



## Consideraciones sobre la transmisión plena *inter vivos* de la propiedad privada sobre la tierra en Cuba.

### Considerations about the *inter vivos* transfer of private property of land in Cuba

Jorge Freddy Milian Gómez<sup>1</sup>  <https://orcid.org/0000-0002-4314-8799>

Reiniero Rodríguez Corría<sup>2</sup>  <https://orcid.org/0000-0002-6749-1575>

<sup>1</sup> Universidad Central “Marta Abreu” de Las Villas. Santa Clara, Villa Clara Cuba. Profesor Departamento de Derecho. Master en Ciencias por la Universidad Central “Marta Abreu” de Las Villas. Investigador asociado del Centro de Derecho Privado y Económico, Vrije Universiteit Brussel.

 [jmilian@uclv.cu](mailto:jmilian@uclv.cu)

<sup>2</sup> Universidad Central “Marta Abreu” de Las Villas. Santa Clara, Villa Clara Cuba. Profesor Titular de Derecho Civil, Departamento de Derecho. Doctor en Ciencias Jurídicas por la Universidad de La Habana.

 [reinerio@uclv.edu.cu](mailto:reinerio@uclv.edu.cu)



#### Resumen:

Se exponen los resultados de la investigación realizada sobre la transmisión *inter vivos* de la propiedad privada sobre la tierra, lo cual posee extraordinaria relevancia en el contexto cubano actual, debido a los cambios que se gestan en la sociedad, sobre todo desde el punto de vista jurídico. Lejos de ser un análisis que critique el modo de hacer de las autoridades administrativas en materia agraria, este informe se propone sistematizar las principales formas de transmisión plena *inter vivos* de la propiedad privada sobre la tierra en Cuba. Con el propósito de demostrar cómo se ha creado, a partir de dicha actuación, un régimen propio para la transmisión de la propiedad agraria que contribuye a la autonomía del Derecho Agrario. Se presentan las definiciones teóricas sobre la transmisión *inter vivos* de la propiedad privada sobre la tierra y los bienes agropecuarios y una valoración sobre la posibilidad de transmisión de la tierra propiedad privada en el ordenamiento legal cubano y las figuras contractuales relacionadas. Los métodos de investigación jurídica empleados son el teórico-jurídico y el analítico jurídico. Como resultado se obtiene una sistematización coherente de los contratos traslativos de dominio en sede agraria.

**Palabras clave:** cesión; ordenamiento jurídico cubano; bienes agropecuarios; contratos traslativos del dominio.

#### Abstract:

The results of the research carried out on the *inter vivos* transmission of private property on land are presented, which has extraordinary relevance in the current Cuban context, due to the changes taking place in society, especially from the legal point of view. Far from being an analysis that criticizes the way in which the administrative authorities act in agrarian matters, this report aims to systematise the main forms of full *inter vivos* private land ownership transmission in Cuba. The aim is to show how, on the basis of such action, a proper regime for transfer of agricultural property has been created which contributes to Agricultural Law autonomy. The theoretical definitions of *inter vivos* private property transmission on land and agricultural goods are presented, as well as an assessment of the possibility of transmission of privately owned land in the Cuban legal system and related contractual figures. The legal research methods used are legal theoretical and legal analysis. The result is a coherent systematisation of transfer of ownership contracts in the agricultural sector.

**Keywords:** cession; Cuban legal order; agricultural goods; transfer of ownership contracts.

Fecha de recepción: 08 de abril de 2020 | Fecha de aceptación: 14 de noviembre de 2020

## Introducción

La propiedad agraria constituye uno de los institutos del Derecho Agrario que, por su función social, ha marcado la independencia y autonomía de esta rama del Derecho, del tronco común en que se erige el Derecho Civil. La transmisión de la tierra, en el ordenamiento legal cubano, ha tributado no solo a la visibilidad meridiana de las peculiaridades de la propiedad agraria, sino a verificarse a sí misma como una forma especial de transmisión de los derechos reales sobre este bien.

Los procederes *sui generis*, ante la enajenación de la tierra merecen un estudio especial al objeto de sistematizarlos y ubicarlos en los espacios teóricos que le corresponden, y en ese sentido se encauza la presente investigación. Dentro de todos los bienes agropecuarios, es la tierra, bajo la égida de la novísima propiedad privada del agricultor individual, la que más relevancia tiene en cuanto a su enajenación, por lo que resulta meritorio hacer un análisis centrado en la misma. Bajo los principios de la nueva Constitución cubana (aprobada en abril de 2019), se hace necesario recapitular las formas de transmisión *inter vivos* de la propiedad privada de la tierra. Bajo la máxima de un Ordenamiento Jurídico que se renueva y actualiza acorde a las exigencias de la sociedad del siglo XXI, las normas agrarias no pueden quedar detrás, sino aunarse en el proceso de renovación.

Se presentan incomprendiones en la transmisión *inter vivos* de la tierra, producto de su función social, pues presenta rasgos específicos respecto a la legislación civil común e incluso se aleja de las prescripciones de la legislación especial, en su concertación práctica. Lo que genera que la función social de la tierra haya justificado que respecto a su transmisión *inter vivos* se sigan reglas contenidas en las legislaciones especiales y surgidas de la práctica administrativa, dotándolo de caracteres especiales y distintivos. Por lo que se pretende sistematizar, en la presente investigación, las principales formas de transmisión plena *inter vivos* de la propiedad privada sobre la tierra en Cuba. Para demostrar cómo se ha creado, a partir de la actuación de las autoridades administrativas en materia agraria, un régimen propio para la transmisión de la propiedad agraria que contribuye a la autonomía del Derecho Agrario. El estudio se centrará en los contratos clásicos de transmisión de la propiedad como la compraventa, permuta y donación, sin dejar a un lado algunas características generales de otras instituciones, como el contrato de cesión de participación en copropiedad por cuotas, censo reservativo, contrato de integración a planes, la expropiación forzosa y la confiscación.

De conformidad con lo expuesto anteriormente se seleccionaron los métodos de investigación jurídica siguientes: el teórico-jurídico para argumentar los presupuestos teóricos de las formas de transmisión *inter vivos* de la tierra propiedad privada, principios y conceptos afines en aras de sistematizar las formas de transmisión de la propiedad privada de la tierra en Cuba; el analítico jurídico para valorar sobre la base del ordenamiento jurídico cubano, la regulación que se ofrece a las formas de transmisión *inter vivos* de la tierra. Finalmente, se aplica la técnica de análisis de documentos para el estudio de las disposiciones legales con el propósito de analizar la incidencia de estas normas jurídicas en el tema objeto de estudio.

## **1. Definiciones teóricas sobre la transmisión *inter vivos* de la propiedad privada sobre la tierra y los bienes agropecuarios**

Para el desarrollo de la temática, constituye elemento necesario abundar sobre las características y conceptos afines de la transmisión *inter vivos*. Posteriormente, hacer una distinción entre las particularidades de la tierra como bien inmueble y de los demás bienes incorporados para hacerla producir. El sentido de determinar ¿cuáles bienes pueden ser objeto de enajenación? Tomando la particularidad de la función social de la tierra que permite que el régimen de transmisión sea distinto al de otros bienes.

### **1.1. Trasmisión *inter vivos* y conceptos afines**

Por trasmisión *inter vivos* puede entenderse aquel desplazamiento de bienes o derechos que se realiza de un patrimonio a otro, sin que para desplegar sus efectos jurídicos sea menester la muerte de la persona titular del objeto de la trasmisión; a distinción de la denominada trasmisión *mortis causa*, donde una persona, denominada causahabiente, se subroga en el lugar de otra, denominada causante, como sujeto de una o todas sus relaciones jurídicas transmisibles, por el hecho de su muerte, siendo ese acontecimiento natural el que determina la producción de los efectos jurídicos, es decir, la referida subrogación.

La trasmisión *inter vivos* puede hacerse respecto a derechos, en cuyo caso suele jurídicamente denominarse cesión, o respecto a bienes, en cuyo caso se denomina enajenación; siendo esta última la que más se adecua a los fines de la investigación.

