendamiento. Los plazos de los contratos oscilan entre los seis y nueve años para casos especiales como sucede en Francia, Alemania e Italia, existiendo también otros entre quince y veintiún años, es nula y se tendrá por no puesta toda cláusula del contrato por la que las partes estipulen una duración menor.

Lo importante es que cualquier plazo es suficiente amplio; esto permite una mayor estabilidad al arrendatario estimulando, para que mientras el arrendador pretende la conservación y valorización del suelo, el arrendatario intenta obtener el mayor provecho posible en poco tiempo; esto puede evitar perjuicios a la sociedad y al propietario.

También existe en estos países regulación en cuanto a la prórroga táctica, e igual la posibilidad de rescindir o resolver el arrendamiento, la posibilidad del arrendatario de recuperar el bien e incluso poderlo explotar directamente o por medio de un descendiente suyo siempre y cuando cumpla con los requisitos.

⁶⁵ ZELEDÓN ZELEDÓN, Ricardo. *“Sistemática del Derecho Agrario”* Editorial Porrúa Primera Edición, República de Argentina, 2002, p.221.

⁶⁶ Ídem p. 221.

Se establece, para resolver o rescindir un contrato la necesidad a la otra parte, generalmente por carta certificada con acuse de recibo.

Es importante la preponderancia del órgano jurisdiccional especializado en la solución de conflictos en esta materia e incluso en la nueva regulación italiana se contempla todo régimen procesal especializado.

La renta. En cuanto a esta materia la línea tendencial se orienta a que su establecimiento opere a través de órganos públicos (Francia, e Italia) o bien, libremente entre las partes, pero con la posibilidad de la intervención del Juez para determinarla en caso de controversia (Inglaterra, Alemania, España).

El pago generalmente se estipula en dinero, pero subsisten algunos países el poderlo pactar en especies, o bien en forma mixta (Alemania, España, Francia). Cuando es la autoridad pública o jurisdiccional la que determina la renta se establecen criterios para ella, como son las características de la explotación, la zona, valor mejoras, entre otras.

En todos los países existe la posibilidad de adecuar la renta tanto para aumentarla en casos de mejoras incorporadas por el arrendador o para disminuirla cuando se pierde parcial o totalmente la cosecha por caso fortuito o fuerza mayor.

El canon es considerado en relación con las prestaciones de las partes y debe constituir una verdadera correlación con el goce efectivo del fundo. La prestación del arrendador o sea, el garantizar el uso o goce del bien satisface el interés del arrendatario o los fines del ejercicio de la empresa agraria; y a la prestación del Empresario (arrendatario) consiste en el pago de la renta, satisfacer el interés del arrendador. En otros términos, lo fundamental en este tipo de contrato es la existencia de una verdadera proporcionalidad entre la renta y la productividad del bien, lo que han conseguido por lo antes expuesto los países de la Comunidad Económica Europea.

Mejoras. Con relación al derecho arrendaticio puede decirse que mientras algunas legislaciones son fuertemente restrictivas, respecto a la concesión de iniciativa al arrendatario para que introduzca mejoras indemnizables en la mayoría de los países la legislación concede amplios poderes arrendatario en esta materia (Francia, España, Holanda).

La ejecución de mejoras que va íntimamente relacionada con la duración del arrendamiento pues trae como consecuencia la necesidad de una adecuada indemnización al finalizar el contrato ya que están pasando al poder del arrendador. En este extremo las diferentes legislaciones han establecido sistemas eficientes para su justipreciación ya que es orientación general el pago de ella y el correspondiente derecho para el arrendatario de retener el bien hasta su efectivo pago.

El problema jurídico fundamental en esta materia lo encontramos en interés del arrendatario para mejorar el fundo, a los fines de obtener una mayor productividad en su provecho y el interés del propietario de adueñarse de esas mejoras. En última instancia los intereses públicos se dirigen a favorecer las iniciativas del arrendatario que incrementen la producción agrícola y estimule la capacidad productiva del fundo.

La prelación o derechos de preferencia. Se debe señalar que no todos los derechos conocen el acceso a la propiedad de la tierra en forma preferente por parte de los arrendatarios, mediante la concesión a ellos del derecho de prelación. Este acceso a la propiedad si se encuentra estipulado con mayor o menor amplitud en las legislaciones de Francia, Italia, España, Holanda y Bélgica. Este derecho lo tiene el arrendatario cuando el arrendador decide enajenar la finca a título oneroso, estando en la obligación de comunicarlo al arrendatario por medio de carta certificada con acuse de recibo, sus pretensiones, para que el arrendatario en un plazo dado, manifieste si ejerce o no este derecho.

Formalidades del contrato. En líneas generales los contratos de arrendamiento agrario deben ser redactados en forma escrita, para que ello

sirva de prueba en cuanto a las eventuales indemnizaciones en materia de mejoras y para que sirvan también como forma esclarecedora en cualquier otra controversia jurídica.

Sucesión mortis causa. Existe la posibilidad del derecho continuado por los herederos, cuando reunían todas las cualidades, también forma parte de la sucesión del arrendamiento la posibilidad de ejercicio, por parte de los herederos, del derecho de prelación siempre que cumpla los requisitos que se establezcan.

Subarriendo o cesión. La subcontratación es prohibida. Se contempla solo con autorización expresa o para situaciones muy especiales por ejemplo para familiares.

El proceso. En todos los países es uniforme la necesidad de recurrir ante una jurisdicción especializada para dirimir todas las controversias existentes o que se puedan presentar en la relación contractual. Así el Juez será competente para resolver los asuntos que se le presenten, desde la constitución del contrato hasta la finalización de este, siendo el facultado para resolver con justeza toda la problemática en cuanto a materia de prórrogas, mejoras, prelación, entre otras.”

Consideran Carroza y Zeledón que aparte de la vertiente europea está la otra vertiente Latinoamericana donde *”por la existencia de una serie de criterios erróneos nacidos de las reformas agrarias, a pesar de la existencia de locatio conductio en todos ordenamientos jurídicos, se le negó validez por considerar este tipo de contrato contrario a la función social de la propiedad, se llega en algunas legislaciones hasta prohibirlos en zonas de reforma agraria, o en áreas de explotación masiva como en la legislación peruana, o para determinadas extensiones como sucede en la Ley de reforma agraria venezolana, o absolutamente, como en la cubana cuando por las Leyes de Reforma Agraria del 17 de mayo de 1959 y del 3 de octubre de 1963 prohibieron los arrendamientos y subarrendamientos, habiéndose iniciado en los últimos años un movimiento continental que busca perfeccionar el instituto otorgándole un*

*amplio contenido, creando figuras empresariales en las cuales se protege el arrendatario, pues así se cumple la función social de la propiedad y el contrato puede ser instrumento para cumplir esa función también en el plano contractual y empresarial*⁶⁷.

*“En América Latina el tema de los contratos agrarios de goce y disfrute de la tierra no es nuevo, pues en verdad la normativa general se encuentra en todos los Códigos Civiles y no se puede hablar de contratos agrarios, sino de contratos civiles con influencia en el agro”*⁶⁸. Se sigue líneas generales que acepta a la partes como iguales y en el ejercicio de la autonomía de la voluntad fijan el contexto contractual, sin encontrar principios orientados a tutelar la parte más débil o bien a la parte que produzca.

Importancia del contrato de arrendamiento. El contrato de arrendamiento es de vital importancia en cualquier país. Es un instrumento para la constitución de la empresa agraria, pues permite al futuro empresario concentrar los factores de la producción a los fines de la gestión productiva, lo que es válido para todos los países. Pero también es importante este tipo contractual agrario para armonizar el adecuado desenvolvimiento de una relación jurídica desarrollada entre propiedad y trabajo lo que llevará a un incremento de la productividad y a una mayor justicia social.

Este contrato no solo permite darle solución a los problemas de las tierras ociosas y del empleo en las zonas rurales, además permite buscar una regulación respetuosa de la realidad y los intereses en juego, armonizándolos.

A modo de resumen, en nuestro país a diferencia de los demás países donde sus cuerpos legales fijan la duración del arrendamiento, permiten la sucesión hereditaria en caso del fallecimiento del arrendador, así como la suscripción de este contrato entre personas naturales y dan primacía a la autonomía de la voluntad de las partes, en todo aquello que no sea contrario al muy limitado

⁶⁷ Vid. CARROZA, Antonio y ZELEDÓN ZELEDÓN, Ricardo. *“Teoría General e Institutos de Derecho Agrario.”* Editorial Astrea, Buenos Aires, Argentina.1990, p.275

⁶⁸ Ídem. p. 277

contenido imperativo de la ley, no se estableció la duración, ni el derecho a los sucesores, al no reconocer que este se trasmite a los herederos del arrendador ni la realización del contrato entre particulares, así como se prohibió la concertación de nuevos arrendamientos a agricultores pequeños y por el contrario se mantienen estas áreas objeto del arrendamiento por el Estado, intocables, aunque se encuentren ociosas.

CAPÍTULO II: EL RÉGIMEN JURÍDICO DEL ARRENDAMIENTO DE TIERRAS EN CUBA.

2.1. Regulación normativa del contrato de arrendamiento en Cuba. Su tratamiento con posterioridad a 1959. 2.2. La sucesión mortis causa del agricultor pequeño que arrendó sus tierras al Estado. 2.3. El desarrendamiento de tierras y sus consecuencias jurídicas. 2.4. Análisis de los resultados de investigación. 2.4.1. Tratamiento que reciben las tierras dejadas como autoabastecimiento cuando los agricultores pequeños arrendaron sus tierras al Estado. 2.4.2. Adjudicación de las bienhechurías existentes en las áreas de autoabastecimiento de los propietarios arrendadores fallecidos. 2.5. La regulación de las tierras

arrendadas a la luz del Decreto Ley No. 300/2012 sobre la entrega de tierras estatales ociosas en usufructo. 2.6. Propuestas de Modificación.

2.1. Regulación normativa del contrato de arrendamiento en Cuba. Su tratamiento con posterioridad a 1959.

Antes de 1959 se configura este contrato como modalidad de explotación del hombre por el hombre. Con el triunfo revolucionario se extinguen esta manifestación y hasta el subarriendo de tierras.

El 10 de octubre de 1958, fue dictada la primera ley revolucionaria agraria que fue el preludio de la Ley de Reforma Agraria de 17 de mayo de 1959⁶⁹, la Ley No. 3⁷⁰, y que va a constituir un acto de ratificación del compromiso asumido por la Dirección del Ejército Rebelde en el Congreso Campesino en Armas, de efectuar tan pronto ello sea posible la Reforma Agraria y eliminar el latifundio.

Esta Ley dispuso el otorgamiento de la propiedad de la tierra a los que la poseyeran como arrendatarios, colonos, precaristas que ocupen lotes de cinco o menos caballerías de tierra, reguló la entrega a título gratuito a sus poseedores, de una extensión de hasta dos caballerías.

En virtud de esta medida se efectuaron algunos repartos de tierras en las zonas liberadas, pero lo más importante desde mi punto de vista fue su carácter programático, es decir, su proyección hacia el futuro, desde este punto de vista se ha dicho que efectivamente, esta Ley tuvo un carácter táctico pues con estas distribuciones de tierra se propuso fortalecer el apoyo popular a la lucha de los rebeldes y por otra parte al no hacer mención de medidas expropiatorias futuras, se evitó adelantar el conflicto irreconciliable que se produciría entre el Gobierno Revolucionario, de un lado, y la burguesía rural y el capital extranjero, del otro lado, lo cual no hubiera sido favorable para la lucha en esos momentos decisivos, que era muy importante dadas las

⁶⁹ Vid. Ley de Reforma Agraria del 17 de mayo de 1959, Gaceta Oficial de la República de Cuba, Edición Extraordinaria especial 3 de julio de 1959.

⁷⁰ Vid. Ley No. 3, de fecha 10 de octubre de 1958 del Alto Mando del Ejército Rebelde.

circunstancias, en las que tenía lugar no sólo la lucha armada sino una aguda lucha de ideas, particularmente en el medio rural.

