



LAS FORMAS DE TRASMISIÓN DE LA TIERRA DE LOS AGRICULTORES PEQUEÑOS EN CUBA ENTRE PERSONAS VIVAS

Lic. Justa González Depestre

Graduada en Licenciatura en Educación, especialidades Ruso e Inglés.

Labora como profesora principal de lenguas extranjeras en el Centro Nacional de Capacitación

Azucarera.

MsC. Soraya Sarria Cruz

Licenciada en Derecho, profesora asistente de la facultad de Derecho de la Universidad de La Habana,

profesora principal del Centro Nacional de Capacitación Azucarera.

Resumen

El presente trabajo tiene como objetivo mostrar al lector un breve análisis sobre las diferentes formas de transmisión de la tierra de los agricultores pequeños entre personas que están vivas es decir lo que se conoce en Derecho como transmisión intervivos.

Para el desarrollo de este trabajo primero analizamos desde el punto de vista histórico algunos elementos necesarios que sirven de fundamentación teórico doctrinal al desarrollo del trabajo.

Realizamos la consulta de varios libros que desde el punto de vista teórico tratan aspectos relacionados con el tema.

Este trabajo nos permite conocer las formas de transmisión en Cuba de la tierra propiedad de los agricultores así como el papel que desempeña el Ministerio de la Agricultura en todo este procedimiento.

Palabras claves: Permuta, donación, compraventa, transmisión, intervivos, postmortem, tanteo y retracto.

Summary:

The main objective of this work is to show the reader a brief analysis of the different modes of land transmission among small alive farmers, knowing in law as inter vivos transfer.

For the development of this paper, we first analyze, from the historical point of view, some necessary elements serving as a theoretical doctrinal foundation to the development of this work.

We carried into effect the consulting of several books that from the theoretical point of view, trying some aspects related with the topic.

This work allows us to understand the modes of transmission of land in Cuba, land owned by farmers and the role of the Ministry of Agriculture in this procedure.

This paper allows us to know, not only, the Cuban transmission land, owned by the farmers, and also the role of the Ministry of Agriculture in all this procedure.

Keywords: Ex-change, donation, purchase, transmission, inter vivos, postmortem, pre-emption.

Introducción

Mucho se ha cuestionado en nuestro sistema legislativo sobre las formas de transmisión de la tierra legalmente establecidas, si bien es cierto que el propietario de una tierra debe y de hecho tiene los tres atributos sobre las tierras que legalmente le pertenecen es decir: uso, disfrute y disposición esta última está muy limitada en cuanto a la trasmisión entre personas vivas incluso post mortem también al no poder realizar testamento sobre bienes agropecuarios elemento al que no haremos referencia en este trabajo.

Limitamos el estudio a las formas de transmisión entre personas vivas que son: compraventa, donación y permuta.

Para lograr desarrollar este trabajo tenemos que comenzar analizando como desde inicios de las luchas armadas contra la colonia española en el país se

establecieron principios que sentaron las bases legales que hoy tenemos relacionadas con la indivisibilidad de la tierra y el derecho preferente del estado para adquirir las tierras que están en transmisión.

No podemos olvidar que la tierra cumple una función social, la producción de alimentos y es política de los gobiernos desarrollar formas de organización agraria que les permita obtener resultados productivos respetando siempre el cuidado del medio ambiente. Esto conlleva a que los estados traten siempre de mantener el control estatal sobre la tierra lo que provoca que se emitan normas jurídicas que faciliten el ejercicio de dicho control.

En nuestro país desde antes del triunfo de la revolución se comenzó a trabajar en ese sentido.