La enajenación de los bienes puede ser plena o menos plena (Hung Gil, 2016, p. 12); al transmitirse de forma total el conjunto de facultades que integran el derecho de dominio, se está ante la primera; mientras que cuando solo se transmite una de las facultades o varias, sin que el transmitente se deshaga de todas en favor del adquirente se hace referencia a la se-

gunda, ejemplo de esta última sería que el propietario de un bien coloque en cabeza de otra persona las facultades de uso y disfrute, transformándolo en usufructuario, conservando para sí la nuda propiedad.

La enajenación plena de los bienes solo ha de realizarse por el propietario o los copropietarios de conjunto (en este último caso, si no se encuentra consenso entre los cotitulares en cuanto a la enajenación plena de los bienes, puede la autoridad competente decidir si puede procederse a la misma sin el acuerdo mayoritario de los condómines, supliéndolo con su pronunciamiento), como parte del ejercicio de la facultad de disposición, siendo esencialmente voluntaria (Díez-Picazo y Ponce de León y Guillón Ballesteros, 1976, p. 54).

Por su parte, la enajenación menos plena, en principio es facultad de los dueños del bien pero, una vez cedidas determinadas facultades, el adquirente puede enajenar algunas de ellas en favor de un tercero, siempre que no se oponga a lo estipulado en la ley o el contrato del que trae causa su condición de poseedor, lo cual puede considerarse como una especie de sub-enajenación o sub-cesión: de ahí el origen de figuras como el subarrendamiento, el derecho de uso derivado del usufructo, entre otros. Se excluye de lo anteriormente expuesto, los remanentes mal llamados contratos de arrendamiento, por el cual los agricultores pequeños, para afiliar sus tierras a un plan de producción estatal determinado, transmitían al Estado las mismas a cambio de una renta, lo cual guarda mayor similitud con un Contrato de Censo enfiteútico que con un arrendamiento, lo cual será objeto de análisis posterior, pues aunque puede cancelarse en vida del agricultor afiliado, acaecida su muerte, se establece la compra a favor del Estado y no la adjudicación hereditaria (Decreto Ley N° 125, 1991, Disp. Esp. Séptima y Octava, en relación a la Resolución N° 170, 2017, art. 52)

Debe destacarse, que la prohibición de enajenación menos plena de la tierra propiedad privada se encuentra vinculada a la obligación de trabajo personal de la tierra, y al principio que plantea que la tierra es de quien la trabaja, sin perjuicio de que en la actualidad se permite la contratación de trabajadores eventuales por parte de los propietarios privados.

## **1.2. Tierras rústicas y demás bienes agropecuarios como objeto de enajenación**

Al erigirse como eje central de este trabajo, resulta necesaria la sistematización de los conceptos de tierra y bienes agropecuarios como tipos de bienes corporales y su definición, según las clasificaciones usuales de la doctrina. La clasificación más importante en sede de Derechos Reales, en referencia a los bienes es aquella que los distingue, según la posibilidad material o jurídica de desplazamiento, en bienes muebles e inmuebles.

Siguiendo la letra del Decreto Ley N° 125 (1991), sobre “Régimen de posesión, propiedad y herencia de la tierra y bienes agropecuarios”, la tierra (rústica) es la correspondiente a las que fueron declaradas como rústicas el 17 de mayo de 1959, las de todos los beneficiarios de la Ley de Reforma Agraria, las destinadas a la explotación agropecuaria y forestal ubicadas tanto dentro como fuera del perímetro urbano, y las que siendo de origen rústico se encuentren dentro de un asentamiento poblacional, si su área excediera de 800m<sup>2</sup>; sin perjuicio de lo dispuesto en la Resolución Conjunta 1 del Ministerio de la Agricultura (2002), el Ministerio del Azúcar, el Instituto de Planificación Física y el Instituto Nacional de la Vivienda, respecto de los terrenos en zonas urbanas superiores a 800m<sup>2</sup> e inferiores o iguales a 2500m<sup>2</sup>, los cuales, encontrándose dentro de perímetro urbano, pueden ser parte del Plan de Ordenamiento Territorial y Urbanismo del Instituto de Planificación Física, considerándose entonces de naturaleza urbana.

La enajenación plena de las tierras agropecuarias o forestales suele hacerse, por exigencia legal, de la totalidad o, al menos, previa segregación, respetando la unidad mínima de cultivo establecida, en consonancia con el principio de conservación de la situación productiva de la finca (Pavó Acosta, 2009, p. 27).

Continuando con la finalidad clasificatoria propuesta, es la tierra el bien inmueble por excelencia y así lo establece el Código Civil cubano: “Los bienes materiales pueden ser inmuebles o muebles; son inmuebles la tierra, los demás bienes incorporados a ella y los que se unen de manera permanente a los antes referidos para su explotación o utilización. Son bienes muebles todos los demás” (Ley N° 59, 1987, art. 46, no. 2); el Código Civil y Comercial de la Nación argentino (Ley N° 26.994, 2014): “Son inmuebles por su naturaleza el suelo, las cosas incorporadas a él de una manera orgánica y las que se encuentran bajo el suelo sin el hecho del hombre” (art. 225); y el Código Civil español (1889): “Son bienes inmuebles: 1. ° Las tierras, edificios, caminos y construcciones de todo género adheridas al suelo” (art. 334, no.1,1)

Por su parte, según el Decreto Ley N° 125 (1991), los bienes agropecuarios son los animales, las instalaciones, las plantaciones, los equipos o instrumentos destinados a la producción agropecuaria y forestal, las liquidaciones y amortizaciones y las viviendas ubicadas en las tierras de los agricultores pequeños; sin embargo, el carácter enunciativo de esta definición debe complementarse con lo preceptuado en el Código Civil cubano (Ley N° 59, 1987, art. 150) que, al conceptualizar la propiedad del pequeño agricultor, se centra en la finalidad o función social de la misma, al proyectarla como la que recae sobre los bienes destinados a la explotación agropecuaria a que se dedican, y mediante la cual contribuyen a aumentar el

fondo de consumo social y, en general, el desarrollo de la economía nacional, por lo que puede plantearse que dichos bienes son de naturaleza agropecuaria cuando contribuyen de forma eficiente a la explotación que de la tierra hace su propietario.

Algunas definiciones legales dentro de nuestro ordenamiento jurídico, incorporan la tierra dentro de la categoría general de bienes agropecuarios. Tal es el caso de la Resolución N° 563 (2018), del Ministro de la Agricultura, referida al avalúo de tierras y bienes agropecuarios y forestales<sup>1</sup>. Tanto la tierra como los demás bienes agropecuarios deben estar en función de la empresa agraria.

Los animales, como consideración inicial pueden clasificarse como bienes muebles, semovientes de manera más precisa; la clasificación de las instalaciones dependerá, en toda regla de su incorporación permanente o no al suelo; en cuanto a los equipos e instrumentos, dígase tractores, arados, aparejos de labranza, entre otros, son generalmente muebles; las liquidaciones o amortizaciones serían bienes muebles, específicamente recursos financieros, mientras que las viviendas, en toda regla, serían bienes inmuebles por incorporación.

Sin embargo, no puede perderse de vista la definición anteriormente enunciada en el Código Civil cubano (Ley N° 59, 1987, art. 46, no. 2) donde se hace referencia a los bienes inmuebles por destino, que son aquellos que se unen a la tierra para su explotación, por lo que todos los bienes agropecuarios pueden considerarse inmuebles, lo que se deduce del análisis de su propio concepto, alcanzándole además el estatus de pertenencias en relación a la tierra como cosa principal.

Estos bienes constituyen el objeto de la propiedad privada sobre la tierra, denominación constitucional que pasa a subrogarse en lugar y grado de la anterior propiedad de los agricultores pequeños sostenida en la Constitución de 1976, y que todavía sostiene el Código Civil (Ley N° 59, 1987). El sujeto activo de dicha forma de propiedad lo es el agricultor pequeño.