Al poner la tierra en manos de los campesinos que la trabajaban personalmente, la Ley estuvo dotada de un carácter eminentemente social en su aplicación. En esta primera etapa se organiza la estructura agraria en Cuba y comienza el desarrollo de las Granjas Estatales de todo el Pueblo. Se redistribuye en manos de personas naturales un por ciento considerable del fondo de tierra cultivable, eliminando el latifundio.

En el año 1959 con la creación de INRA⁷¹, se permite que el Estado organice el régimen de la tierra, su tenencia, la entrega de titulares y beneficiarios en cumplimiento de la Ley de Reforma Agraria y la Resolución No. 120-66⁷² del INRA, comienza a introducir una modalidad contractual entre el Estado y el agricultor pequeño, que va desde la compra de sus predios a aquellos que no podían asumirla por su condiciones y aptitudes para la explotación, hasta la entrega de mensualidades vitalicias a cambio de la entrega de los mismos y el reconocimiento en todos los casos del área de la finca rústica que ocupaba el batey de la vivienda como área no incorporada a la adquisición de ésta por el Estado.

Es precisamente en este primer momento que surge la figura del arrendamiento en nuestro ordenamiento agrario, como un contrato entre el Estado y el agricultor pequeño dada la imposibilidad del último de continuar con la explotación de sus tierras, recibiendo éste, el pago de una vez o mediante mensualidades, a cambio de la entrega de las mismas o en su caso, el uso

⁷¹ INRA, Instituto Nacional de Reforma Agraria, este instituto se crea con la promulgación de la Ley de Reforma Agraria, en su artículo 48, que lo crea como entidad autónoma y con personalidad jurídica propia, para la aplicación y ejecución de la Ley asignándole las facultades y funciones necesarias para el logro de los objetivos planteados en la misma, por lo que es evidente que este organismo fue el aparato idóneo para ejecutar la política agraria de la Revolución. Planteaba Fidel Castro Ruz, “el INRA se convierte en una especie de columna vertebral de la Revolución”.

⁷² Vid. Resolución No.120-66, de 20 de abril de 1966, del Presidente del Instituto Nacional de Reforma Agraria; Gaceta Oficial de la República de Cuba, Edición Ordinaria No. 3, de fecha 20 de abril de 1966.

temporal por el Estado para integrarla a los planes de desarrollo en función de la colectividad.

Se registra esta Resolución No. 120-66⁷³ como el primer antecedente legislativo del arrendamiento en Cuba después del triunfo revolucionario, teniendo la norma un marcado carácter social en detrimento de los beneficios estatales y favoreciendo en gran medida al agricultor pequeño que alcanzaba vivienda y pensión a cambio de las tierras que muchos de ellos habían recibido anteriormente como beneficio de la Ley de Reforma Agraria.

En la década del 80 del pasado siglo se registra un momento conocido como el desarrendamiento de tierras, con la aplicación de los Acuerdos No.1272 y 1273 del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, que referían⁷⁴:

- 1- Proceder a los desarrendamientos, mediante el análisis individual con cada campesino, respetando siempre el principio de la voluntariedad.
- 2- Ordenamiento territorial de las tierras de acuerdo con la evolución perspectiva de las áreas del sector campesino.
- 3- Detectar los casos de aparcería y compraventa ilegales de fincas rústicas, y,
- 4- Traspaso a la seguridad social de los pagos que vienen efectuándose con carácter vitalicio.

La aplicación de la Leyes de Reforma Agraria, determinó la creación de un fondo de tierra estatal ascendente aproximadamente a un 40% del total cultivable, el cual llegó hasta el 70%.

La tierra en manos de una parte de los agricultores pequeños, en este primer momento, conllevaba a un aprovechamiento inferior al que venía alcanzando el Estado, por lo que se determinó la búsqueda de formas más adecuadas para lograr la integración al desarrollo de las parcelas individuales, en aras de una explotación más racional de las tierras tanto estatales como no estatales, logrando mejoras para este último sector y al propio tiempo incrementando los ingresos de los campesinos en sus condiciones materiales de vida.

⁷³ Ídem.

⁷⁴ NAVARRETE ACEVEDO, Cratilio R. *Apuntes de Derecho Agrario Cubano*. M.E.S, Editorial ENPES, La Habana, 1987. p. 141.

Las Granjas del Pueblo constituyeron la primera forma de organización empresarial. Posteriormente se fomentaron los Planes de Desarrollo Agropecuario que imponían la utilización de medios mecanizados para la correcta explotación y la aplicación de la tecnología. Ante esta necesidad y la carencia de áreas estatales se constituyeron los Planes Integrales mediante los cuales los campesinos integraban sus tierras y producciones al plan, proviniendo sus ingresos, por una parte, de una compensación en forma de renta o subsidio por los bienes integrados y por otra de su trabajo en el plan dando origen esta forma a los “*mal llamados arrendamientos*”⁷⁵

La incorporación de los agricultores pequeños a los planes estatales se produjo por dos vías fundamentales, la compraventa de las parcelas y el arrendamiento de las mismas. En 1969 con el fomento de los planes integrales, la relación jurídica del arrendamiento de tierras comenzó a desarrollarse, basada en la concepción siguiente :

1. transmisión del dominio pleno de la finca rústica, efectuándose por el dueño a favor del Estado;
2. compromiso del agricultor cedente, siempre que estuviese apto para ello, de laborar en el plan al cual hubiese incorporado sus tierra;
3. transmisibilidad de los derechos del agricultor, en caso de fallecimiento, a sus herederos, previo el cumplimiento de determinados requisitos (régimen de propiedad, posesión y herencia de la tierra y demás bienes agropecuarios); y,
4. compromiso del Estado de abonar al agricultor cedente una renta compensación o subsidio en dinero y en algunos casos además, en especie, así como dejarle un área de autoabastecimiento cuya dimensión resultó variable en los diferentes territorios.

⁷⁵ Vid. MCCORMACK BEQUER, Maritza y REY SANTOS, Orlando. “*Manual de Derecho Agrario*” MES, La Habana, 1990, p. 64.

La precitada Resolución No. 120⁷⁶ del INRA, reguló la integración de tierras de propietarios de finca rústicas que poner tener avanzada edad o encontrarse incapacitados para el trabajo, o estar ocupados en actividades o labores ajenas a su unidad de producción agropecuaria y por ello no podían atender debidamente la misma y también instrumentó para algunos casos, la transmisión de las tierras al Estado.

Posteriormente fue dictada la Resolución No. 177⁷⁷ de 30 de noviembre de 1966 del propio organismo que fijó las transmisiones vitalicias al cónyuge o familiares incapacitados del beneficiario fallecido.

La Constitución de la República en su artículo 24⁷⁸ establece que la tierra de los agricultores pequeños solo es heredable por aquellos herederos que la trabajan personalmente salvo las excepciones que establece la ley.

En cumplimiento de este precepto constitucional se dicta el primer instrumento legal sobre la herencia de la tierra propiedad de agricultores pequeños, naciendo así un cuerpo legal uniforme que regulaba la sucesión a causa de su muerte. Se promulga el 30 de diciembre de 1982, el Decreto Ley No. 63⁷⁹ y el 2 de noviembre de 1983, su Reglamento, la Resolución No. 324⁸⁰ del Ministro de la Agricultura.

Estas disposiciones jurídicas son garantes del trabajo personal del heredero a que se refiere la Constitución, siendo fundamento de su derecho a adjudicarse la propiedad de la tierra, significando que el trabajo en ella debe haber sido de

⁷⁶ Vid. Infra, p-22.

⁷⁷ Resolución No.177-66, de fecha 30 de noviembre de 1966 del Presidente del INRA.

⁷⁸ Constitución de la República de Cuba proclamada el 24 de febrero de 1976, tal como fue reformada por la Asamblea Nacional del Poder Popular en el XI Periodo Ordinario de Sesiones de la III Legislatura celebrada los días 10, 11 y 12 de Julio de 1992, Gaceta Oficial de la República de Cuba, Edición Extraordinaria No. 7, de 1ro de agosto de 1992.

⁷⁹ Decreto Ley No. 63, de 30 de diciembre de 1982, Sobre la herencia de la tierra, propiedad de los agricultores pequeños, Gaceta Oficial de la República de Cuba, Edición Especial, de 30 de diciembre de 1982.

⁸⁰ Resolución No. 324 de 2 de noviembre de 1983, del Ministro de la Agricultura, Reglamento del Decreto-Ley No. 63, Gaceta Oficial de la República de Cuba, Edición Extraordinaria No.79, de 2 de noviembre de 1983.

forma permanente y estable desde un año antes del fallecimiento del causante o desde el momento en que hubiere arribado el heredero a la edad laboral, si esto hubiera sucedido durante un año antes del deceso del agricultor pequeño.

Este Decreto Ley también establecía taxativamente cuales de los herederos tenían derecho por excepción a heredar la propiedad de la tierra, aun cuando no estén trabajando de forma permanente y estable desde un año antes del fallecimiento del causante, fijando como requisito imprescindible en estos casos, la dependencia económica de los ingresos provenientes de la explotación de la misma, por lo menos durante el mismo periodo exigido a aquellos que la trabajaban personalmente.

Con su aplicación afloran novedades en el orden sustantivo y procesal, entre las que se destacan⁸¹ *“la preferencia para el heredero que trabaje la tierra y la concesión a este de todo tipo de derechos sobre las mismas, incluso del derecho a recibir compensación o pago por ellas. Estableció el término de un año, previo al fallecimiento del titular de la tierra, como mínimo indispensable para que el heredero vinculado al trabajo de esta, tuviese derecho a su adjudicación”*.

Se enumeraron las excepciones al principio anterior, las cuales se referían a herederos, que hubiesen estado imposibilitados para trabajar por muy justificados motivos, durante el término del año exigido, o aquellos que aún lo estipuló, que para el caso de existir un condominio sobre la unidad inmobiliaria, la misma se mantendría indivisible, debiéndose nombrar por acuerdo de todos, un administrador.

Se dio la posibilidad de que cualquier heredero que no trabajase la tierra, pudiera incorporarse a hacerlo, siempre que existiera el consentimiento unánime de todos los que tenían derecho a ella.

⁸¹ Vid. MARTIN ALBA, Abelardo, *“Compendio de la Legislación Agraria Cubana”*, Revista Cubana de Derecho No. 29, Año XVI, Abril-junio. 1987, p. 11.

Se estableció el traspaso al Estado de todas aquellas tierras propiedad de agricultores fallecidos, cuyos herederos sólo tuviesen derecho al cobro del valor correspondiente, caso en el que se les efectuaba el pago y pasaban a propiedad estatal.

Introdujo la conceptualización de los bienes agropecuarios que conformarían la masa hereditaria del agricultor pequeño, aclarando que el resto del caudal se transmitiría con arreglo a la legislación sucesoria común.

Este Decreto Ley ya derogado en sus disposiciones Transitoria Primera y Segunda, reguló el tratamiento legal para aquellas tierras pertenecientes a propietarios que las habían arrendado al Estado, a partir de la creación de los Planes Integrales, para cuya conformación se creó una relación jurídica mediante la cual éstos entregaban su tierra al Estado, a cambio de una renta, compensación o subsidio.

La Disposición Transitoria Primera del Decreto Ley No 63/82⁸², aprobó que *“en los casos de tierras propiedad de agricultores pequeños que no estaban en su posesión al fallecer por encontrarse integradas a empresas o unidades estatales mediante el pago de renta, compensación o subsidio tendrán derecho a heredar el precio fijado por el Ministerio de la Agricultura, de lo que se transmita al Estado en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 9, del precitado Decreto Ley solamente los siguientes herederos legítimos declarados judicialmente y siempre que la economía personal de estos haya dependido de los ingresos del causante desde un año antes del fallecimiento:*

- a) la viuda o viudo, siempre que haya convivido con el causante hasta su fallecimiento, por un término no menor de un año;*
- b) los demás herederos del causante que no tengan ingresos propios, siempre que hayan convividos con ellos hasta su fallecimiento por un término no menor de un año;*

⁸² Vid. Infra, p-35.