Desarrollo

Desde la ley número 3 del 10 de octubre de 1958 se comenzaron a sentar las bases de la propiedad de los agricultores pequeños al respecto en una valoración realizada por el compañero Marino Murillo Jorge, vicepresidente del Consejo de Ministros y entonces Ministro de Economía y Planificación en la clausura del X Congreso de la Asociación Nacional de Agricultores Pequeños (ANAP) expresó *“Nuestros campesinos tienen una larga tradición en la celebración de estos Congresos, cuyo antecedente más significativo fue el Congreso Campesino en Armas, celebrado el 21 de septiembre de 1958 en territorio liberado del Segundo Frente Oriental “Frank País”, en plena lucha insurreccional. Apenas a veinte días de concluido aquel evento, el Comandante en Jefe Fidel Castro Ruz firmaba el 10 de octubre de 1958, la Ley No. 3, sobre el derecho de los campesinos a la tierra, implantando la Reforma Agraria en todo el territorio liberado”*¹. Esta norma jurídica sirvió de fundamento legal a las posteriores leyes de reforma agraria, en ella se favorecían con la propiedad a los que cultivaban la tierra del estado, o a los aparceros, arrendatarios, precaristas y colonos que labraban tierras privadas hasta cinco caballerías de extensión.

¹ Intervención del compañero Marino Murillo Jorge, vicepresidente del Consejo de Ministros y ministro de Economía y Planificación, en la clausura del X Congreso de la ANAP, efectuado en la Sala Universal de las FAR, el 16 de mayo de 2010, "Año 52 de la Revolución"

Al triunfo de la revolución, para poder iniciar un proceso de desarrollo, había que enfrentar las grandes deformaciones estructurales que padecían la economía, y también la injusticia social prevaleciente. Ya en el Programa del Moncada alegato conocido como La Historia me absolverá, el joven abogado Fidel Castro Ruz había proclamado la necesidad de resolver tres grandes problemas económicos que tenía el país: la tierra, la industrialización y el desempleo.

La situación que presentaba la estructura agraria del país era bien compleja y lo podemos conocer mediante datos estadísticos obtenidos de censos realizados en el sistema agrario y que se reflejan en algunos estudios realizados por ejemplo cuando triunfa la revolución se encuentra que *“En 1958 las fincas mayores de 30 caballerías (402 hectáreas) ocupaban 73,3 por ciento del área cultivable del país. El 8 por ciento de los propietarios poseía más del 70 por ciento de las tierras, incluidos los latifundios norteamericanos. El 64 por ciento de los agricultores no eran propietarios de las tierras que trabajaban y buena parte de ellos debían pagar renta. Doscientas mil familias campesinas no tenían tierras para cultivar y en cambio permanecían sin cultivar en manos de poderosos intereses, cerca de 300 mil caballerías (4 millones de hectáreas) de tierras productivas.”*²

Una vez alcanzado el triunfo revolucionario y ante la necesidad de transformar la estructura agraria antes señalada el gobierno revolucionario emite la Primera Ley de Reforma Agraria la cual establece en el capítulo III denominado **De la propiedad agrícola redistribuida**, en el artículo 33 se señala que las propiedades recibidas gratuitamente en virtud de los preceptos de esta Ley no podrán ingresar en el patrimonio de sociedades civiles o mercantiles, excepto la sociedad matrimonial y las cooperativas de agricultores señaladas en el capítulo V de esta propia Ley. En el artículo 34 se plantea además que las propiedades a que se refiere el artículo anterior en virtud de los preceptos de esta Ley no podrán transmitirse por otro título que no sea hereditario, venta al Estado o permuta autorizadas por las autoridades encargadas de la aplicación

² McCORMACK BÉQUER, M.: *Temas de Derecho Agrario Cubano*. Tomo I. Editorial Félix Varela. La Habana. 2007. Pág.87

de la misma, ni ser objeto de contratos de arrendamiento, aparcería, usufructo o hipoteca³.

Este principio de indivisibilidad y transmisión de la tierra de forma controlada y centralizada se mantiene vigente en nuestras normas legales por lo que la norma legal que hace referencia a dicho aspecto expresa que en cuanto a la división de la tierra de un agricultor pequeño, se plantea que está prohibida de manera general, siendo solo posible hacerla cuando el Ministerio de la Agricultura(MINAGRI) lo autorice, siempre que el objetivo de la misma sea aportar dichas tierras a una cooperativa, al estado por cualquier título, o cuando haya otro interés social debidamente fundamentado a tenor del artículo 6 del Decreto Ley 125 norma legal denominada Régimen de posesión, propiedad y herencia de la tierra y demás bienes agropecuarios.