### **1.3. Función social de la tierra**

Uno de los aspectos que determina las limitaciones respecto a la enajenación plena de la tierra y demás bienes agropecuarios, y que marca también la regulación normativa de otros bienes y derechos, lo es su función social. La función social de la tierra, o sea, su finalidad

---

<sup>1</sup> Los Bienes Agropecuarios como: aquellos que de una forma u otra intervienen en las actividades relacionadas con la agricultura, bienes muebles o inmuebles que forman parte o resultan de utilidad o necesidad vinculados a las actividades agroindustriales, dígase la tierra, edificaciones, viviendas, vehículos, maquinarias agropecuarias e industriales, animales, insumos, materias primas, producciones y otros que por su naturaleza son utilizados o producidos en las diferentes actividades agropecuarias o forestales.

dentro de la vida socioeconómica, es insoslayable y de fácil percepción. De ahí que se afirme que la propiedad agraria tiene como característica esencial, el cumplimiento obligado de su función social, pues los bienes agrarios, por su naturaleza de bienes productivos, deben ser adecuadamente explotados (McCormack Béquer, 2007, p. 39). Lo que se vincula además con los principios generales del Derecho Agrario, entre ellos el de buena cultivación, que plantea que la propiedad agraria debe cumplir una función social, y, en nuestro contexto se vincula incluso al de legalidad, en virtud del deber de explotación contenido en el Decreto Ley N° 125 (1991):

Todo agricultor pequeño estará en la obligación de explotar la tierra de su propiedad o en usufructo conforme a las regulaciones sobre posesión, uso y aprovechamiento de la tierra establecidas por el Ministerio de la Agricultura, o el Ministerio del Azúcar según el caso, en interés del desarrollo económico y social del país. (art. 8)

Así, el derecho de propiedad no solo confiere un conjunto de facultades a su titular, sobre un bien determinado, sino que, además, obliga en especial el que recae sobre la tierra (Colina Garea, 1997, p. 207). Por lo cual, al igual que las facultades de aprovechamiento, disposición y exclusión, el contenido del derecho de propiedad se integra por la función social del bien sobre el que recae, o, como reconoce nuestra legislación, su destino socioeconómico (Ley N° 59, 1987, art.132).

Puede señalarse que la función social se manifiesta de tres formas fundamentales: prohibición de ejercitar determinadas facultades, obligación de ejercitar algunas facultades, y condicionamiento para el ejercicio de determinadas facultades. En ese sentido, la legislación española es bastante descriptiva en cuanto a las manifestaciones específicas de la función social de la propiedad agraria, en la segunda de las vertientes citadas (Decreto N° 118, 1973, art. 2), centrándola en el adecuado aprovechamiento del suelo y el incremento de la producción agropecuaria, incluso con intervención de la administración pública en dicha acometida. Lo anterior, evidencia la importancia que han adquirido las relaciones de producción en el marco de la agricultura en la contemporaneidad, donde traspasa el límite de la mera producción, para vincularse con derechos como el de la alimentación, el disfrute de un medio ambiente sano, el de acceso al agua potable e incluso, la vida. (Fragmento de la Declaración de Zaragoza, citado en Giletta, 2001, p. 119).

En el caso específico de la enajenación menos plena de la propiedad privada sobre la tierra, se encuentra prácticamente proscrita en virtud de la Ley de Reforma Agraria, y dos de sus manifestaciones más lesivas en sede agraria, el arrendamiento y la aparcería, colisionan con lo estipulado en la Constitución de la República de Cuba (2019) "Se prohíbe el arrendamiento, la aparcería y los préstamos hipotecarios a particulares" (art. 29). Queda en una ne-

bulosa la posibilidad de constitución de derecho de usufructo sobre la misma, máxime cuando en la legislación general no se exige sujeto cedente específico, como sí lo hay para el derecho de superficie [en el Código Civil cubano (Ley N° 59, 1987, art. 218, no.1), solo se permite que el superficiante sea el Estado o las Cooperativas de Producción Agropecuaria, como enuncia el art. 220, del mismo código], no planteándose posibilidad u oposición concreta en la legislación especial, sino que no se permite en virtud del principio de legalidad en el Derecho Administrativo.

En cuanto a la enajenación plena, padece la tercera de las manifestaciones de la función social de la tierra, a primera vista, al necesitar, incluso desde el texto constitucional, autorización para llevarse a vías de hecho, aunque solo se puede realizar a favor de otros propietarios privados, el Estado y las Cooperativas Agropecuarias (Decreto Ley N° 125, art. 13). He aquí, nuevamente, manifestación ideológica de los principios del Derecho Agrario y de la función social de la propiedad privada sobre la tierra. En ese sentido se prohíbe, incluso, que un sujeto foráneo sea adquirente de la tierra, pues esta se encuentra al servicio del pueblo cubano.

Necesario resulta acotar que el Estado, también como parte de la función socioeconómica que en nuestro país se le concede a la tierra, y unido a las proyecciones de desarrollo y la supremacía de la propiedad socialista sobre las demás formas de dominio reconocidas, no puede en caso alguno asumir el papel de vendedor de la tierra. Estas, como bien de dominio público solo pueden cederse derechos reales distintos al dominio (Constitución de la República de Cuba, 2019, art. 23), regulándose actualmente el derecho de usufructo.

## **2. Posibilidad de transmisión de la tierra propiedad privada en el ordenamiento legal cubano. Figuras contractuales relacionadas**

### **2.1. Contrato de compraventa**

Una de las formas de transmisión plena del dominio sobre los bienes es el contrato de compraventa, el cual constituye el paradigma de los contratos a través de los cuales se realiza el intercambio o el comercio de los bienes y, de acuerdo con una muy extensa tradición histórica, es el contrato que dispone de más amplia regulación legal (Díez-Picazo y Ponce de León, 1996, p. 279).

Es la compraventa, según la legislación cubana, aquel contrato por el cual un sujeto, denominado vendedor, se obliga a transmitir la propiedad de un bien a otro, denominado



comprador y en cambio, este último se obliga a entregar al primero su precio en dinero, ya sea convenido o por tasación legal [artículo 178 en relación al artículo 206 del mismo Código Civil cubano (Ley N° 59, 1987)]. Delgado Vergara (2008), precisa que su naturaleza jurídica se concreta en los siguientes aspectos:

Es un contrato consensual en principio, puesto que se perfecciona con el mero consentimiento de las partes. Es principal, oneroso -generalmente conmutativo- bilateral, típico, nominado y aunque normalmente sea de consumación inmediata podría serlo de consumación sucesiva, si por ejemplo se pacta que el precio sea pagado a plazos. (p. 3)

La propiedad agraria, en especial la tierra, puede transmitirse por medio de este contrato. De hecho, es el único que expresamente se menciona en la Constitución de la República de Cuba (2019) y el Decreto Ley N° 125 (1991), como forma de transmisión onerosa de la propiedad privada sobre la tierra, amén de que la Resolución N° 170 (2017), del Ministro de la Agricultura, hace alusión también a la permuta.

En ese sentido, la posibilidad real de transmisión de la tierra por compraventa, se refleja, ante todo, en la Constitución de la República de Cuba (2019, art. 29), en relación con el artículo 58 del propio cuerpo legal, donde incluso se reconocen límites, a las facultades de disposición sobre los bienes, establecidos en la ley.

Por su parte, y a tono con las posibilidades que brinda el Código Civil (Ley N° 59, 1987), el Decreto Ley N° 125 (1991) también da la posibilidad de transmisión de las heredades agrarias a través de la compra, siempre que se encuentre autorizada por la delegación provincial del Ministerio de la Agricultura correspondiente, como un ejemplo claro de manifestación de la función social de dicho bien. Dada la importancia y cotidianidad de este tipo contractual y producto de las razones alegadas de inicio, es usual que las reglas que lo regulan se erijan supletorias del resto de los contratos onerosos. Elemento anterior que no sucede en sede agraria debido al predominio de reglas administrativas para normar este tipo de trámites, no existiendo precepto que ampare tal supletoriedad.