- c) *los que estén cumpliendo el servicio militar general o misiones internacionalistas, siempre que antes de su incorporación a esas tareas hayan estado trabajando la tierra, entonces no integradas a empresas o unidades estatales, por un término no menor de un año;*
- d) *los que por causas físicas y mentales estén totalmente impedidos para el trabajo;*
- e) *los que no hayan arribado a la edad laboral legalmente establecida; y,*
- f) *los que teniendo edad laboral, estén cursando estudios regulares en la Educación General, Politécnica y Laboral, o en la Educación Técnica y Profesional, dentro de los límites de edad, establecidos.*

En todos estos casos era requisito indispensable que la economía del heredero haya dependido de los ingresos del causante, derivados de su propiedad sobre la tierra desde un año antes de su fallecimiento.

La Disposición Transitoria Segunda del Decreto Ley No. 63/82 dispuso que en los casos de tierras sujetas a pago de renta, compensación o subsidio en que no hubiere herederos con derecho, se procediera a la cancelación de dichos pagos a partir de la fecha del fallecimiento del causante.

El Reglamento de este Decreto Ley, la Resolución No 324-83⁸³ estableció en su capítulo VIII titulado “Sobre las tierras sujetas a pago de renta, subsidio o compensación”, el artículo 25, que *“la tierra propiedad de agricultores pequeños que no estaban en su posesión al fallecer su titular por encontrarse integradas a empresas o unidades presupuestadas estatales, mediante el pago de renta, compensación o subsidio, tendrán derecho las personas que dependían económicamente de los ingresos del agricultor pequeño a percibir durante 90 días el pago íntegro que percibía el causante por tal concepto. De existir cónyuges, el pago se hará preferentemente a su nombre. Estos pagos serán efectuados por la misma entidad económica que hasta ese momento lo venía ejecutando”*.

⁸³ Vid, Resolución No. 324 de 2 de noviembre de 1983, del Ministro de la Agricultura, Reglamento del Decreto-Ley No.63, Gaceta Oficial de la República de Cuba, Edición Extraordinaria No.79, de 2 de noviembre de 1983.

En su artículo 27 aprobó la documentación a presentar a la Delegación Territorial dentro del término de los 90 días siguientes a la fecha de dicho fallecimiento, para que se la adjudicara el precio legal de la tierra.

Refería además la mentada norma jurídica que de no existir herederos, procedía la cancelación del arrendamiento mediante resolución del Delegado Territorial del Organismo y su adjudicación a favor del Estado, así como, en los casos en que existieran herederos con derecho al importe de su precio, el propio Delegado Territorial dictara resolución autorizando el pago y traspasando la tierra y demás bienes destinados a su explotación a propiedad estatal.

Con relación al área dejada como autoabastecimiento a los propietarios arrendadores, durante esta etapa no existió pronunciamiento alguno, quedando en posesión de estas sin la existencia de un carácter legal sobre las mismas creando una desigualdad para los herederos del propietario que pierden la posibilidad de subrogarse en lugar y grado de este, pues en una venta obligada de la tierra, a partir de ese instante la ocupan sin tutela legal.

Desde esa fecha 1982 y hasta 1991, transcurrió el proceso tal y como lo concibió el Decreto Ley No. 63-82⁸⁴, a pesar del grado de inconformidad que podían tener los herederos y la existencia de un número de tenentes que quedaba en posesión de las áreas de autoabastecimiento de los propietarios arrendadores a su deceso.

La viuda del propietario arrendador y en la mayoría de los casos copropietaria del predio rústico, al momento del fallecimiento de su esposo, pierde sus derechos totalmente en la copropiedad sin proceder en modo alguno a su liquidación y se le impone el cobro de la pensión vitalicia que venía recibiendo su cónyuge por concepto de renta, sin respetarse su condición de cotitular del derecho y sin escucharse su posición o no con respecto a la entrega total por venta y ahora a cargo de la seguridad social.

⁸⁴ Vid. *Infra*, p-15.

La llegada al ámbito jurídico del Decreto Ley No. 125 de 1991⁸⁵ y posteriormente a él de su Reglamento, de ese propio año, la Resolución No. 24⁸⁶ del Ministro de la Agricultura, estuvo marcada por las transformaciones sufridas en el agro cubano desde los inicios mismos de la década de los 90.

Este Decreto Ley trajo sustanciales diferencias con el anterior desde su marco regulador pues no solo se dedicó a la herencia sino también a la posesión y a la propiedad de las tierras, estableció la diferencia en cuanto a término de trabajo y en su caso de dependencia económica desde un año antes del fallecimiento que establecía el Decreto Ley No. 63/82, hasta 5 años antes de la muerte del propietario, igualmente suprimió la presentación del acta de declaratoria de herederos, por la presentación de documentales y certificaciones del Registro del Estado Civil que demostraran la condición de herederos del causante y en sus Disposiciones Especiales Séptima y Octava regula la situación de la tierra sujeta al pago de renta, compensación o subsidio y el derecho a la herencia en estos casos.

Establece la Disposición Especial Séptima: *“La tierra propiedad de un agricultor pequeño fallecido que estuviera sujeta al pago de renta, compensación o subsidio pasará a propiedad del Estado, con independencia de las personas que tengan derecho a cobrar su precio, incluyendo el cónyuge en la parte que le corresponda en la comunidad matrimonial de bienes, y en consecuencia se procederá a la cancelación total del pago de la renta a partir de la fecha del fallecimiento”*.

La Disposición Especial Octava: *“Tendrán derecho a cobrar el precio de la tierra y los bienes agropecuarios que se transmitan al Estado al amparo de lo establecido en la Disposición anterior las personas que se relacionan, siempre que carezcan de ingresos propios y hayan dependido económicamente del agricultor pequeño fallecido propietario desde cinco años anteriores a su deceso, comprendiéndose en estos casos los siguientes:*

a) el cónyuge sobreviviente; y

⁸⁵ Vid. Infra, p-15.

⁸⁶

b) los hijos solteros menores de 17 años de edad, y los mayores incapacitados para el trabajo en el momento del fallecimiento del causante;

Los hijos menores de 5 años de edad sólo tendrán que acreditar la dependencia económica del agricultor pequeño.

También tendrán derecho los hijos mayores de 17 años de edad que hayan trabajado el área de autoabastecimiento en forma permanente y estable, desde cinco años antes del fallecimiento del agricultor pequeño”.

La tierra de autoabastecimiento en estas áreas arrendadas se reconocía en usufructo.

A partir de la promulgación en 1991 del Decreto Ley No. 125⁸⁷ en su artículo 3 se reguló la entrega de tierras propiedad del Estado en concepto de usufructo, previa aprobación del Ministro de la Agricultura y oído el parecer de la ANAP y el MINAZ, disposición reglamentada por la Resolución No. 24/91.⁸⁸

La referida Resolución No. 24/91⁸⁹ en sus artículos 13 y 14 estableció el concepto de usufructuarios para aquellos que se encontraran trabajando la tierra estatal de forma ilegal antes de 1986 y aquí se enmarcó el derecho a la tierra en usufructo a los familiares de aquellos propietarios arrendadores fallecidos que dejaron áreas de autoabastecimiento, denotando una gran preocupación para los operadores del Derecho a partir de la situación contenida en el contrato inicial de arrendamiento, donde los propietarios quedaron en posesión de un área para estos usos y después está, a pesar de no estar utilizada por el Estado y si explotada por el arrendador o sus familiares, pasa a favor de estos pero en concepto distinto a la propiedad, escindiéndose así el derecho de propiedad de los agricultores pequeños.

De encontrarse correctamente regulado el contrato de arrendamiento, no se estaría en presencia de un desequilibrio contractual pues el agricultor pequeño desde el momento de la concertación del contrato sabe a qué reglas se somete y convenía bajo el principio de voluntariedad todas las situaciones a saber, pero

⁸⁷ Vid. Infra, p-15.

⁸⁸ Vid. Infra, p-15.

⁸⁹ Ídem.

en el régimen de tierra no ocurrió y en nuestros días la situación es más inconsecuente.

2.2. La sucesión *mortis-causa* del agricultor pequeño que arrendó sus tierras al Estado.

El Decreto Ley No 125-91 en sus Disposiciones Transitorias Séptima y Octava⁹⁰ establece que cuando ocurre el fallecimiento del propietario de las tierras sujetas a pago, compensación o subsidio se transmite a sus herederos el pago del precio legal de la tierra y esta se integra al Estado, dedicando la Sección Tercera del Capítulo IV, a la transmisión de tierra y bienes agropecuarios o su precio, por fallecimiento de un agricultor pequeño.

En sus artículos no se logra obtener una norma adecuada que responda a los requerimientos técnico jurídico que posibilite una interpretación y aplicación correcta por parte de los operadores del derecho y otras personas que muestren interés, sobre la herencia del referido propietario, violándose derechos constitucionales⁹¹ y los establecidos en la mencionada norma jurídica agraria sobre la adjudicación de estos bienes.⁹²

El tema de la herencia de la tierra y bienes agropecuarios del agricultor pequeño fallecido ha sido objeto de estudio por otros autores, quienes lo han tratado dentro de la temática general como una forma de traspaso de la tierra, y en otros casos, como en el artículo denominado “Régimen de sucesión de tierras”, de Rey Santos, la analizan desde una óptica distinta, refiriéndose a algunos hitos esenciales de la legislación sucesoria revolucionaria en cuanto a la tierra y bienes agropecuarios, haciendo una descripción de la forma en que se regula;

⁹⁰ Vid. *Infra*, p.40.

⁹¹ El artículo 19 de nuestra Constitución reconoce la propiedad de los agricultores pequeños sobre la tierra que legalmente les pertenece y los demás bienes inmuebles y muebles.

⁹² El artículo 18 del multimencionado Decreto Ley No. 125, establece los requisitos para la adjudicación de la tierra y bienes agropecuarios del propietario agrario fallecido.

considerando que todavía resulta insuficiente el nivel de conocimiento sobre el tema⁹³.

Su relevancia está dada en que abarca aspectos que vinculan el Derecho Agrario con los Derecho Sucesorio y de Propiedad, que pudieran resultar de interés a otros estudiosos del Derecho, motivándolos para investigar más sobre el tema; y al legislador, en cuanto al perfeccionamiento de las leyes en esta materia, propendiendo a la materialización de los principios de legalidad, seguridad jurídica y el principio agrario de justicia; cooperando de forma modesta con el esfuerzo de que las normas sean más precisas, libres de defectos conceptuales y sistémicos, respetando los principios del Derecho Agrario cubano y las garantías establecidas.

En la legislación actual vigente, la transmisión de los bienes y derechos del agricultor pequeño fallecido se sustenta en lo preceptuado en el artículo 24 de nuestra Constitución, el que, como hemos referido, en su segundo párrafo establece que la tierra y los demás bienes vinculados a la producción que integran la propiedad de los agricultores pequeños son heredables y sólo se adjudican a aquellos herederos que la trabajan, salvo las excepciones y según el procedimiento que establece la ley; principios generales que sirven de base al legislador para regular el derecho de herencia en los distintos aspectos que comprende. La Ley No. 59 ⁹⁴ Código Civil, de fecha 16 de Julio de 1987, de carácter supletorio para las demás materias civiles y las reguladas en leyes especiales, a tenor de su artículo 8 en relación con su Disposición Especial Primera, contiene normas que refuerzan los preceptos de nuestro Derecho Agrario.

⁹³ REY SANTOS, Orlando: *Régimen de Sucesión de Tierras*, Revista Cubana de Derecho No. 4, 1991.

⁹⁴ Vid. Código Civil de la República de Cuba, Ley No 59 de 16 de julio de 1987, Gaceta Oficial de la República de Cuba, Edición Extraordinaria No. 9 del 15 de octubre de 1987.

En este momento se produce a mi modo de ver una afectación a los derechos de los herederos del propietario arrendador fallecido, que no admitió la incorporación de la tierra a favor del Estado, sino que recibía una mensualidad o pago por compensación del uso que ha venido dándole el Estado a su propiedad.

El contrato de arrendamiento como se ha venido exponiendo en la regulación cubana, no puede considerarse como tal, pero ni por ello debe mantenerse esta invocación al irrespeto del derecho del arrendador, en su acaso el agricultor pequeño.