Por su parte el artículo 15 del mencionado texto legal, establece la excepción referida a que cuando sea de interés transmitir a una entidad estatal o a una cooperativa, siempre que se tenga la autorización de forma expresa del (MINAGRI), oído el parecer de la ANAP y del Ministerio del Azúcar (MINAZ) hoy Grupo Empresarial Azucarero (AZUCUBA) en los casos necesarios, podría adquirirse parte de la tierra propiedad de un agricultor pequeño, excepto si este se incorporase a una Cooperativa de Producción Agropecuaria (CPA) como miembro, siendo necesario en este caso, la integración total de la tierra a la misma.

1.1 Permuta

Podría permutarse la tierra de los agricultores pequeños, con tierras de propiedad estatal, de propiedad cooperativa y con otras de agricultores pequeños, estando la aprobación de las mismas en manos de los Delegados Territoriales, facultad que se descentralizó con la Resolución Número 180/96 del 17 de abril de 1996 “Sobre permuta y otros traspasos de áreas” del (MINAGRI), estableciéndose que en tierras cañeras deberá oírse el parecer de AZCUBA y en todos los casos el de la ANAP, modificándose de esta forma el artículo 5 de la resolución número 24/91⁴. Esta facultad estaba centralizada en el (MINAGRI), solo se quedó este nivel de

³ McCORMACK BÉQUER, M.: *Selección Legislativa de Derecho Agrario Cubano*. Volumen I. Editorial Félix Varela. La Habana. 2007. Pág.16

⁴ Artículo 5- Las permutas y otros traspasos de áreas, a efectuar entre agricultores pequeños o entre éstos y una cooperativa u otra entidad, son facultad del que resuelve.

aprobación ministerial para los casos de permutas de diferentes provincias, pues las que se realizan dentro de una misma provincia son aprobadas por los delegados territoriales de la agricultura de la provincia de que se trate.

1.2 Donación

Pocos son los casos que se presentan de solicitud para la donación de la propiedad de los agricultores pequeños, quizás por desconocimiento de sus titulares, o simplemente porque no es usual esta práctica, sin embargo aún cuando la legislación franquea la posibilidad de transmitir la propiedad de un agricultor pequeño a otro a la luz del contenido del artículo 13 del mencionado decreto- ley 125, solo constan en los sistemas de registro y control del MINAGRI, cuatro casos de solicitudes de donaciones de tierras, de los cuales se han tramitado y resuelto 2 por el organismo, al amparo del artículo 6 y la disposición especial primera del propio cuerpo legal es decir Decreto ley 125, a favor ambas de instituciones religiosas, declaradas con lugar según resoluciones del MINAGRI⁵.

No ha existido uniformidad en la solución de los casos de donación debido a la carencia de una norma jurídica que establezca el procedimiento. Existe un folleto denominado “Proyecto de Metodología y Contenido de los Expedientes para la tramitación de los procesos agrarios” de 25 de noviembre del 2001, del MINAGRI, que es donde único se señala en su página 5, los documentos a aportar para iniciar un proceso de donación a los presuntos herederos que recoge el artículo 18 del precitado Decreto Ley 125/91.

Sin embargo, a nuestro criterio, nada imposibilitaría de acuerdo a la propia norma, iniciar un proceso de donación a persona distinta de las consignadas en el artículo 18⁶ ; pero entraría en contradicción si esto sucediera, con lo preceptuado en el artículo 24 2do párrafo de la Constitución ⁷.

⁵FÉLIX ROIG, MANUEL.: Tesis en opción de grado científico, *Transmisión Inter – vivos: Donación de la Tierra de los agricultores pequeños*. Facultad de Derecho. Universidad de La Habana. 2012. Pág. 77

⁶ ARTICULO 18.- Tendrán derecho a heredar la tierra y bienes agropecuarios que hayan sido propiedad y estado en posesión de un agricultor pequeño fallecido, y a su adjudicación en proporciones iguales, sus hijos, padres, hermanos y el cónyuge sobreviviente, siempre que hayan trabajado la tierra en forma permanente y estable desde cinco años antes de la muerte del causante.

Los nietos y sobrinos siempre que reúnan los requisitos establecidos en el párrafo anterior se considerarán con derecho cuando sus progenitores hayan fallecido, o cuando éstos vivos no tengan derecho a la tierra.