En Cuba, la compraventa se encuentra signada por un derecho real de adquisición preferente, tanteo legal, a favor del Estado, lo cual se puede leer como límite al ejercicio de la facultad de disposición sobre la tierra propiedad privada. La Constitución de la República de Cuba (2019) señala que: "La compraventa u otra transmisión onerosa de este bien solo podrá realizarse previo cumplimiento de los requisitos que establece la ley y sin perjuicio del derecho preferente del Estado a su adquisición mediante el pago de su justo precio" (art. 29, Párr. 2).

## 2.1.1 Elementos de la transmisión mediante venta

### 2.1.1.1. Elementos personales

El vendedor, al circunscribirse la investigación a la propiedad privada sobre la tierra, solo puede ser un agricultor pequeño; sin embargo, en virtud de la amplitud que atribuye la legislación a este sujeto del Derecho Agrario, debe reducirse a los agricultores pequeños propietarios de la tierra que laboran. Por razones ya esbozadas, queda claro que el Estado no puede ocupar este lugar. La Resolución N° 288/90 (2007), señala: “Reglamento para el funcionamiento del Registro de la Tenencia de la Tierra”, de 15 de mayo de 1990, del Ministro de la Agricultura, en su artículo 2-c), define al agricultor pequeño como tenedor individual de tierra, lo que permite que sean tratados como tal los usufructuarios de tierras estatales, los que, en buena técnica jurídica, al ser poseedores precarios no pueden ejercitar los derechos de disposición al no serles atribuidos.

Usualmente se requiere su integración a la Asociación Nacional de Agricultores Pequeños, pues varios de los trámites para acometer la compraventa requieren la intervención de dicha organización. Su título debe encontrarse inscripto en el Registro de Tenencia de la Tierra, lo cual debe acreditarse a través del Certificado de Tenedor Inscripto expedido por dicha institución.

En caso de cotitularidad se requiere el acuerdo de todos los cotitulares, sin que las funciones del administrador alcancen para promover por su sola voluntad la enajenación por venta de la tierra. En caso de no existir acuerdo puede emplearse la vía de la división excepcional, siempre que se encuentren enmarcados en los supuestos que relata la norma, o así se decida discrecionalmente por la autoridad competente.

Uno de los valores más respetados en este trámite es la voluntad del transmitente, la cual debe, incluso, por razones políticas y legales, ser avalada por la Asociación Nacional de Agricultores Pequeños. Por otro lado, la figura del comprador es la que en la práctica se aleja más de las pautas legales pues, aunque la norma legitima al Estado, las Cooperativas de Producción Agropecuaria y los demás agricultores pequeños, desde la práctica, solo se hace referencia al Estado como único sujeto comprador, desechando otras posibilidades. Esta práctica de seguro por el continuado ejercicio del derecho de tanteo legal que posee el Estado, que ha creado una especie de inercia administrativa a su no declinación. En ningún caso, el comprador, por prescripción de la todavía vigente Ley de Reforma Agraria, ha de ser sujeto extranjero.

Actualmente no existen estadísticas acerca del número de ventas anuales, llevándose solo el control a través del Libro de Radicación en las respectivas delegaciones provinciales de la agricultura. Desde la cotidianidad la mayoría de los procedimientos que se ventilan en dicho órgano son relativos a sucesiones agrarias y a expropiaciones forzosas. La estadística hoy día solo se elabora sobre la entrega de tierras estatales ociosas en usufructo.

#### **2.1.1.2. Precio de la venta**

El precio de la venta, como elemento real esencial de la compraventa, puede ser pagado de dos formas según la letra de la Resolución N° 170 (2017): al contado, o por pensión a cargo de la seguridad social. Respecto a la primera modalidad no existen mayores complicaciones, a partir del presupuesto que se le asigna a la Delegación Provincial, se expide documento de pago, generalmente cheque, a favor del vendedor. Lo curioso, en ese sentido, es que se asigna una partida presupuestaria sin un estudio de comportamiento de las ventas, ya que no existen estadísticas al respecto. Por lo que puede estarse sobrecargando de inicio el presupuesto central, o peor aún, sobrecargarse luego, cuando las compras excedan lo asignado. En este caso el vendedor paga el Impuesto sobre los Ingresos Personales, de conformidad con la legislación vigente.

El precio se computa a través de varios parámetros establecidos por el Ministerio de Agricultura y el Ministerio de Finanzas y Precios, en lo que a cada uno compete. Así, la Resolución N° 563 de 2018, del Ministro de la Agricultura, que regula el procedimiento a emplear para el avalúo de tierras y bienes agropecuarios y forestales, los cultivos, las construcciones, los bienes destinados a la producción agropecuaria, así como para las integraciones de tierras a Cooperativas de Producción Agropecuaria y demás actividades que requieran de su utilización, independientemente del régimen de posesión que ostenten las personas naturales y jurídicas que lo interesen, por parte de las empresas designadas por el ministro de la Agricultura y autorizadas por el ministro de Finanzas y Precios (Resolución N° 563, 2018, res. primero). Por su parte, este último organismo dictó la Resolución N° 366 de 2018, por la cual se autorizó, con carácter excepcional, a emitir dictámenes y certificaciones periciales de los valores de tierras agropecuarias y forestales, los cultivos, construcciones y bienes agropecuarios, a las empresas que se describen en sus anexos (Resolución N° 366, 2018, res. primero). Corriendo la tasación a cargo de la entidad compradora del Ministerio de la Agricultura (Resolución N° 17, 2017, art. 61).

Los requisitos y procedimientos a seguir por los peritos valuadores se encuentran establecidos en la citada Resolución N° 563 (2018), del Ministro de la Agricultura, aunque re-

cientemente, el Ministro de Agricultura fue autorizado para crear el Registro de Peritos Valuadores para la Agricultura, a tenor de la Resolución N° 457 de 2019, de la Ministra de Finanzas y Precios.

Sin embargo, la modalidad más empleada es la segunda, pues permite que los propietarios privados de tierras, luego de alcanzar la edad de jubilación establecida en Cuba, 65 años para los hombres y 60 para las mujeres, y no poseer miembros de su núcleo familiar interesados en trabajar la tierra, puedan disfrutar de una especie de pensión por edad. Esta es a cargo del presupuesto de seguridad social, por lo cual debe ser aprobada en última instancia por el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social.

### **2.1.1.3. Forma**

Una de las razones que hacen único este tipo de negocio de compraventa, lo es su formalización. La Escritura pública notarial, en nuestro ordenamiento jurídico, se erige como la forma idónea a través de la cual debe constar manifestado el consentimiento de las partes contratantes, pues el Notario en ejercicio de la fe pública autoriza el acto, imprimiéndole seguridad jurídica y legalidad, pero son los comparecientes quienes otorgan, es decir, quienes manifiestan su voluntad.

En ese sentido, resulta difícil de entender como puede formalizarse un contrato a través de resolución, la cual es contentiva de un acto administrativo, y es esta manifestación unilateral de la voluntad de la Administración Pública por la cual se producen efectos jurídicos concretos e inmediatos, vinculada al ejercicio de potestades atribuidas a la misma. O sea, no puede subsumirse la manifestación de voluntad de las partes en un instrumento jurídico administrativo idóneo para contener la voluntad de la administración, y que solo debe reservarse para contener la autorización del Ministerio de la Agricultura y no al acto en sí.

Lo anterior sin perjuicio de que en la compraventa a favor del Estado, la resolución administrativa sea la forma adecuada, pues en todo caso, al ser necesaria la voluntad del Estado, manifestada a través de la Delegación Provincial del Ministerio de la Agricultura, se estaría ante una especie de acto administrativo requerido de coadyuvante (Garcini Guerra, 1986, p. 114).

La costumbre arraigada, de ejercicio positivo invariable del derecho de tanteo, ha hecho no solo que el Estado sea prácticamente el único que pueda figurar como comprador, sino que la causa del negocio sea un acto administrativo y su forma, la resolución administrativa, lo cual no debe criticarse de forma tan severa, pues de ahí se derivan características

propias de los institutos agrarios, aunque propicia confusiones. Toda confusión técnica con los postulados del Derecho Civil, no hace cosa distinta que reforzar la tesis de la función social de la tierra como principal punto de ruptura de ambas ramas del Derecho, así como justificación para la imposición de límites y limitaciones a la propiedad agraria.