A pesar de que todos los herederos no ostentan el derecho al precio legal sino solo aquellos que demuestren dependencia económica cinco años antes y hasta la fecha del fallecimiento, no se respeta el derecho a la herencia, pues existen casos en los cuales los herederos cuentan con las posibilidades para poner en uso nuevamente la tierra y asumir la responsabilidad económica de estos herederos que reconocen los artículos 20 y 21 del Decreto Ley No 125-91⁹⁵

Mucho más lamentable aún es lo que ocurre con el área de autoabastecimiento que ha venido explotando el agricultor pequeño que en la mayoría de los casos y como lo reguló la Resolución No 120-66⁹⁶ no emigró del lugar donde tenía su unidad de producción, quedando en posesión de la vivienda y un área que no ha tenido igual dimensión en todas las provincias del país al fluctúa entre 1.01 ha y 3.71 ha y han mantenido explotada con arboledas, plantaciones permanentes donde poseen turbinas y otros medios encaminados al desarrollo de su estabilidad en esta zona y que al deceso del propietario arrendador pasa la tierra íntegramente al Estado, estando regulado solamente el derecho a la propiedad de la vivienda del arrendador y sus familiares.

⁹⁵ Vid. *Infra*, p. 15.

⁹⁶ Vid. *Infra*, p.31.

En la Resolución No. 301 de 1991 de fecha 25 del mes de noviembre de 1991 del Instituto Nacional de la Vivienda⁹⁷, en su artículo 1 inciso ch) establece que recibirán la propiedad de la vivienda sin que medie pago alguno, aquellos que ocupen viviendas en tierras que arrendaron al Estado y como consecuencia de la cancelación de dichos arrendamientos su propiedad pasó al patrimonio estatal. En el presente caso recibirán la propiedad de la vivienda y además se le reconocerá el derecho perpetuo de superficie sobre el terreno, significándose asimismo, que el superficiario resulta exonerado del pago del precio, siempre que la tierra donde se ubique la vivienda no resulte de interés para el desarrollo agropecuario.

No es así con el resto de la tierra que se integra al Estado y la recibe posteriormente en usufructo, no entendiéndose el porqué de este tratamiento, que a nuestro modo de ver, como lo he reiterado, es inconstitucional, o sea, irrespeto al artículo 19 de la Constitución.

De la revisión de expedientes adjudicando herencia, y de tramitaciones de usufructo, se puede concluir que al fallecimiento del agricultor pequeño que arrendó sus tierras al Estado se elabora un contrato de compraventa de tierras en el cual el vendedor resulta ser la viuda del arrendador o el heredero con derecho a la adjudicación del precio legal de la tierra arrendada y comprador el Delegado Territorial de la Agricultura, y finalmente con ello, se integra la tierra a la propiedad Estatal contrato que se aprecia en el Anexo No. 3.

Aún y cuando esta no es la voluntad de los herederos del arrendador, en el marco legal agrario no existe otra solución a esta situación y solo procede para adjudicarle el precio legal, que en la mayoría de los casos es mediante mensualidades vitalicias.

⁹⁷ Resolución No, 301 de fecha 25 de noviembre de 1991, del Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda, casos análogos al artículo 104 de la Ley General de la Vivienda.

En este instante se precisa que el Estado ha pagado en demasía el precio legal de la unidad de producción y lo continúa abonando a favor de los herederos, pero en muchos casos a cambio del desuso y abandono estatal de la tierra, la que se encuentra ociosa, por ello es necesario sea modificado este régimen sobre las tierras sujetas al pago de renta, y además se afecta la economía nacional, la que continúa el pago de mensualidades vitalicias por un contrato ficticio a la fecha y distante de las cláusulas que un día fueron pactadas. Mi investigación se centra en demostrar la urgencia del cambio, dada la irracionalidad de su vigencia.

La Resolución No 855-2003⁹⁸, del 27 de octubre del 2003 del Ministro de la Agricultura, regula el procedimiento para la entrega en usufructo de las tierras de autoabastecimiento que les fueron dejadas a los propietarios que las arrendaron y pasaron al Estado por fallecimiento de éstos, a sus familiares siempre que cumplan los requisitos y da igual tratamiento para el derecho a la finca en ese concepto, al que el que brinda el artículo 18 del propio Decreto Ley No 125-91, y me pregunto, ¿es justo y legal otorgar esa área en usufructo?. ¿es justo que el Estado cubano continúe pagando mensualidades vitalicias por el uso de una tierra que ha permanecido y permanece ociosa por más de 10 o más años?

Estas interrogantes no encuentran abrigo en el marco regulador e indiscutiblemente exige un cambio, una actualidad normativa que conlleve a la eficacia del derecho a favor de las partes intervinientes en este contrato que algunos consideran mal llamados de arrendamientos de tierras, pero que finalmente bajo su título se regulan estas situaciones jurídicas en el orden nacional.

Unido a ello se han precisado en investigaciones en la Delegación Municipal de la Agricultura, que ocurren situaciones litigiosas con la tierra al fallecimiento del

⁹⁸ Resolución No 855-2003 del 27 de octubre del 2003 del Ministro de la Agricultura, que faculta a los Delegados Territoriales del Organismo para la entrega en usufructo de las tierras de autoabastecimiento que les fueron dejadas a los agricultores pequeños que arrendaron sus tierras y pasaron al Estado por fallecimiento de éstos a sus familiares, siempre que cumplan los requisitos establecidos.

agricultor pequeño que arrendó y me refiero a la que tenía en autoabastecimiento y que se adjudica ahora en usufructo, también es importante preguntarse ¿corresponde una cotitularidad del usufructo? pues en muchos casos más de un hijo o herederos de los que reconoce la Resolución No. 855-03⁹⁹ se encuentran con derecho al predio y solo se permite el reconocimiento a uno de estos?; ¿qué solución dar?; ¿acaso se fragmenta ante el Registro de la Tenencia de la Tierra, una unidad de producción que ya se encuentra inscrita?, o sea, una parte al Estado y otra se le asigna al nuevo titular pero en carácter de usufructo.

Igual ocurre con el tratamiento a los litigios en relación a la adjudicación del precio legal y es de destacar la morosidad con ello, pues finalmente y luego de dictada la resolución fundada del Delegado Territorial, que la adjudica, se realizan una serie de gestiones y trámites con la Dirección Municipal del Instituto Nacional de Seguridad y Asistencia Social, para la emisión de la correspondiente chequera por esta institución, al amparo de la Resolución No. 42-2002¹⁰⁰ del Ministro de Trabajo y Seguridad Social y es aquí donde verdaderamente se cercena el derecho del heredero del propietario arrendador, pues si este posee otra pensión, por trabajo o remuneración o por otras causales, pues entonces no cobra y queda al vacío el derecho concedido al precio legal.

Se ha podido comprobar que las pensiones que reciben las viudas u otros herederos especialmente protegidos de los arrendadores fallecidos reciben por concepto de seguridad social una pensión vitalicia inferior a la que concede el Estado al resto de los beneficiados por este concepto no existiendo uniformidad en este tratamiento y observándose que son bajas las pensiones establecidas.

Existen herederos de propietarios arrendadores que al momento de la adjudicación hereditaria han solicitado no se adjudique el precio legal y les sea devuelta la tierra sujeta al arrendamiento por encontrarse ociosa o deficientemente explotada a lo cual no se accede por el Ministerio de la

⁹⁹ Ídem.

¹⁰⁰ Resolución No. 42-2002 del Ministro de Trabajo y Seguridad Social, 15 de octubre de 2002.

Agricultura, al no existir legislación agraria para ello y estar impedido por ley hasta para el propio arrendador vivo el desarrendamiento de la tierra, en clara omisión de lo aquí reiterado, que en ausencia de solución a un caso agrario, se debe aplicar la supletoriedad dispuesta en el Código Civil¹⁰¹.

Finalmente la sucesión *mortis causa* del propietario arrendador de tierras al Estado no se ajusta en el marco nacional a los principios generales del derecho contractual, sucesorio, ni del Derecho Agrario propiamente dicho, lo que exige su inmediata modificación, debiéndose en ese sentido dejar sin efectos del Decreto Ley No 125-91¹⁰², sus Disposiciones Séptima y Octava, estableciendo al menos en los casos en que la tierra se encuentre ociosa, la posibilidad de desarrendar, con el correspondiente beneficio a los herederos de poder adquirir nuevamente la tierra arrendada a cambio de la cancelación de los pagos que por este concepto venían recibiendo los herederos del artículo 20 y 21 del propio Decreto Ley No 125-91¹⁰³, en el sentido de incorporar al que adquiera el predio rústico la responsabilidad de la atención económica de estas personas impedidas y con dependencia económica del causante.

2.3. El desarrendamiento de tierras y sus consecuencias jurídicas.

El Acuerdo No. 1273-82¹⁰⁴, fomentó la compra de tierras a agricultores pequeños y prohibió la realización de nuevos arrendamientos de fincas, no obstante, en esa fecha un buen porcentaje de propietarios habían arrendado sus tierras al Estado, que al paso del tiempo fueron dejadas de utilizar por las empresas agropecuarias y entidades del Ministerio de la Agricultura, convirtiéndose en ociosas o deficientemente explotadas.

Fue denominada en esta etapa proceso de desarrendamiento de tierras, el que consistía en evaluar campesino a campesino, su intención o no de mantener el arrendamiento de la tierra, a cambio de la venta de una sola vez al Estado, aunque no variaba el principio de la voluntariedad y el pago de una renta

¹⁰¹ Artículo 8 en relación con su Disposición Especial Primera.

¹⁰² Vid. Infra, p.4.

¹⁰³ Ídem.

¹⁰⁴ Vid. Infra, p.14.

vitalicia que luego de la cancelación del arrendamiento corría a cargo de la Seguridad Social.

A mediados de la década de 1990 por impulso de la Asociación Nacional de Agricultores Pequeños (ANAP), se inició un estudio de los campesinos que siendo arrendadores de tierras al Estado deseaban cancelar el arrendamiento o desarrendar, momento en el cual dejarían de recibir la renta por este concepto y recibirían la tierra nuevamente para su explotación. En este instante un número considerable de propietarios arrendadores admitieron el desarriendo y un por ciento menor no accedió a ello, no obstante no existió ningún pronunciamiento legal al respecto. Del estudio realizado nunca hubo respuesta por el Ministerio de la Agricultura.

Existen numerosas reclamaciones al amparo de la Resolución No.117,¹⁰⁵ de fecha 27 de enero de 1988 dictada por el Ministro de la Agricultura, relacionada con las reclamaciones de derechos en materia agraria u otras disposiciones legales sobre las cuales debe resolver el referido Ministerio, en estos casos se establece el término de 60 días siguientes a la fecha de recibida la reclamación, para que los Delegados Territoriales del Organismo, conozcan y resuelvan lo que proceda al respecto de la pretensión formulada. Igualmente establece que contra lo resuelto por estos Delegados, se podrá interponer recurso de apelación en el término de los 30 días siguientes a la fecha de su notificación ante el Ministro y de mantenerse inconforme, excepcionalmente en procedimiento de revisión. Contra ello no cabe recurso alguno en la vía administrativa o judicial.

Mediante esta norma los arrendadores han intentado probar la no utilización por el Estado, de la tierra arrendada y la posibilidad que ellos presentan de ponerla de inmediato en explotación y la consecuente aceptación de la pérdida de la pensión que vienen recibiendo, se ha comprobado que el 100% de las resoluciones respondiendo estos reclamos y emitidas por los Delegados

¹⁰⁵ Resolución No.117, de fecha 27 de enero de 1988 dictada por el Ministro de la Agricultura, Sobre Reclamaciones por Inconformidades con la aplicación de la Legislación Agraria, en: MCCORMACK BEQUER, Maritza y BALBER PÉREZ, Miguel Antonio, *Selección legislativa de Derecho Agrario Cubano*, Tomo II, Volumen 2, Editorial Félix Varela, La Habana, 2007, p.70.

Territoriales y el Ministro de la Agricultura han sido declaradas no haber lugar, sin embargo la tierra continúa sin explotar y el Estado, continua abonando las mensualidades vitalicias por su desuso, fomentando la ociosidad de las mismas.