No obstante lo señalado en los párrafos anteriores, el Ministerio de la Agricultura podrá disponer que la adjudicación no se realice en igual proporción, sino en correspondencia con la forma en que se haya explotado la unidad de producción.

⁷ Artículo 24 El Estado reconoce el derecho de herencia sobre la vivienda de dominio propio y demás bienes de propiedad personal.

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 trabajan la tierra, salvo las excepciones y según el

Por su parte el artículo 17⁸ del citado cuerpo legal, declara la nulidad de las parcelaciones o transmisiones realizadas sin la autorización del MINAGRI y este artículo 8 plantea que todo agricultor pequeño estará en la obligación de explotar la tierra de su propiedad o en usufructo conforme a las regulaciones sobre la 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. Cuando se produce algún incidente relacionado con estas manifestaciones se procede a la aplicación de la iniciar el proceso judicial de expropiación forzosa de la tierra y demás bienes agropecuarios propiedad del agricultor pequeño, ya que se considerará de utilidad pública e interés social su adquisición por el estado, debiéndose dictar por el MINAGRI, oído el parecer de la ANAP, y de AZCU BA, cuando proceda, la correspondiente resolución fundada. Iniciada la expropiación forzosa, el tribunal procederá de inmediato a dar posesión de la tierra y demás bienes agropecuarios a la entidad que señale el Ministerio de la Agricultura.

La utilidad y necesidad de la expropiación forzosa no podrá ser impugnada por la parte demandada.

El importe de lo expropiado será pagado en efectivo y equivaldrá al precio legal de la tierra y demás bienes agropecuarios objeto del proceso, según los precios aprobados oficialmente.

1.3 Compraventa

La compraventa de la propiedad del agricultor pequeño, se reguló por la resolución número 120 de 1966 del INRA, que establecía la posibilidad de la venta al estado de forma voluntaria por parte de los mismos por 3 razones fundamentales:

- Carecer de fuerza de trabajo para atender su cultivo o producción.
- Tener avanzada edad o padecer de estado de salud delicado.

procedimiento que establece la ley.

La ley fija los casos, las condiciones y la forma en que los bienes de propiedad cooperativa podrán ser heredables.

⁸ ARTÍCULO 17.- La parcelación y transmisión de tierra propiedad de un agricultor pequeño sin autorización del Ministerio de la Agricultura será nula, y se considerará por tanto que su propietario ha infringido lo dispuesto en el Artículo 8, por lo que se podrá proceder por el citado Ministerio conforme a lo establecido en el Artículo 10.

- Impedimento físico que lo imposibilite de atenderla debidamente; o estar ocupado en actividades o labores ajenas a su unidad de producción agropecuaria.

De efectuarse la venta, podía conservar la vivienda ubicada en la finca si era su único domicilio, en concepto de usufructo y un área de 10 metros alrededor de la misma; así como utilizar el agua necesaria para el consumo familiar y la posibilidad de la entrada y salida a la misma.

En cuanto al pago por la venta concertada, se le ofrecía la opción si estaba enfermo o tenía avanzada edad, elegir por el pago al contado o una pensión vitalicia no menor de 40 pesos y no mayor de 120 mensuales.

Para el resto de los casos, o cobraba la totalidad del valor de una sola vez, o podía optar por el pago a plazos.

Dos resoluciones marcan la pauta a seguir en esta temática, la resolución número 290, de fecha 15 de mayo de 1990, del MINAGRI, que constituye el reglamento sobre la compra de tierras agropecuarias y la resolución número 602/90 de 25 de septiembre de 1990, contentiva de la tabla de precios del MINAGRI para la compra de tierras y bienes agropecuarios.

La resolución número 290/ 90, establece como primer principio, el respeto a la voluntariedad del titular, siendo indispensable, plasmar expresamente la aceptación del mismo, avalada por el presidente de la ANAP a nivel municipal y provincial, debiéndose fundamentar, adecuadamente, la necesidad de la compra, teniendo en cuenta los requerimientos del desarrollo agropecuario o del proceso inversionista.

En todos los casos, es necesaria la elaboración de un expediente, el cual debe contener: Acta con la aceptación antes referida; hago constar del Banco Nacional de Cuba sobre adeudos; Certificado de tenedor inscripto del Registro de la Tenencia de la Tierra; y el contrato de compraventa, conjuntamente con un acta de tasación de la finca así como los bienes agropecuarios y forestales.