#### **2.1.1.4. Traspaso posesorio**

El traspaso posesorio, como requisito para que en efecto se produzca el cambio de titularidad sobre la tierra, presenta matices propios dentro del Derecho Agrario cubano, lo que provoca que sus reglas no se ajusten a la *traditio* reglada en el Código Civil (Ley N° 59, 1987).

No resulta complicado deducir que la ocupación de la tierra por la entidad compradora a la que hace referencia la Resolución N° 170 (2017) “En ambos casos, la ocupación de la tierra por parte de la entidad compradora solo procede con la emisión del documento de pago o la entrega de la autorización de pagos por la Seguridad Social” (art. 64), es el equivalente al traspaso posesorio; lo cual se encuentra conteste con la naturaleza declarativa de la inscripción posterior de dicho acto en el Registro de la Tenencia de la Tierra.

## **2.2. Contrato de permuta**

Aquel contrato por el cual un sujeto, denominado permutante, se obliga a transmitir a otro, de igual denominación jurídica, la propiedad de un bien, mientras que el último se obliga a entregar la propiedad de otro bien, realizando una especie de intercambio, donde incluso, si uno de los bienes es de inferior valor respecto al otro, puede pactarse compensación, ha de llamarse permuta.

Constitucionalmente se encuentra prevista, a través de la categoría general “...otra transmisión onerosa...” (Constitución de la República de Cuba, 2019, art. 9, párr. 3), por deducción de su naturaleza jurídica onerosa y traslativa del dominio. El Decreto Ley N° 125 (1991, art. 13) también autoriza la realización de permutas de tierras de propiedad privada a través de su formulación general, al autorizar, en sentido amplio la “transmisión” de la tierra de los agricultores pequeños.

La Resolución N° 170 (2017) reconoce en su articulado y de forma expresa la permuta de tierras entre los agricultores pequeños, específicamente en los artículos del 27 al 33. Es necesario destacar que, en virtud de la prohibición de enajenar de forma plena la propiedad estatal socialista, el Estado nunca, en principio, pudiese intervenir como permutante, pues, independientemente que reciba otra tierra, se estaría desprendiendo, a favor de un particular, del derecho dominico que ostenta, lo cual le está vedado constitucionalmente, aunque

Consideraciones sobre la transmisión plena *inter vivos* de la propiedad privada sobre la tierra en Cuba

se encuentra expresamente permitido en virtud de la Resolución N° 170 (2017, art. 28, a) del Ministerio de la Agricultura, lo cual crea una antinomia en nuestro ordenamiento legal.

## **2.2.1. Elementos de la transmisión a través de la permuta**

### **2.2.1.1 Elemento subjetivo**

Como resultado de los métodos investigativos empleados, se pudo constatar que, en cuanto a los sujetos, en el caso de las permutas se cumple con la legitimación legal establecida, lo que de seguro trae causa del escaso ejercicio del derecho de tanteo legal conferido al Estado también en este tipo de transmisión onerosa de la tierra propiedad privada, el que incluso parece reservado solo para la venta.

A pesar de no ser un trámite muy usual, sus objetos mediatos suelen ser, la mejora de las tierras del propietario individual, la concentración geográfica de las unidades de producción bajo dominio de las Cooperativas de Producción Agropecuaria, la integración de los agricultores a Cooperativas de Créditos y Servicios de su elección y que se encuentran fuera de la demarcación territorial del municipio donde se encuentran enclavados sus lotes, y el interés estatal por la tierra propiedad privada de determinado campesino para su dedicación a cultivos no desarrollados por este y cuando no puede obtener dicho objetivo por otras vías.

### **2.2.1.2. Posibilidad de compensación**

Como puede ser apreciado a partir de la lectura de la Resolución N° 376 (2018), del Ministro de la Agricultura, que señala

PRIMERA: Suelos de muy buena fertilidad:

- a) Los capaces de producir un gran número de cultivos diversificados.
- b) Aquellos donde el cultivo puede desarrollarse sin limitaciones y que alcanzan más del setenta por ciento (70%) de los rendimientos mínimos potenciales.

SEGUNDA: Suelos de buena fertilidad:

- a) Los capaces de producir cultivos diversificados, pero afectados por algún factor limitante que requiere determinadas medidas de conservación o mejoramiento.
- b) Los que tienen ligeras limitaciones para el desarrollo del cultivo y que alcanzan entre el cincuenta por ciento (50 %) y el setenta por ciento (70 %) de los rendimientos potenciales.

TERCERA: Suelos de mediana fertilidad:

- a) Los que tienen factores limitantes que afectan en gran medida el desarrollo de los cultivos y solo son aprovechables en algunos expresamente determinados.
- b) Los que tienen una marcada incidencia de factores limitantes y que alcanzan entre el treinta por ciento (30 %) y el cincuenta por ciento (50 %) de los rendimientos mínimos cultivables.

CUARTA: Suelos de baja fertilidad: Los que poseen factores limitantes muy severos que se utilizan por lo general para la repoblación forestal. (art. 5)

En relación a la Ley N° 113 (2012, art. 172), "Del Sistema Tributario", existen diferencias marcadas entre las distintas categorías de suelos lo que, anexo al valor de determinadas

bienhechurías que pueden existir en una heredad, puede traer consigo la necesidad de compensación a uno de los permutantes. Sin perjuicio del análisis anterior sobre la legalidad de la participación del Estado como permutante.

La compensación, como elemento real no esencial de la permuta, tiene también presencia en sede agraria, sobre todo a raíz de la lectura de la Resolución N° 170 (2017, art. 30, d). La compensación que realiza el Estado, o a favor de este, se hace a través de los documentos de pago bancarios establecidos, generalmente mediante cheque.

### **2.3. Contrato de cesión de participación en copropiedad por cuotas**

Sin necesidad de entrar en las disquisiciones teóricas acerca de si la copropiedad es un derecho real en sí que concede a su titular un poderío inmediato sobre una cuota de un bien, o constituye un límite al derecho de propiedad, que se armoniza a través de una unidad de valor correspondiente a cada uno en virtud del título constitutivo, es cierto que el Contrato de Cesión de Participación es aquel por el cual una persona denominada cedente, permite de forma onerosa o gratuita a otra, denominada cesionario, la subrogación en su lugar y grado como copropietario del bien indiviso.

Posee naturaleza traslativa del dominio sobre el bien, evidenciado en la porción del valor que corresponde al cedente y, desde el punto de vista de la legislación civil y económica, es un contrato atípico, pues no encuentra regulación específica. Sus reglas en sede de Derecho Civil, se ajustan a la compraventa o a la donación, en dependencia de la onerosidad o no de la transmisión, respectivamente, con el correctivo de que, si la cesión es onerosa, debe operar primero el derecho de tanteo a favor de los condómines.

La posibilidad de constitución de una copropiedad sobre la tierra se prevé en el artículo 7 del Decreto Ley N° 125 (1991), siendo por demás el resultado lógico de la adjudicación hereditaria cuando convergen varios herederos con derecho a adjudicarse la unidad de producción; debiéndose en todo caso, designarse un administrador, lo cual acerca a este fenómeno a la cotitularidad de acciones en el Derecho Mercantil (Uría González, 1997, p. 296), pues sería este administrador quien ejercerá los derechos dominicos en pos de una correcta y adecuada explotación de la unidad de producción.