Con el proceso de cancelación de los arrendamientos, en modo alguno fueron respetados los principios generales del Derecho contractual, aunque se respetó el principio de la voluntariedad, no admitía la existencia de cláusulas contractuales para los agricultores propietarios, los que únicamente tenían la opción de vender la tierra al Estado por una mensualidad vitalicia y mantener la tierra de autoconsumo, la que desde el momento de la cancelación del arrendamiento se reconocía en usufructo a favor de su ocupante por la Instrucción No. 2-90¹⁰⁶ de la Dirección Jurídica del Ministerio de la Agricultura, por lo que las consecuencias jurídicas de este proceso se encaminan a fragmentar el derecho de los agricultores y de sus herederos, por ello fue denominado el proceso anterior “mal llamados arrendamientos”

2.4. Análisis de los resultados.

2.4.1. Tratamiento que reciben las tierras dejadas como autoabastecimiento cuando los agricultores pequeños arrendaron sus tierras al Estado.

Para la realización de este trabajo de investigación se realizaron encuestas de la aplicación del proceso de arrendamiento, y situación actual, en 6 zonas que comprenden áreas de 4 CCS del municipio de Cumanayagua y que parte de ellas por actividad laboral atienden.

En la actualidad se registran 591 los propietarios arrendadores sobrevivientes de 2 011 total, o sea, 29,38%, de ellos alcanzamos entrevistar una muestra de

¹⁰⁶ Instrucción No. 2-90, de fecha 15 de enero de 1990 de la Dirección Jurídica del Ministerio de la Agricultura.

113 para el 19,12%, y el 93 % de los entrevistados refieren que sus tierras se encuentran en total grado de abandono y ociosas por más de tres décadas, tabla que se puede apreciar en el Anexo 2. Ese mismo porcentaje de entrevistados manifiesta su interés en recuperar el área arrendada al Estado, aún llena de malezas y requiriendo gran esfuerzo para su inmediata explotación.

Se comprobó en una muestra de 106 campesinos, que reúnen a hijos, nietos y sobrinos de propietarios arrendadores fallecidos; un 85 % manifestó inconformidad con el tratamiento que reciben al tramitar la herencia de las tierras y bienes agropecuarios como los tractores y animales, refiriendo en todos los casos que hasta tanto no concluyen el proceso, se encuentran bajo la presión de la decisión de la Comisión Municipal de Asuntos Agrarios, que valora entre otras cuestiones hasta su conducta política y social, cuando consideran que esta área de tierra y los bienes incorporados a ella son parte de la herencia del causante del que ostentaba la condición de propietario y ellos sus herederos.

Manifiestan su inconformidad por tener que seguir la tramitación al igual que la persona natural que por vez primera recibe tierras estatales en usufructo, así como el 100% de la muestra demostró que como los anteriores tenentes, tenían el área inscrita en el Registro de la Tenencia de la Tierra.

Partiendo del concepto que reciben sobre el área dejada como autoabastecimiento y en otros casos tierra no arrendada, finalmente se inscribe en el Registro de la Tenencia de la Tierra y se reconoce en usufructo, llegamos hasta su definición y al marco legal que nuestro Derecho Civil concede a este derecho real de aprovechamiento, que debemos someramente comentar.

El usufructo es un derecho real de aprovechamiento, por medio del cual un sujeto llamado nudo propietario concede a otro sujeto llamado usufructuario el uso y disfrute de un bien, de forma gratuita con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que del título de constitución o la ley autoricen otra

cosa. Se encuentra regulado desde el artículo 208.1¹⁰⁷ al 205 del Código Civil. El primero hace una determinación del concepto de usufructo y de él se pueden extraer estas características, así como de los que le suceden:

- a) que el usufructo es gratuito. Ha sido la gratuidad el fenómeno que ha diferenciado el usufructo del arrendamiento;
- b) se constituye sobre bienes ajenos. El titular posee inmediatamente un bien que pertenece a otro y tiene la obligación de conservar la forma y sustancia del bien objeto del usufructo, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa;
- c) es intransmisible y no puede ser objeto de gravamen, tal y como refrenda el artículo 210¹⁰⁸ el cual sólo recoge el tipo de usufructo conferido sobre bienes de propiedad estatal, a través de su artículo 211¹⁰⁹: *“El Estado puede entregar en usufructo bienes de propiedad estatal a personas naturales o jurídicas en los casos y con las formalidades previstas en las disposiciones legales”*.

Continuando con los resultados de la encuestas, los 106 encuestados a que nos hemos referido, plantean que acceden a entregar la mensualidad que vienen recibiendo a cambio de recuperar las áreas, alegando que en un primer momento entregaron la tierras al Estado, considerando que el día que decidieran volver a adquirir las mismas no habría dificultad siempre que no estuviera en uso por planes estatales, además un por ciento considerable de la muestra examinada manifiesta preocupación por sus descendientes, pues consideran que al menos el área que explotan y de la que obtienen resultados productivos debe ser reconocida en su propiedad y adjudicada a sus herederos luego de su deceso, no como ocurre en la actualidad, procedimiento con el que manifestaron total inconformidad.

Se conoció que aunque las propiedades arrendadas formaran parte de la comunidad matrimonial de bienes al fallecimiento del arrendador, ocurría la cancelación del arrendamiento y la mensualidad que en un primer momento se

¹⁰⁷ Vid. Infra, p.2.

¹⁰⁸ Ídem, artículo 210 del Código Civil cubano.

¹⁰⁹ Ídem, artículo 211 del Código Civil cubano.

situaba a cargo del Ministerio de la Agricultura en un segundo momento se trasladaba a cargo de la Seguridad Social, recibiendo su viuda el pago de la tierra en cantidades vitalicias sin perjuicio de mantener el área dejada como autoabastecimiento. En este instante la viuda o los herederos solo quedan con el derecho real de aprovechamiento que es el usufructo sobre el área; precisando que si vinculamos esta aplicación con las normas generales de nuestro Derecho Civil encontramos averías legales irreconciliables, dada la afectación sustancial que este desarrendamiento le prevé a la viuda y herederos del propietario arrendador.

El Código Civil con su carácter supletorio como ya he reiterado en el desarrollo de la investigación¹¹⁰, se refiere expresamente a ello pero admite el principio de la autonomía de la voluntad a que se contrae su artículo 312¹¹¹.

De ahí que nos preguntemos ¿por qué el contrato de arrendamiento de tierras en Cuba está tan alejado de la correcta regulación legal que ha venido indicando la doctrina y la propia legislación nacional como el artículo 111ch) del Código civil, en cuanto a la extinción o modificación de la relación jurídica?

En principio atribuimos estas deficiencias en el plano legal, a que más que un desarrollo del Derecho Agrario en este primer periodo, se desarrolló una política agraria para impulsar el desarrollo agropecuario del país, lo que ha cambiado considerablemente a la fecha, cambio que debe ir de la mano del Derecho y de la reglamentación que sus actos traen consigo, por ello, se hace necesario la reforma y la actualidad en apego al mismo y sus principios generales.

2.4.2. Adjudicación de los bienes agropecuarios existentes en las áreas de autoabastecimiento de los propietarios arrendadores fallecidos.

¹¹⁰ Vid. artículo 8 en relación con su Disposición Especial Primera.

¹¹¹ el artículo 312 de la Ley No. 59, Código Civil, establece: "En los contratos las partes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, salvo disposición en contrario".

En cuanto a la transmisión de los bienes agropecuarios que quedaron en el autoconsumo y por las razones ya explicadas se integran al patrimonio estatal, manifiesta el 100% entrevistado total inconformidad.

Analizaremos indistintamente además de la vivienda, la tenencia de tractores que se regulan al amparo del Decreto Ley No. 229-98¹¹² y la tenencia de animales regulados por la Ley No. 1279¹¹³, de fecha 9 de octubre de 1974.

En principio se analiza el tema de la vivienda en el área dejada como autoabastecimiento cuando se integró la tierra al Estado, mediante su arrendamiento, en el epígrafe 2.2., se analizó la regulación legal, al amparo de la Resolución No. 301-91 del Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda, pero ¿qué ocurre con la vivienda edificada con autorización legal por los familiares del que fuera propietario arrendador o usufructuario? No se encuentra en la legislación analizada tratamiento jurídico para ello y finalmente qué tratamiento se da con la aplicación del Decreto Ley No. 259-08, y del actual 300, comprobándose que este tema queda al vacío en el actual proceder del Ministerio de la Agricultura.

De las entrevistas a registradores de la tierra y al Jefe de Oficina Municipal de Control de la Tierra de Cumanayagua, con más de tres años de experiencia en la actividad, se comprueba que no es viable el tratamiento que reciben los hijos de los usufructuarios de las tierras. En la mayoría de los casos entrevistados, los registradores de la tenencia de la tierra son al mismo tiempo registradores de tractores y relacionan las lagunas legislativas en cuanto al tratamiento que reciben los bienes agropecuarios en estos casos.

Me detengo a analizar el concepto de bienes agropecuarios que por vez primera regula el ordenamiento jurídico cubano en el Decreto Ley No. 125-91 en su artículo 2 inciso y cito “b) *bienes agropecuarios, los animales, las*

¹¹² Decreto Ley No. 229:” De los Tractores y Cosechadoras Autopropulsadas, su Control Técnico, Explotación, Registro y Contravenciones”, de fecha 30 de enero de 1998, en: MCCORMACK BEQUER, Maritza y BALBER PÉREZ, Miguel Antonio, *Selección legislativa de Derecho Agrario Cubano*, Tomo II, Volumen 2, Editorial Félix Varela, La Habana, 2007 p.34.

¹¹³ Ley No 1279:”Registros Pecuarios y el Registro Nacional de animales de razas puras y sus cruzamientos”, de fecha 9 de octubre de 1974, en: MCCORMACK BEQUER, Maritza y BALBER PÉREZ, Miguel Antonio, *Selección legislativa de Derecho Agrario Cubano*, Tomo II, Volumen 2, Editorial Félix Varela, La Habana, 2007 p.117.

instalaciones, las plantaciones, equipos o los instrumentos destinados a la producción agropecuaria, liquidaciones y amortizaciones, y las viviendas ubicadas en la tierra de un agricultor pequeño”.

Posteriormente el Decreto Ley No. 259-08, ratificado por el actual 300, definió a los fines de este cuerpo legal el concepto de bienhechurías, esto lo relaciona en su artículo 4:

- a) edificaciones , instalaciones y otras obras, útiles para la atención de los cultivos, animales y plantaciones, así como, la conservación y el mejoramiento de los suelos y las cosechas;*
- b) los bosques, las plantaciones permanentes de frutales y otras de carácter permanente; y*
- c) las viviendas del usufructuario y sus familiares.*

De su análisis no se precisan las diferencias en cuanto a la conceptualización de los mismos, las diferencias resaltan a partir de la adquisición de la tierra estatal ociosa, pues sin lugar a dudas los bienes agropecuarios que reconoce el artículo 2 inciso b) del Decreto Ley No. 125-91, son las que posee el propietario arrendador, sus herederos y que la adquieren por la Resolución No. 855/.03 en la actualidad y los familiares de estos y que se encuentran trabajando el predio a su deceso y por ello con derecho al usufructo ; al carecer de esta valoración en Disposiciones Especiales o en Disposiciones Transitorias en el Decreto Ley No. 259/08, y en el vigente 300/12 se han suscitado serios conflictos y dificultades para los operadores del Derecho y los campesinos, entre las que refiero a continuación.

El Decreto Ley No. 229, “De los Tractores y Cosechadoras Autopropulsadas, su Control Técnico, Explotación, Registro y Contravenciones”, de fecha 30 de enero de 1998 y la Resolución No. 372, del Ministro de la Agricultura, de fecha 23 de marzo de 2013, “Reglamento General de Tractores y Cosechadoras Autopropulsadas”, esta última deroga resoluciones anteriores, actualiza y unifica el procedimiento registral, logra la descentralización al nivel provincial, de las autorizaciones de venta de tractores a CCS y agricultores pequeños,

pero en sus articulados no se aprueban nuevas altas con posterioridad a su aplicación, a no ser por herencia reconocida al amparo del propio Decreto Ley No. 125-91 o derivada de sentencia firme de adjudicación hereditaria.

Entonces ¿qué ocurre cuando fallece el propietario arrendador o el usufructuario por la Resolución No. 855-03 si a la misma vez era poseedor legal del tractor? En ese acto el heredero no posee tierras, es desde el punto de vista sucesorio el que reúne el derecho a la adjudicación y las sedes civiles se desentienden de este reconocimiento por considerarlo de competencia del Ministerio de la Agricultura, entonces, ¿cómo proceder a su adjudicación, si no se permiten nuevas altas de tractores, ni la venta a personas naturales?