Por otro lado, resulta ser, la cotitularidad, una de las materias más escasas dentro de la legislación agraria. Los supuestos más parecidos a una cesión de participación en la copropiedad por cuotas sobre la tierra propiedad privada, se encuentran en el Decreto Ley N° 125 (1991) que señala:

La tierra propiedad de agricultores pequeños, cualquiera que sea la forma de transmisión, sólo se podrá dividir con autorización previa del Ministerio de la Agricultura, cuando el objetivo de la división sea entregar a una cooperativa la parte perteneciente a un copropietario, o aportarla al Estado por cualquier título, o cuando haya otro interés social debidamente fundamentado. (art. 8)

De forma excepcional, cuando convenga a una entidad estatal o una cooperativa, y con la autorización expresa del Ministerio de la Agricultura, oído el criterio de la Asociación Nacional de Agricultores Pequeños, y del Ministerio del Azúcar cuando proceda, se podrá adquirir parte de la tierra propiedad de un agricultor pequeño, excepto cuando se trate de la incorporación de éste a una cooperativa como miembro, en cuyo caso la integración siempre implicará la transmisión de la totalidad de la tierra. (art. 15)

El segundo caso se aleja más del contrato en cuestión, pues no parte de una situación de cotitularidad, lo cual es requisito esencial para que se verifique este tipo contractual, mientras que el resultado no queda lo suficientemente claro en la letra del artículo, pues no puede dilucidarse si el Estado o las Cooperativas de Producción Agropecuaria pasa a ser propietario conjuntamente con el agricultor o simplemente ocurre la división del terreno, aunque la balanza se inclina ante esta última opción. En todo caso, se trataría de una constitución de copropiedad y no de una cesión de participación.

Mientras que en el primero de los casos, el resultado del mismo es lo que desvirtúa la posibilidad de que se trate de una cesión de participación, pues lo que bien ocurre es la división de la finca y la integración de la misma a una Cooperativas de Producción Agropecuaria o su cesión al Estado, pero estos últimos no se subrogan en lugar y grado del condómine cedente, sino que pasan a ser titulares de una nueva unidad de producción, o sea, que un copropietario puede separarse de la situación de cotitularidad solo mediante la división y posterior enajenación, y no a través de la cesión de su participación en la misma.

Es difícil, en el panorama actual de los procedimientos administrativos agrarios, que pueda haber lugar a la realización de este tipo de contrato, máxime cuando no se encuentra expresamente previsto en la legislación, en todo caso el cesionario debe cumplir con los requisitos que se prevén para comprador o donatario, en dependencia del tipo de cesión.

## **2.4. Contrato de donación**

La donación es aquella figura contractual en virtud de la cual una persona, denominada donante, se obliga a transmitir a otra, denominada donatario, la propiedad de un bien, como acto de liberalidad, sin contraprestación alguna por parte de este último. La posibilidad técnica más precisa que se encuentra en la legislación cubana, de donar la tierra propiedad privada, viene de la mano de la Constitución de la República de Cuba (2019, art. 29, párr. 4), donde se reconoce la posibilidad de trasmisión no onerosa del dominio sobre ese bien.



Por supuesto que, con vistas a la legislación patria, en todo momento se hace referencia a la donación *inter vivos*, pues no cuenta con precepto que ampare la donación *mortis causa*, y además, el hecho de que no se permita disponer sobre la tierra en testamento demuestra el predominio de la ley en sede de sucesión agraria, “En ningún caso se podrá disponer por testamento de la tierra y los demás bienes agropecuarios a que se refiere este Decreto-Ley” (Decreto Ley N° 125, 1991, art. 28).

Para saberlo reflejado en el Decreto Ley N° 125 (1991), es necesario recurrir a la fórmula amplia del artículo 13 de esta norma y entenderlo comprendido en la palabra transmisión. La donación, al ser un contrato gratuito, y que por demás se encuentra deficientemente regulado en sede de propiedad agraria, se somete a reglas que emanan de una especie de costumbre administrativa, sometida a la función social de la tierra y la proyección estatal en pos del desarrollo económico social; todo lo cual será tratado en su momento.

Este contrato posee poca incidencia en la práctica, aduciéndose como una de las causas el desconocimiento de los campesinos por falta de capacitación sobre las formas contractuales de transmisión de la tierra. Estos espacios de capacitación, suelen emplearse para el debate sobre cuestiones técnicas agropecuarias, como suministros de insumos, líneas de producción y cuestiones relativas a los contratos agrarios.

## **2.4.1. Elementos de la donación de la tierra propiedad privada**

### **2.4.1.1. Sujetos del contrato**

Al tratarse de tierras propiedad privada, donante solo ha de ser el propietario privado de la tierra. Sin embargo, las mayores dificultades, al igual que ocurre en la compraventa, se centran en la figura del donatario. El Estado, figura entre los donatarios, y a decir de las autoridades entrevistadas, es el favorito para ocupar este puesto contractual. Por otro lado, también se permite la donación a favor de particulares, pero centrado en las personas a las que hace alusión al Decreto Ley N° 125 (1991, art. 18), como personas con derecho a heredar la tierra.

Esta determinación administrativa, genera que la donación agraria pueda ser considerada como una especie de herencia en vida a favor de uno o varios de los sujetos con derecho a adjudicarse la tierra a la muerte del propietario privado; lo que a su vez provoca que el donatario particular deba acreditar los mismos elementos fácticos y jurídicos que le correspondería probar en caso de estarse tramitando la sucesión agraria.

En ese sentido, la donación agraria en Cuba hace que la propiedad privada sobre la tierra presente puntos de contacto con la propiedad ejidal mexicana [forma de propiedad fami-

Consideraciones sobre la transmisión plena *inter vivos* de la propiedad privada sobre la tierra en Cuba

liar originaria sobre la tierra presente en algunos países de América Central. Un valioso estudio sobre el comportamiento de la herencia y donación de las mismas, en relación al género puede encontrarse en: Almeida Monterde. (2012)], en la que también destaca la preferencia por los varones a la hora de la adquisición de la tierra, lo cual constituye una verdadera contradicción con el principio de igualdad consagrado en la Constitución de la República de Cuba (2019, art. 42).

#### **2.4.1.2. Formalización**

La formalización ocurre mediante resolución administrativa, lo cual lleva al mismo análisis realizado para con la venta, pues se unen en un mismo momento y documento, la autorización que debe dar la Delegación Provincial de la Agricultura y la materialización de las manifestaciones de voluntad de las partes.

#### **2.4.1.3 Modo de transmisión**

El traspaso posesorio ocurre, de igual forma, con la ocupación de la tierra por el donatario. Es el adquirente quien debe cargar con la obligación y gastos de inscripción en el Registro de Tenencia de la Tierra.

### **3. Censo reservativo y Contrato de Integración a Planes**

Estas tipologías contractuales, aunque no vigentes en la legislación positiva cubana merecen un análisis sobre su regulación. El censo reservativo y los contratos de integración a planes, empleados en el pasado, permitieron crear las bases para la posterior regulación de las formas de transmisión de la propiedad. Resulta válido traer ambas figuras a discusión, en momentos de reformulación de las normas que componen el Ordenamiento Jurídico cubano y en específico la necesidad de actualización de las normas agrarias.

Existe censo reservativo cuando una persona, denominada censalista, cede a otra, denominada censatario, el pleno dominio sobre un inmueble, reservándose el derecho de percibir una pensión a su favor, la que se paga por la contraparte. Al ser un derecho real, la pensión es transmisible a los herederos del transmitente (López y López y Penadés Montés, 1994, p. 567).

En virtud del Contrato de Integración a Planes, el agricultor pequeño traspasaba el dominio pleno de la tierra a favor del Estado, mientras que este último se comprometía al pago de una renta. A través de este se aseguraba la integración de la tierra del agricultor a uno de los planes agropecuarios y forestales elaborados por el gobierno revolucionario, con

el objetivo de desplegar el desarrollo de la agricultura y la ruptura con las anteriores formas de producción, así como la mono-producción azucarera (García Álvarez et al., 2014, pp. 21-23).

En los contratos de integración, el dominio pleno pasaba al Estado, el cual decidía, de acuerdo al plan desarrollado en la zona, la línea de producción. Similar sucede en el censo reservativo, donde el censatario ejerce como máximo decisor en la finca acensuada. Inicialmente el pago de la pensión era transmisible a los herederos, lo que hacía que, los mal llamados contratos de arrendamiento, parecieran más derechos reales que obligaciones; podía, el contrato, ser cancelado por el agricultor pequeño, en cuyo caso se le restituía el dominio pleno sobre la finca, aunque esta posibilidad es más propia de la enfiteusis que del censo reservativo.

Ambas figuras difieren, en cuanto en los contratos de integración a planes, el agricultor cedente conserva una parcela para sí (expresión del mínimo vital), en el censo reservativo no es necesario, aunque nada se opone a su pacto. En el primero, el cedente se comprometía a trabajar la tierra cedida de conformidad con la línea de producción del plan. En el segundo, la única prestación que se le exige al transmitente es la transmisión en sí; el pago de la pensión en el censo se hace extensivo a los herederos del censalista, pues, al ser un derecho real, no se extingue por cambio de titular, mientras que la legislación cubana actual prevé que, a la muerte del agricultor integrado al plan, se proceda a la compra de la finca y la cancelación de la renta.

#### **4. Expropiación forzosa**

La expropiación forzosa, en el Derecho Agrario constituye un acto de transmisión de la propiedad privada del agricultor pequeño al Estado por utilidad pública, interés social o como mecanismo sancionador. Según Galeano Romero (1970, p. 62) la expropiación se presenta dentro de la estructura de las leyes agrarias, más concretamente, dentro del proceso redistributorio que las mismas implican, como instrumento jurídico por intermedio del cual tiene lugar la adquisición de la propiedad, para su posterior distribución entre los beneficiarios directos.

De acuerdo con Bálber Pérez, en la esfera del Derecho Agrario, la expropiación forzosa, generalmente se aplica sobre tierras y bienes agropecuarios o forestales de interés público o utilidad social, que después de un análisis, razonamiento y discusión con el propietario o usufructuario, al que se solicita su aprobación de transmitirla a favor del Estado, a través de la

compraventa, donación, permuta u otras soluciones alternativas, según el status jurídico del caso. Cuando es aceptada por el titular algunas de las propuestas ofrecidas, se cierra "...la vía a la expropiación, para formar entre las partes un contrato de finalidad traslativa del dominio" (Bálber Pérez, 2007, p. 571).

El primer fundamento de la expropiación forzosa en Cuba lo encontramos en la Constitución de la República de Cuba (2019, art. 58, párr. 2), que refiere que la expropiación de bienes se autoriza únicamente por razones de utilidad pública o interés social con la debida indemnización. Remitiendo la norma constitucional a las normas jurídicas de menor jerarquía para la regulación de dicho procedimiento. La expropiación forzosa como instituto del Derecho Agrario, encuentra su regulación particular en los ya citados Decreto Ley N° 125 (1991) y Resolución N° 170 (2017). Debe destacarse una característica distintiva de esta institución en sede agraria y es que el fundamento que da origen a la institución, utilidad pública o interés social, quedan como causa secundaria al convertirse en una sanción ante infracciones cometidas por los propietarios privados de la tierra en Cuba. En forma de *numerus clausus* el Decreto Ley N° 125 (1991, art. 9) regula dichas infracciones, bajo la égida del incumplimiento del deber de cultivo, como uno de los principios básicos del Derecho Agrario regulado en el Artículo 8 del supra citado cuerpo legal. Procederá la expropiación forzosa, cuando dichas infracciones sean graves o de forma reiterada. A decir de Bálber Pérez (2007) la utilización de la expropiación forzosa en materia agraria, por regla general, es aplicada como forma de sanción, lo cual contradice la génesis de dicha institución, creada en la doctrina, para ser ejecutada en casos concretos, como la ejecución de obras de interés económico, social, militar o de otra índole, imprescindibles para el desarrollo del país.

La Resolución N° 170 (2017, art. 70) reconoce que la expropiación forzosa de tierras y bienes agropecuarios propiedad de los agricultores pequeños, solo procede por las causas establecidas en el Decreto Ley N° 125 (1991, art. 9) y excepcionalmente por causas de utilidad pública o interés social. Se procederá a la expropiación forzosa siempre y cuando el propietario privado no esté de acuerdo con el procedimiento, caso contrario, se llevará a cabo un contrato de compraventa entre el Estado y el propietario privado. De este cuerpo legal deriva la determinación de los elementos de la expropiación forzosa como instituto *sui generis* del Derecho Agrario. Dejando claro que estamos en presencia, en sede agraria, de una forma de adquisición de la propiedad derivada y no originaria.

#### 4.1. Sujetos

De un lado tenemos al Estado, expropiante, y del otro al propietario privado de la tierra, el agricultor pequeño, expropiado. Estos constituyen los sujetos en esta relación jurídica. No se puede confundir con el papel que le brinda la doctrina al beneficiario en dicha relación. Es criterio de los autores que el papel del beneficiario, quien a *posteriori* explotará la tierra, a la luz de las regulaciones cubanas como usufructuario, obtención de la tierra por contrato de usufructo, constituye acto jurídico independiente de la expropiación forzosa, por lo que no cabe hablar de una relación trilateral en sede agraria cubana.

#### 4.2. Objeto

Si bien la institución de la expropiación forzosa se ha basado tradicionalmente en los bienes inmuebles, en Cuba se ofrece la posibilidad a bienes muebles cuyo destino estén relacionados con el proceso de producción agrícola. Ratificado en el Decreto Ley N° 125 (1991) y la Resolución N° 170 (2017) cuando mencionan que dicho proceso se lleva a cabo sobre la tierra y bienes agropecuarios del agricultor pequeño, propietario privado, excluyendo los bienes de dominio público. Sin dejar a un lado la debida indemnización al propietario expropiado.

#### 4.3. Causa

La causa de la expropiación forzosa lo constituye la utilidad pública o el interés social. En un primer momento en Cuba la Constitución lo deja claro, pero luego en las normas de menor jerarquía, las agrarias, establecen como causa la comisión de infracciones graves o de forma reiterada preceptuadas en el Decreto Ley N° 125 (1991). Se está en presencia de un instituto del Derecho Agrario que se distingue de la tradicional expropiación forzosa del Derecho Civil o el Derecho Administrativo, teniendo características primarias de sanción.

### 5. Confiscación

Se puede entender por confiscación, según Escola (1984, p. 498), el apoderamiento de todos los bienes de una persona, o de una parte sustancial o importante de ellos, los que, en virtud del acto de confiscación pasan a poder de quien los realiza, por lo general del Estado, sin ningún tipo de comprensión o indemnización. En el caso particular del Derecho Agrario la confiscación, sin ser una forma contractual de transmisión de la propiedad privada sobre la tierra, constituye una forma de traspaso de la propiedad privada a manos del Estado.

La Constitución de la República de Cuba (2019, art. 59), regula que la confiscación de bienes se aplica solo como sanción dispuesta por autoridad competente, en los procesos y por los procedimientos que determina la ley. En el caso particular del procedimiento de confiscación de tierras, existirán las indicaciones derivadas de la sentencia del Tribunal competente, y para otro conjunto de causales las normas del Ministerio de la Agricultura que establecen el procedimiento especial. Teniendo como imperativo la no indemnización al propietario privada de la tierra, agricultor pequeño, causante de la infracción.

### 5.1. Causa

En Cuba, la Resolución N° 170 (2017, art. 80) regula que tendrá lugar la confiscación de la tierra y otros bienes agropecuarios cuando exista sanción de los tribunales a agricultores pequeños, propietarios, cuando por delitos en que dicha medida esté prevista como sanción principal o accesoria. A su vez procederá cuando la aplicación de la legislación vigente sobre confiscación por hechos relacionados con las drogas, actos de corrupción, enriquecimiento indevido o con otros comportamientos preceptuados como ilícitos.

## Conclusiones

La función social de la tierra y demás bienes agropecuarios deviene en el principal elemento doctrinal y fáctico, que genera las peculiaridades en el tratamiento de la transmisión *inter vivos* de la propiedad privada sobre la tierra, pues determina las restricciones, la necesidad de autorización administrativa y las prohibiciones en torno a la misma.

Los principales rasgos de los contratos traslativos del dominio sobre la tierra propiedad privada son: la necesidad de autorización previa del Ministerio de Agricultura; la limitación de los sujetos que pueden ser partes en el mismo; y el cumplimiento de la adquisición del bien a través del traspaso posesorio u ocupación de la tierra.