Recorriendo la transmisión del tractor del fallecido tenedor de la tierra, si a su deceso esta se integra al Estado y los bienes incorporados a ella, qué pasa con el equipo, ¿se reconoce en la resolución que dicta el Delegado Municipal del Ministerio de la Agricultura? ¿se tasa entre el grupo de bienes agropecuarios dejadas por el usufructuario fallecido, pues solo la vivienda es la que se excluye? Y luego ¿es posible su venta al usufructuario?

Si nos adentramos en el vigente Decreto Ley No. 229-98, conoceremos que es imposible la venta o la inscripción a particulares, por ello considero que igualmente este tema quedó en un vacío legislativo que urge atender por los legisladores, pues conocimos durante la investigación lo necesario que resultan estos implementos al hombre que trabaja la tierra, de ahí la necesidad de regular en pos de su seguridad jurídica en la explotación, para alcanzar los resultados productivos que el pueblo demanda.

En cuanto a la regulación de los animales como bien agropecuario, se comprobó del análisis de la norma que es requisito esencial para poseer más de 4 cabezas de ganado, la tenencia legal de tierras, entonces como adjudicar el número de cabezas de un propietario arrendador fallecido y del usufructuario que ya lo fue reconocido por la Resolución No. 855-03 del Ministro de la Agricultura, a sus herederos, que se realiza un proceso de compra forzosa, se tasan y se pagan las bienes agropecuarios al heredero del usufructuario

fallecido y luego se venden nuevamente por el Estado representado por el Ministerio de la Agricultura en los distintos territorios.

Verdaderamente estas lagunas legislativas que pueden parecer de fácil solución son focos rojos para los operadores del Derecho que desconocen qué hacer ante estas situaciones, pues no encuentran la regulación normativa en una época donde constantemente se encuentra en proceso de adjudicación o de entrega de usufructo por el fallecimiento de los titulares, máxime cuando la edad de los propietarios arrendadores oscila entre 70 a 90 años y por ello se radican muchos procesos para la adjudicación de los bienes y la tierra de estos a causa de sus decesos.

2.5. La regulación de las tierras arrendadas a la luz del Decreto Ley No. 300-12 sobre la entrega de tierras estatales ociosas en usufructo.

El éxito de la "actualización del modelo económico" que ya marcha en Cuba dependerá en buena medida de la evolución del sector agrícola, tal y como han coincidido tanto altos funcionarios como académicos de este país.

Bajo la perspectiva económica, la Agricultura merece importancia debido a la implicación social que emerge; a través de ella el gobierno establece la seguridad alimentaria de un país como medio para aumentar la producción de alimentos y mantener los niveles de nutrición en la población, si su crecimiento no es muy considerable, las perspectivas de los habitantes es sombría.

El Presidente de los Consejos de Estado y de Ministros, Raúl Castro Ruz, quien impulsa este programa de transformaciones, ha afirmado que la producción de alimentos es un asunto "estratégico", toda vez que el gobierno del país compra en el extranjero el 80 por ciento de los estos, con una factura anual que supera los 1.500 millones de dólares.

Cuba comenzó en septiembre de 2008 la distribución masiva de tierras estatales ociosas en usufructo, la importación y fabricación de aperos, así como

una mejora en el pago a productores, aunque la producción agrícola decreció por el efecto combinado de huracanes, sequías y trabas burocráticas.

Economistas cubanos estiman que las familias gastan entre el 60 y el 80 por ciento de sus ingresos en la compra de alimentos, pues la canasta básica subsidiada que recibe mes por mes cada cubano sólo alcanza para 15 días.

El Decreto Ley No. 259¹¹⁴ sin lugar a dudas fue un significativo paso de avance en la función social de la tierra en Cuba, además del importante avance económico que reviste para la economía nacional, se ha logrado que un número considerable de cubanos se incorporen al trabajo en la tierra como fuente de empleo y que millones de hectáreas de áreas ociosas tengan a la fecha adecuada explotación, no obstante el tema del arrendamiento de tierra en Cuba, también es un apunte retrogrado en la erradicación de las ociosas.

Establecía el artículo 12 del anterior Decreto Ley inciso d) que no serán objeto de entrega, las que se encuentren arrendadas al Estado por los agricultores pequeños, tal y como se ratificó mediante el artículo 6g) del actual Decreto Ley No. 300 “Sobre la entrega de tierras estatales ociosas en usufructo”, de 20 de septiembre de 2012 ¹¹⁵

Los argumentos tratados en el epígrafe anterior dan al traste con esta realidad, toda vez que resulta inadecuado persistir en la posición de no desarrendar estas tierras, en dos momentos, es decir cuando el propietario arrendador lo desee, con la correspondiente cancelación de la mensualidad y cuando no lo desee; con el pago por compraventa de parte del Estado, sin perjuicio del monto ya pagado por concepto de arrendamiento.

Con esta soluciones se impediría que continuara la existencia de tierras ociosas que finalmente afectan la economía nacional por razón de su desuso y por razón del importe económico que se destina para pagar mensualidades por

¹¹⁴ Decreto Ley No. 259-08: “Sobre la entrega de tierras estatales ociosas en usufructo”, de 10 de julio del 2008, Gaceta Oficial de la República de Cuba, Edición Extraordinaria No. 24, La Habana, 11 de julio de 2008.

¹¹⁵ Gaceta Oficial de la República de Cuba, Edición Extraordinaria No. 45, de 22 de octubre de 2012.

un arriendo perjudicial, pues por su objeto, uso, provecho y finalidad se paga un importe mensual por no recibir ningún beneficio solo para sustentar económicamente a quien las arrendó por no poder ponerlas en uso.

Los perjuicios por mantener este arrendamiento a agricultores en la actualidad trasciende más allá del fenómeno antes narrado; describía anteriormente lo que ocurre al fallecimiento del agricultor pequeño que arrendó sus tierras al Estado y la afectación en el orden sucesorio, económico y contractual, pero ello a la luz del Decreto Ley No 259/08 ¹¹⁶ y con el actual Decreto Ley No. 300/12 citado va más allá, al fallecimiento del arrendador la tierra pasa al Estado y este en virtud de la aplicación del Decreto Ley No. 125/91, artículo 3 el cual establece que la tierra de su propiedad podrá ser entregada en usufructo, en relación con la Resolución No 855-03¹¹⁷, de fecha 27 del mes de octubre del 2003, dictada por el Ministro de la Agricultura autorizando a los Delegados Territoriales del Organismo para que aprueben, oído el parecer de la Asociación Nacional de Agricultores Pequeños y del Ministerio del Azúcar, cuando proceda, la entrega en usufructo a sus familiares siempre que cumplan los requisitos siguientes:

- a) el familiar del agricultor pequeño fallecido, al cual se le concederá el usufructo, deberá ostentar la condición de hijo, hija, padre, madre, hermano, hermana o cónyuge sobreviviente del arrendador;
- b) a los nietos, nietas y sobrinos, sobrinas del arrendador fallecido también se le puede conceder el usufructo, cuando sus progenitores hayan fallecido o cuanto estando vivos no hayan estado trabajando la tierra objeto de la concesión;
- c) trabajar personalmente la tierra y mantenerla en explotación, cinco años antes del fallecimiento del arrendador; y
- d) acopiar sus producciones, sí el volumen del área y el nivel de producción lo permiten.

¹¹⁶ Ídem.

¹¹⁷ Vid. Resolución No 855-03 de fecha 27 del mes de octubre del 2003, dictada por el Ministro de la Agricultura sobre la entrega en usufructo de las tierras de autoabastecimiento que les fueron dejadas a los agricultores pequeños que arrendaron sus tierras y pasaron al Estado por fallecimiento de éstos, a sus familiares siempre que cumplan los requisitos.

Si a un familiar del arrendador, que cumple los dos primeros requisitos y debido a la extensión del área y la producción de la misma no está obligado a acopiar, puede otorgársele el usufructo. En el Resuelvo Cuarto se determinan los funcionarios que precisarán este aspecto.

En el caso que a tenor de la extensión del área y el nivel de producción, los productos agropecuarios deban acopiarse y hasta la fecha no se habían acopiado, se definirá en la resolución la obligación de contratar las producciones con la Empresa de Acopio y la rescisión del usufructo en caso que incumpla dicha obligación.

El Decreto Ley No. 259 además de permitir la entrega de tierras estatales ociosas en usufructo unificó en sí mismo el régimen general de usufructos cuando en sus Disposiciones Finales Cuarta y Quinta estableció:

Disposición Final Cuarta: Los usufructos concedidos al amparo de legislaciones anteriores mantienen su plena vigencia, sin más trámites, pero su extinción se rige por lo dispuesto en el presente Decreto-Ley y sus disposiciones complementarias.

Disposición Final Quinta: Se derogan cuantas disposiciones legales y reglamentarias se opongan a lo que se dispone en el presente Decreto-Ley, el que comenzará a regir a partir de su publicación en la Gaceta Oficial República.

Por lo que al ocurrir el fallecimiento del usufructuario que adquirió la tierra no por la vigencia del Decreto Ley No. 259, hoy 300, sino por ser heredero reconocido por la Resolución No. 855-03 del propietario arrendador fallecido, la tierra pasa al Estado, se pagan las bienhechurías al heredero del fallecido usufructuario y se vuelve a entregar la tierra por el Decreto Ley No. 300 y es exactamente aquí donde se aleja la justicia agraria y comienza un proceso bien distinto al que concibieron los legisladores, por no prever todas las situaciones que vienen aflorando en este tipo de procesos.

El Decreto Ley No. 300 y su Reglamento el Decreto No. 304, constituyen hoy los cuerpos legales que concentran las disposiciones jurídicas relativas a la entrega de tierras en usufructo, para lograr los anhelados fines productivos. La entrega de tierras estatales ociosas es un procedimiento que se lleva a cabo en la actualidad para elevar la producción de alimentos y reducir la importación; sin embargo, muchos de los resultados muestran que es necesario aumentar el control para evitar las ilegalidades y la adopción de medidas que favorezcan los resultados de la producción.

Sucede que en estas tierras sujetas al pago de renta, compensación y subsidio, que aunque he venido cuestionando se ingresan al patrimonio estatal, por el proceso de cancelación del arrendamiento, o en momento de la extinción del contrato de arrendamiento por fallecimiento del propietario arrendador, se incluyen al patrimonio estatal, pero no constituyen tierras estatales ociosas y me detengo en el concepto del propio Decreto Ley No 300/12, artículo 2 que se consideran tierras ociosas las siguientes¹¹⁸:

- a) las que no se encuentren en producción agrícola, pecuaria o forestal o de frutales, con excepción de las que sea necesario dejar en descanso, con fines de rotación de cultivos;
- b) las que estén cubiertas de marabú, malezas o plantas invasoras, y;
- c) las deficientemente aprovechadas por cultivos o plantaciones no aptas para las condiciones de aptitud del suelo y que por esa razón exista despoblación notable o se obtengan bajos rendimientos y las que tengan baja carga de animales por hectárea.

La tierra perteneciente en concepto de usufructo al heredero del propietario arrendador no se incluye en el concepto anterior de tierra ociosa, no obstante se le da el mismo tratamiento en el proceso de reconocimiento del derecho al usufructo, lo que considero improcedente, pues debía haberse excluido del Decreto Ley No 259-08 o establecido un tratamiento distinto para estos casos.

También es de destacar que para obtener la tierra en usufructo al amparo del Decreto Ley No. 259-08 y en el actual 300/12, esta debe estar incluida en el

¹¹⁸ Vid. infra, p. 58, artículo 2 del Decreto Ley No. 259.

fondo de tierra ociosa del municipio y que se creó por la declaración de las entidades estatales que comprenden el territorio, sin embargo estas áreas que ahora se entregan al amparo de la comentada norma, no están en el fondo pues a su promulgación ya estaban en explotación por el agricultor pequeño que las arrendó o por sus familiares.

Resumiendo los temas abordados en el presente epígrafe podemos arribar a la conclusión que urge la modificación del Decreto Ley No. 300/12 para garantizar un tratamiento adecuado a las tierras pertenecientes a agricultores pequeños fallecidos y que originalmente constituyeron áreas de autoabastecimiento de los mismos, garantizando de igual forma un tratamiento correcto a las bienhechurías existentes en estas, y denotando los herederos con mejor derecho para la adquisición de la tenencia del área, pero en igual concepto de propietario y no de usufructo.