La transmisión *inter vivos* de la propiedad privada sobre la tierra adquiere matices que la convierten en un instituto propio del Derecho Agrario, pues, además de los rasgos anteriormente apuntados: se formalizan a través de resolución, lo que hace que su causa sea un acto jurídico administrativo; predomina el Estado como contraparte en dichos actos, pues es el encargado de encausar la realización de la función social de la tierra; y se coloca el destino socioeconómico de la tierra por encima de la autonomía de la voluntad. Las formas más comunes de transmisión de la propiedad privada sobre la tierra en Cuba son los contratos de

compraventa, permuta y donación; sin dejar a un lado algunos institutos del Derecho Agrario, que constituyen formas de transmisión *sui generis*, como la expropiación forzosa y la confiscación.

## Referencias Bibliográficas

- Almeida Monterde, E. Y. (2012). Herencia y donación. Prácticas intrafamiliares de transmisión de la tierra. El caso de un ejido veracruzano. *Revista Cuicuilco*, 19(54), 55–79. <https://bit.ly/3ISYO1F>
- Bálber Pérez, M.A. (2007) Las infracciones agrarias y la expropiación forzosa. Contravenciones y confiscación en esta materia. En M. McCormack Béquer (Coord.), *Temas de Derecho Agrario cubano* (Vol. 1, pp. 541-579). Félix Varela.
- Código Civil. Real Decreto de 24 de julio de 1889. Gaceta de Madrid, Madrid, España, 25 de julio de 1889. <https://bit.ly/3QkpXss>
- Código Civil y Comercial de la Nación. Ley N° 26.994. Boletín Oficial de la República Argentina. Buenos Aires, Argentina, 7 octubre de 2014. <https://bit.ly/3NXoZ3D>
- Colina Garea, R. (1997). *La función social de la propiedad privada en la Constitución española de 1978*. Bosch.
- Constitución de la República de Cuba. Gaceta Oficial de la República de Cuba, La Habana, Cuba, 10 de abril de 2019. <https://bit.ly/3zF2SL4>
- Constitución de la República de Cuba. Gaceta Oficial de la República de Cuba, La Habana, Cuba, 24 de febrero de 1976. <https://bit.ly/3HvZkWC>
- Decreto Ley N° 125. Régimen de posesión, propiedad y herencia de la tierra y bienes agropecuarios. Gaceta Oficial de la República de Cuba, La Habana, Cuba, 30 de enero de 1991. <https://bit.ly/3HqaNOW>
- Decreto N° 118. Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero. Boletín Oficial del Estado, Madrid, España, 03 de febrero de 1973. <https://bit.ly/3zGCm4d>
- Delgado Vergara, T. (2008). Los contratos onerosos traslativos del derecho de propiedad: compraventa y permuta. En N. C. Ojeda Rodríguez (Coord.), *Derecho de Contratos*. (Vol. 2, pp. 3-20). Félix Varela.
- Díez-Picazo y Ponce de León, L. (1996). *Fundamentos del derecho civil patrimonial* (5a. ed., Vol. 1). Civitas.
- Díez-Picazo y Ponce de León, L. y Guillón Ballesteros, A. (1976). *Sistema de Derecho Civil* (Vol. 3). Civitas.
- Escola, J. H. (1984). *Compendio de Derecho Administrativo* (Vol. 2). De Palma.

- Galeano Romero, L. (1970). La expropiación forzosa en las leyes agrarias integrales sudamericanas (Tesis doctoral). Universidad de Madrid, Facultad de Derecho. <https://bit.ly/3Hyo2ws>
- García Álvarez, M. A., Mederos Cuervo, C. M., Fernández, P. y Maestrey, A. (2014). Adecuación de políticas, planes y programas para el desarrollo sostenible del sector agropecuario. En L. Rosaenz León. (Ed.). *Estudio de los factores críticos que inciden en el ciclo de la sostenibilidad alimentaria de Cuba*. (pp. 17-29). Instituto de Investigaciones en Fruticultura Tropical. <https://bit.ly/3mSPyv0>
- Garcini Guerra, H. (1986). *Derecho administrativo* (2a. ed.). Pueblo y Educación.
- Giletta, F. I. (2001). Derecho civil y derecho agrario. *Revista de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales (En línea)*, 1(1), 113-120. <https://doi.org/10.14409/ne.v1i1.147>
- Hung Gil, F. A. (2016). Artículo 197: Toda posesión se presume lícita. En L. Pérez Gallardo (Dir.), *Comentarios al Código Civil cubano. Tomo II: Derecho de propiedad y otros derechos sobre bienes* (Vol. 3, pp. 9-14). Félix Varela.
- Ley de Reforma Agraria, de 17 de mayo de 1959. (2007). En M. McCormack Béquer y M. A. Balber Pérez (Coords.), *Temas de Derecho Agrario cubano* (Vol.2, pp. 5-31). Félix Varela.
- Ley N° 59. Código Civil. Gaceta Oficial de la República de Cuba, La Habana, Cuba, 15 de octubre de 1987. <https://bit.ly/3xVix7H>
- Ley N°113. Del Sistema Tributario. Gaceta Oficial de la República de Cuba, La Habana, Cuba, 21 de noviembre de 2012. <https://bit.ly/3QLBEIM>
- López y López M. A., y Penadés Montés, V. (1994). *Derechos reales y derecho inmobiliario registral*. Tirant lo Blanch.
- McCormack Béquer, M. (2007). Consideraciones sobre el Derecho Agrario. En M. McCormack Béquer (Coord.), *Temas de Derecho Agrario cubano* (Vol.1, pp.5-52). Félix Varela.
- Pavó Acosta, R. (2009) *Derecho Agrario; teoría general. Su recepción y estado actual en Cuba*. <https://bit.ly/3b40WBM>
- Resolución Conjunta N° 1. Ministerio de la Agricultura, el Ministerio del Azúcar, el Instituto de Planificación Física y el Instituto Nacional de la Vivienda. Gaceta Oficial de la República de Cuba, La Habana, Cuba, 1 de abril de 2002.
- Resolución N° 170. Ministerio de la Agricultura. Gaceta Oficial de la República de Cuba, La Habana, Cuba, 29 de junio de 2017. <https://bit.ly/39r75Yd>
- Resolución N° 288/90, Reglamento de funcionamiento del Registro de la Tenencia de la Tierra (2007). En M. McCormack Béquer y M. A. Balber Pérez (Coords.), *Temas de Derecho Agrario cubano* (Vol.2, pp. 7-22). Félix Varela.
- Resolución N° 366. Ministerio de Finanzas y Precios. Gaceta Oficial de la República de Cuba, La Habana, Cuba, 20 de diciembre de 2018. <https://bit.ly/3OfiF7v>



Resolución N° 376. Ministerio de la Agricultura. Gaceta Oficial de la República de Cuba, La Habana, Cuba, 7 de agosto de 2018. <https://bit.ly/3aTWJAI>

Resolución N° 457. Ministerio de Finanzas y Precios. Gaceta Oficial de la República de Cuba, La Habana, Cuba, 18 de diciembre de 2019. <https://bit.ly/3xPtYhl>

Resolución N° 563. Ministerio de la Agricultura. Gaceta Oficial de la República de Cuba, La Habana, Cuba, 20 de diciembre de 2018. <https://bit.ly/3OfiF7v>

Uría González, R. (1997). *Derecho mercantil* (14a ed.). Marcial Pons.

Para citar este artículo bajo Norma APA 7a ed.

Milian Gómez, J. F. y Rodríguez Corría, R. (2022). Consideraciones sobre la transmisión plena inter vivos de la propiedad privada sobre la tierra en Cuba. *Revista de Derecho (Coquimbo. En línea)*, 29, e4086. <https://doi.org/10.22199/issn.0718-9753-4086>



Copyright del artículo: ©2022 J. Milian y R. Rodríguez



Este es un documento de acceso abierto, bajo licencia Creative Commons BY 4.0.



 Universidad Católica del Norte

**MAGISTER EN DERECHO**  
*Sube de nivel*

ADMISIÓN 2022