2.6. Propuestas de Modificación.

Las situaciones antes comentadas, sin lugar a dudas, demuestran que urge un cambio legislativo para la sucesión *mortis causa* del propietario arrendador fallecido; desde el contrato inicial, hasta el mal llamado proceso de arrendamiento, luego el desarrendamiento y en la actualidad en cuanto al tratamiento que reciben las áreas dejadas como autoconsumo, así como el tratamiento legal a los bienes agropecuarios y bienhechurías que pertenecen o pertenecieron a los propietarios arrendadores fallecidos y llegar hasta la pretensión anhelada por tantos arrendadores sobrevivientes de cancelar el contrato de arrendamiento y obtener nuevamente sus tierras y proponer indistintamente que con estas soluciones se elimine el número de tierras ociosas en las áreas arrendadas.

Las soluciones que se proyectan están encaminadas al mejoramiento de la eficiencia del sistema, cambiándolo o perfeccionándolo. Buscando en ellas la mejor manera de resolver estos problemas, pues de cualquier modo hay que resolver primeramente la adecuada correlación entre las normas jurídicas existentes y la realidad objetiva.

Entonces pudiera pensarse en dos alternativas de solución, una inmediata y otra mediata. La primera propuesta, encaminada a la reforma inmediata del modelo actual, contenido en las Disposiciones Especiales Séptimas y Octavas del Decreto ley No. 125/91, las que pudieran modificarse en el sentido de establecer que al extinguirse el arrendamiento por causa del fallecimiento, sus herederos, se subroguen en el lugar y grado del propietario arrendador a los fines de determinar la venta de una vez al Estado y a cambio obtener una pensión vitalicia tal y como lo regula la propia Disposición Especial Séptima o en su defecto obtener nuevamente la tierra arrendada y en un término de un año ponerla en explotación, estableciéndole al heredero que adquiera la tierra la responsabilidad económica de atender al heredero especial protegido si existiera.

En esta misma propuesta inmediata se propone para las tierras dejadas en autoabastecimiento, los propietarios arrendadores y que la poseen a título real de usufructo o derecho real de aprovechamiento, debiéndose modificar el Decreto Ley No. 300/12, proponiendo que cuando se extinga el usufructo, del área que nació con el autoconsumo dejado al propietario arrendador, se tramite de un modo especial el derecho a los familiares que trabajaban la tierra, al igual que se les conceda a estos el derecho a los bienes agropecuarios y las bienhechurías existentes, con la obligación de pagarlas a los herederos del causante y que vienen llamados a la sucesión.

También en este Decreto Ley No. 300/12 se debe regular en sus disposiciones un tratamiento diferente para el derecho al cobro de bienes agropecuarios y bienhechurías de aquellos herederos de usufructuarios en las áreas antes referidas y que al mismo modo no adquieran el usufructo de la tierra, así como en el caso de que exista correspondencia entre el heredero del causante llamado a suceder y el que finalmente se adjudique la tierra, en bienhechurías y bienes agropecuarios, se realice una tramitación específica a los fines de garantizar a estos la seguridad jurídica en la tenencia.

La segunda propuesta, de solución mediata, consiste en el establecimiento un nuevo mecanismo para la solución de las reclamaciones y conflictos agrarios,

dichos órganos funcionarían, aplicando reglas de procedimientos adecuadas a las necesidades de la justicia agraria, pues como nos hemos referido, todos los procesos legales del Ministerio de la Agricultura terminan con resolución del Ministro que cierra el derecho en la sede administrativa, sin ulterior posibilidad de recurrir a la vía judicial.

Esto nos llevaría a la realización del sueño de muchos agraristas nacionales, y que consiste en el acceso a la vía judicial para las soluciones en conflictos en materia agraria, aplicando lo previsto en el artículo 120 de nuestra Constitución¹¹⁹.

“A través de estos años el Derecho Agrario cubano ha alcanzado indiscutibles logros como han sido la distribución más equitativa de la tenencia de la tierra, poniendo fin a una situación histórica de inequidad e injusticia agraria. El Derecho Agrario cubano, ha sido un instrumento insoslayable de la política agraria, debiendo señalarse entre los logros más significativos: que ha constituido la base jurídica de los profundos cambios económicos y sociales de la vida rural , el desarrollo de la cooperación agraria, el acceso de la población rural a los derechos de la seguridad social, aumento indiscutible de los niveles de realización de la justicia social y de los niveles de realización de los derechos socioeconómicos de la población rural, ha posibilitado el crecimiento sostenido del fondo estatal de tierras agrícolas, dotando de instrumentos jurídicos para el control estatal sobre la producción agrícola y el uso”¹²⁰.

¹¹⁹ Vid Constitución, artículo 120: *La función de impartir justicia dimana del pueblo y es ejercida a nombre de éste por el Tribunal Supremo Popular y los demás tribunales que la ley instituye”*

¹²⁰ PAVÓ ACOSTA, Rolando., *La Codificación del Derecho Agrario*, Revista Académica Edición No. 50, Cuba, 2009, p. 19.

CONCLUSIONES:

- 1- En el Derecho Agrario Comparado, el contrato de arrendamiento es de vital importancia para cualquier país, utilizado preferentemente entre personas naturales y teniendo como característica largos plazos para su terminación.
- 2- La legislación agraria nacional no regula el contrato de arrendamiento de tierras entre una persona natural como arrendador y el Estado como arrendatario, resultando carente de tutela legal, existiendo un mal llamado “contrato de arrendamiento de fincas rústicas”, en los que se violan el principio de la autonomía de voluntad y principios del Derecho sucesorio.
- 3- En la legislación agraria no existe la posibilidad del derecho continuado de los herederos que cumplan el requisito de trabajo permanente al fallecimiento del arrendador, así como tampoco se regula el término de duración del contrato.
- 4- El Decreto Ley No. 300/12 impide la entrega de tierras ociosas pertenecientes a arrendadores sobrevivientes, y sin embargo no existe ninguna legislación que se pronuncie en cuanto a su derecho de poner en explotación las mismas mediante la rescisión del contrato pactado, al amparo de la supletoriedad del artículo 111ch) del Código Civil.
- 5- Al fallecimiento del propietario arrendador solo reconoce a la viuda y a sus herederos el derecho al cobro de una pensión vitalicia que corre a cargo de la Seguridad Social, que en la mayoría de los casos es inferior a la mínima nacional que el Estado otorga a sus asistenciados sociales, o cuando existe otra pensión una u otra se pierde.
- 6- No existe tratamiento diferenciado en el vigente Decreto Ley No. 300/12 para el reconocimiento del usufructo en áreas que quedaron en posesión y originariamente pertenecían como autoabastecimiento a propietarios arrendadores fallecidos.

- 7- No existe acceso a la vía judicial ante inconformidades de resoluciones administrativas del Ministerio de la Agricultura que resuelven procesos agrarios, como son las solicitudes de rescisiones de contratos de arrendamientos u otras en la materia.
- 8- Tener la causa de muerte como fundamento para traspasar la tierra propiedad de los arrendadores al Estado, es una violación del artículo 19 de la Constitución de la República que reconoce la propiedad de los agricultores pequeños.

RECOMENDACIONES:

1- Al Consejo de Estado,

- a) derogar las Disposiciones Séptima y Octava del Decreto Ley No. 125 para permitir la herencia de la tierra del propietario arrendador igual que el agricultor pequeño no arrendador:
- b) modificación al Decreto Ley No. 300/12 y establecer un procedimiento especial para el reconocimiento del derecho de usufructo a los herederos de propietarios arrendadores fallecidos brindándoles específica atención a las familias que venían trabajando la tierra con anterioridad a su fallecimiento
- c) creación de Sala Especializada en los Tribunales Provinciales para el conocimiento de las inconformidades contra los procesos agrarios que determina el Ministerio de la Agricultura, al amparo del artículo 120 de la Constitución; y
- d) aplicar mediante un procedimiento aprobado por esa instancia, la supletoriedad del Código Civil, en cuanto la extinción del contrato de arrendamiento agrario cuando exista el área arrendada ociosa, al amparo de su artículo 111ch) y así cumplir el respeto de la propiedad de los agricultores pequeños propugnada en el artículo 19 de la Constitución;

2.- A la Ministra de Trabajo y de Seguridad Social:

- a) que se determine aumento de la pensión vitalicia que viene recibiendo la viuda o viudo y demás herederos de propietarios arrendadores fallecidos; y
- b) que no se afecte la pensión anterior que reciben la viuda o viudo del propietario o propietaria arrendador, u otro heredero cuando se aprueba por causa de muerte, derecho a pensión por esta causa, al determinarse por el INASS la asignación de una u otra.

BIBLIOGRAFÍA:

- Ballarín Marcial, A. (1978). *“Derecho Agrario. La Constitución de 1978 y la Agricultura”* (2º ed.). Madrid: Revista de Derecho Privado.
- Carroza, A. (1978). *“Manuale di Diritto agrario Italiano”*. Torino: U.T.E.T.
- Carroza, A. y Zeledón, R. (1990). *“Teoría General e instituciones del Derecho Agrario”*. Buenos Aires: Astrea de Alfredo y Ricardo de Palma.
- Castro Ruz, F. (1973). *“La Historia Me Absolverá”*. La Habana: COR.
- Coba Roura, N. E. y Odriozola Guitert, J. (2005). *Temas de Derecho Económico*. La Habana: Félix Varela.
- Colectivo de Autores. (1998). *“Justicia Agraria y Ambiental en América”* (1º ed.). Guayacán Centroamérica.
- Colectivo de Autores. (1990). *“Manual de Derecho Agrario”*. La Habana: Félix Varela.
- Colectivo de Autores. (2006). *“Temas de Derecho Administrativo Cubano”* (Vol. 1). La Habana: Félix Varela.
- Colectivo de Autores. (2007). *“Temas de Derecho Agrario Cubano”*. La Habana: Félix Varela.
- Diez Picazo, L. y Ponce de León, L. (1981). *“Estudios sobre la Jurisprudencia Civil”* (3º ed., Vol. 2). Madrid: Tecnos.
- Diez Picazo, L., Ponce de León, L. y Gullón Ballesteros, A. (1995). *“Instituciones de Derecho Civil”* (Vol. 2). Madrid: Tecnos.
- Diez Picazo, L., Ponce de León, L. y Gullón Ballesteros, A. (1997). *“Sistema de Derecho Civil”* (6º ed., Vol. 3). Madrid: Tecnos.
- Mccormack Bequer, M. y Balber Pérez, M. A. (2007a). *“Selección Legislativa de Derecho Agrario Cubano”* (Vol. 2). La Habana: Félix Varela.
- Mccormack Bequer, M. y Balber Pérez, M. A. (2007b). *“Selección Legislativa de Derecho Agrario Cubano”* (Vol. 1). La Habana: Félix Varela.

- Navarrete Acevedo, C.R. (1987). *"Apuntes sobre Derecho Agrario Cubano"*. La Habana: ENPES.
- Ojeda Rodríguez, N.C. (2006). *"Derecho de Contratos, Teoría General del Contrato"* (Vol. 1). La Habana: Félix Varela.
- Peral Collado, D. A. (1980). *"Obligaciones y Contratos Civiles"*. La Habana: ENPES.
- Rapa Álvarez, V. (2002). *"Copropiedad y Derechos Reales"*. La Habana: Revistas Jurídicas.
- Rapa Álvarez, V. (2003). *"Manual de Derechos de Obligaciones y Contratos"* (Vol. 2). La Habana: Félix Varela.
- Roca Sastre, R.M. (1961). *"Ensayo sobre el Derecho de Superficie"* en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. La Habana.
- San Jarque, J. (1975). *"Derecho Agrario"*. Madrid: Fundación Juan March.
- Valdés Díaz, C.C. (2006). *"Compendio de Derecho Civil"*. La Habana: Félix Varela.
- Vivanco, A.C. (1967). *"Teoría del Derecho Agrario"* (Vol. 2). La Plata: Librería Jurídica.
- Zeledón Zeledón, R. (1998). *"¡Salvemos la Justicia!: Humanización y Oralidad para el Siglo XXI"* (1º ed.). San José, Costa Rica: Academia Costarricense de Derecho.
- Zeledón Zeledón, R. (2002). *"Derecho Agrario y Derechos Humanos"* (1º ed.). Argentina: Porrúa.
- Zeledón Zeledón, R. (1982). *"Proceso Agrario Comparado América Latina"*. Costa Rica: Universidad de Costa Rica.
- Zeledón Zeledón, R. (2005). *"Sistemática del Derecho Agrario"*. Medellín: Universidad Cooperativa de Colombia.

Trabajos Publicados en Revistas

1. REY SANTOS, Orlando: *“Régimen de Sucesión de Tierras”*, Revista Cubana de Derecho No. 4, La Habana, Cuba, 1991.
2. TOLEDO CORDERO, Dagniselys: *“La Contratación en el Derecho Marítimo y las tendencias actuales de la contratación”*, Revista Cubana de Derecho No. 32, La Habana, Cuba, 2008.
3. PAVÓ ACOSTA, Rolando., *La Codificación del Derecho Agrario*, Revista Académica Edición No. 50, La Habana, Cuba, 2009

Trabajos Investigativos

1. VELAZCO MUGARRA, Miriam, *“Propuesta al legislador”*, Premio del Concurso Anual de la Organización Nacional de Bufetes Colectivos, 1998.
2. PAVÓ ACOSTA, Rolando, *“Mecanismo y Procedimientos de solución de las reclamaciones y conflictos agrarios en Cuba”*, Tesis en opción al grado Científico de Doctor en Ciencias Jurídicas, Santiago de Cuba, 1999.

Legislación

Constitución de la República de Cuba proclamada el 24 de febrero de 1976, tal como fue reformada por la Asamblea Nacional del Poder Popular en el XI Periodo Ordinario de Sesiones de la III Legislatura celebrada los días 10, 11 y 12 de Julio de 1992, Gaceta Oficial de la República de Cuba, Edición Extraordinaria No. 7, de 1ro de agosto de 1992.

Leyes:

1. Ley No. 3, de fecha 10 de octubre de 1958 del Alto Mando del Ejército Rebelde
2. Ley de Reforma Agraria de 17 de mayo de 1959, Gaceta Oficial de la República, de Cuba Edición Extraordinaria, No 7, 3 de junio de 1959.

3. Ley de Reforma Agraria de 3 de octubre de 1963, Gaceta Oficial de la República de Cuba, Edición Extraordinaria Especial No.1, de 3 de octubre de 1963.
4. Ley No 59 “Código Civil Cubano “, de 16 de julio de 1987, Gaceta Oficial de la República de Cuba, Edición Extraordinaria No.9 de 15 de octubre de 1987.

Decretos- Leyes

1. Decreto Ley No. 63, “Sobre la herencia de la tierra, propiedad de los agricultores pequeños”, Gaceta Oficial de la República de Cuba, Edición Especial, de 30 de diciembre de 1982.
2. Decreto Ley No. 125, “Régimen de posesión, propiedad y herencia de la tierra y bienes agropecuarios”, de 30 de enero de 1991, Gaceta Oficial de la República de Cuba, Edición Extraordinaria No. 1, de 30 de enero de 1991.
3. Decreto Ley No. 147 “De la reorganización de los Organismos de la Administración Central del Estado” Gaceta Oficial de la República de Cuba, Edición Extraordinaria No 2, de 21 de abril de 1994.
4. Decreto Ley No. 259, “Sobre la entrega de tierras ociosas en usufructo”, de 10 de julio del 2008, Gaceta Oficial de la República de Cuba, Edición Extraordinaria No 24, de 11 de julio del 2008.
5. Decreto Ley No.300, “Sobre la entrega de tierras estatales ociosas en usufructo”, de 20 de septiembre de 2012, Gaceta Oficial de la República de Cuba, Edición Ordinaria No. 45, de 22 de octubre de 2012.
6. Decreto Ley No. 311: “Modificativo del Decreto Ley No. 300/2012 sobre la entrega de tierras estatales ociosas en usufructo”, de 10 de julio de 2013, Gaceta Oficial de la República de Cuba Edición Extraordinaria No. 4, de 17 de enero de 2014.

Decretos

1. Decreto No 282 del Consejo de Ministros, “Reglamento para la implantación de tierras ociosas en usufructo”, del 27 de agosto del

2008. Gaceta Oficial de la República de Cuba, Edición Ordinaria No. 28, de 27 de agosto de 1966.
2. Decreto No. 304,” Reglamento del Decreto Ley No.300, sobre la entrega de tierras estatales ociosas en usufructo”, de 25 de septiembre de 2012, Gaceta Oficial de la República de Cuba, Edición Ordinaria No. 45, de 22 de octubre de 2012.
 3. Decreto No. 319:“Modificativo del Decreto No. 304, Reglamento del Decreto Ley No. 300, sobre la entrega de tierras estatales ociosas en usufructo”, de 4 de diciembre de 2013, Gaceta Oficial de la República de Cuba, Edición Extraordinaria No. 4, de 17 de enero de 2014.

Acuerdos Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros.

1. Acuerdos números 1272 y 1273: “Compra y desarrendamiento de finca a los agricultores pequeños”, del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, de fecha, de 30 de septiembre de 1982.

Resoluciones

1. Resolución No 120-66, de 20 de abril del 1966 del Presidente del INRA, Gaceta Oficial Ordinaria No 3 de fecha 20 de abril de 1966, Gaceta Oficial de la República de Cuba Edición Ordinaria No. 3 de 20 de abril de 1966.
2. Resolución No. 177 de 30 de noviembre de 1966, del Presidente del INRA.
3. Resolución 324, de 2 de noviembre 1983, del Ministro de la Agricultura , Reglamento del Decreto Ley No 63, Gaceta Oficial de la República de Cuba, Edición Extraordinaria No 79, de 2 de noviembre de 1983.
4. Resolución No .117, de 27 de enero de 1988, del Ministro de la Agricultura
5. Resolución No 24, de 19 de marzo de 1991, del Ministro de la Agricultura: “Reglamento del régimen de posesión, propiedad y herencia de la tierra y bienes agropecuarios”, Gaceta Oficial de la República de Cuba, Edición Ordinaria de 10 de 8 de abril de 1991.

6. Resolución No, 301, de 25 de noviembre de 1991, del Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda, casos análogos al artículo 104 de la Ley General de la Vivienda.
7. Resolución No. 855-2003, de 27 de octubre de 2003, del Ministro de la Agricultura.
8. Resolución No. 42-2002, de 15 de octubre de 2002, del Ministro de Trabajo y Seguridad Social.

Resoluciones Conjuntas

- 1.- Resolución Conjunta MINAGRI- INV de fecha 22 de julio de 1991, Regulaciones a que se refiere la Disposición Especial Sexta del Decreto Ley No. 125. Gaceta Oficial de la República de Cuba. Edición Ordinaria No 17, de 24 de julio de 1991.

Instrucciones:

- 1.- Instrucción No. 2-90, de fecha 15 de enero de 1990 de la Dirección Jurídica del Ministerio de la Agricultura.

Anexo 1

MODELO DE ENTREVISTA

En la Técnica de investigación de entrevista individual, realizada a propietarios arrendadores y herederos de propietarios arrendadores, operadores del Derecho y registradores de tenencia de la tierra y los tractores y funcionarios del Ministro de la Agricultura les fueron formuladas las interrogantes siguientes:

- a) ¿Cuándo le fue propuesto el arrendamiento de sus tierras fue fijado el término del contrato?

- b) ¿Considera adecuada la transmisión de las tierras de autoconsumo dejadas a los propietarios arrendadores, al amparo del Decreto Ley No 300?

- c) ¿Cuál es su valoración acerca del tratamiento que reciben los bienes agropecuarios incorporados a las áreas de autoabastecimiento dejadas a agricultores pequeños que arrendaron las tierras al Estado, cuando ocurre su fallecimiento?

- e) ¿Siendo un propietario arrendador sobreviviente, desea desarrendar sus tierras, a los fines de volver adquirir las mismas con la consecuente cancelación de los pagos que viene recibiendo por este concepto?

Anexo 2

Propietarios arrendadores entrevistados:

Zonas del municipio	Cantidad	Si desarriendan	No desarriendan
El Tablón	31	29	2
Breñas	24	20	4
El Abra	17	17	---
Las Moscas	13	12	1
Quiñones	28	28	---
Total	113	106	7
Por cientos	100	93,80	6,20

Anexo 3

MINISTERIO DE LA AGRICULTURA REGISTRO DE TENENCIA DE LA TIERRA.

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE TIERRA Y BIENES AGROPECUARIOS.

DE UNA PARTE _____,
ciudadano(a) cubano(a), de estado civil _____ mayor de
edad, ocupación _____, con CI No: _____
y vecino de: _____ quien posee
la capacidad legal requerida para este acto y por el, presente de se denomina
EL VENDEDOR

DE OTRA PARTE: _____ Delegado
Provincial del Ministerio de la Agricultura en
_____ designado por la Resolución No. ____ de fecha de
____ de _____ de 2____ del Ministro de la Agricultura y por este
contrato se denomina **EL COMPRADOR:**

CONVIENEN:

PRIMERO: EL VENDEDOR acepta vender al **COMPRADOR** el área o lote de
terreno rústico de su propiedad, cuya descripción es la siguiente:

Nombre de la finca: _____ área _____
hectáreas _____ ubicación
en _____ municipio, _____
que linda por el:

NORTE _____

SUR _____

ESTE _____

OESTE _____

Esta propiedad fue adquirida por:

_____ Título de propiedad con anterioridad al 17 de mayo de 1959

_____ Beneficiario de la Ley de la Reforma Agraria

_____ Mediante autorización de la Presidencia del INRA

_____ Como heredero _____

_____ Otros: señalar: _____

SEGUNDO: EL VENDEDOR reconoce que las personas que integran se núcleo

familiar son:

Nombre y apellidos	Edad	Parentesco	Ocupación
--------------------	------	------------	-----------

Ingresos

—

—

Señalar si algunos de los citados están incapacitados y el tipo de incapacidad

—

TERCERO: Las partes en cuanto a la vivienda, convienen lo siguiente:

CUARTO: EL VENDEDOR adjunta el presente contrato los documentos que se relacionan a continuación:

_____ Justificación de la propiedad de la tierra

_____ Dictamen de la Comisión de peritaje Médico

_____ Certificado de adecuados con el banco Nacional de Cuba.

_____ Certificación del Tribunal en casos de que fuesen bienes de menores o incapacitados.

Otros consistentes en:

—

—

QUINTO: Las partes convienen en el resultado de la tasación de los bienes que figuran en documento anexo integrante al presente contrato.

SEXTO: EL VENDEDOR acepta de qué acuerdo a la lista oficial de precios vigente a los adeudos contraídos con el Banco Nacional de Cuba, el importe por el que procede la venta de los bienes relacionados:

Importe de la tasación	\$ _____
Menos adeudos	\$ _____
Importe neto a pagar	\$ _____

SÉPTIMO: EL COMPRADOR en cuanto a la forma de pago se obliga a realizarla en la modalidad de:

_____ El importe total de una sola vez. Cantidad inicial de \$_____ y el resto en cantidades mensuales de \$_____ desde el mes de _____ del 2____, con un pago de \$_____ que concluye con el importe total de los bienes vendidos.

_____ cantidad vitalicia ascendientes \$_____ mensuales a partir de _____

EL VENDEDOR acepta la ocupación de la tierra y sus bienhechurías a partir de

—

OCTAVO. EL VENDEDOR opta porque el pago se realice en la agencia bancaria del Banco Popular de Ahorro No.____ del municipio _____ provincia _____

NOVENO: De una manera especial las partes acuerdan

DÉCIMO: Estando las partes de acuerdo con lo estipulado en el presente CONTRATO se otorga el mismo en tres ejemplares y un solo tenor y a un mismo efecto legal, en la Delegación Provincial del Ministerio de la Agricultura en _____ a los ____ días del mes de _____ del _____ "Año _____

Nombre y Firma del COMPRADOR _____ -

Nombre **y** **Firma** **del** **VENDEDOR**