Tanto las Empresas agropecuarias del MINAGRI como de AZCU BA, deben elaborar planes anuales de compra de tierras, debiendo consignar las áreas en caballerías para cada cultivo, requiriéndose la aprobación de la Delegación

Municipal de la Agricultura, quien a su vez, debe elaborar su propio plan, elevándolo a la instancia superior, el Delegado Territorial.

En cuanto al pago puede efectuarse de varias formas, al contado, a plazos o por pensión con cargo a la seguridad social.

Por su parte la resolución número 602 del 90, que tiene como antecedente lo preceptuado en el artículo 64 del Decreto-Ley número 67 de 19 de abril de 1983 en el cual se le otorgaban facultades al Ministerio de la Agricultura para dirigir, controlar y ejecutar la aplicación de la política del estado y del gobierno en cuanto al fondo de tierras agropecuarias y forestales de propiedad estatal, colectiva e individual, así como el acuerdo del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, de 30 de septiembre de 1982, en el que se dispone respecto a la compra de fincas, que el precio de las mismas se determinará sobre la base de la tabla del MINAGRI, debiéndose pagar de contado o a plazos.

Por su parte la resolución número 602 del 90 del propio MINAGRI,, puesta en vigor a partir del 25 de septiembre de 1990, donde se establecen los precios de los diferentes elementos que componen la propiedad de un agricultor pequeño es de destacar que en ella se plantea la existencia de un análisis que se hace de acuerdo a la categoría de la tierra, consignándose 4 tipos: de Primera, Segunda, Tercera y Cuarta, teniendo un precio máximo por caballería de 2000, disminuyendo consecutivamente en 500 pesos moneda nacional, cada una de ellas.

De igual forma se consignan los precios para el cultivo de la caña, las cepas, café, cacao, pastos, árboles maderables, cujes para tabaco, árboles frutales, piñas, cítricos, frutabomba, plátano de fruta, vianda y burro; tabaco, granos, hortalizas y flores; haciéndose una diferenciación de acuerdo en algunos casos por el tiempo de sembradas o por la altura.

En cuanto a las construcciones, se tiene en cuenta las naves y almacenes, secaderos de café, casas de curar tabaco, cercas, viviendas rústicas, pozos de regadío, equipos, maquinarias o implementos agrícolas.

Son valorizados también todos los elementos de colmenas como los enjambres de abejas según la clasificación de bueno, regular y malo.

En el caso de la compra de animales, se aplicará lo establecido en el listado oficial de precios aprobado por el Ministerio de Finanzas y Precios en el momento de efectuarse dicha compra.

2.-Derecho preferente del Estado.

Entre los derechos reales de adquisición la doctrina española incluye el tanteo, el retracto y el derecho de opción.⁹

2.1-Derecho de tanteo.

El derecho de tanteo le otorga la facultad para adquirir un bien antes que otras personas, es decir el derecho de preferencia que una persona tiene para la adquisición de una cosa, en caso que el dueño quiera enajenarla. Es importante que no se haya producido la enajenación de esa cosa sobre la que recae ese derecho. Se utiliza antes de que el bien se haya vendido. El propietario no es libre para vender a quien él quiera.

Los derechos reales de adquisición otorgan la facultad de adquirir la propiedad de una cosa mediante una preferencia sobre las demás personas que pretendan adquirirla o la hayan adquirido. La libertad del propietario de la cosa de enajenarla a quien él estime puede ser afectada por estas preferencias y en este caso estaremos frente a los llamados derechos reales limitativos del dominio por afectar a la facultad de disposición y extinguirse por su ejercicio.

Para LASARTE *“los derechos de adquisición preferente son evidentemente derechos reales, en cuanto atribuyen al titular de los mismos un señorío parcial sobre la cosa que recaen. Dicho señorío es, ciertamente muy limitado: se circunscribe en exclusiva a adquirir la cosa con preferencia frente a cualquier otra persona en el caso de que el propietario pretenda enajenarla a título oneroso (los derechos de adquisición preferente no son aplicables en las enajenaciones gratuitas o lucrativas, donaciones, herencia testada e intestada)”*.¹⁰

Ahora bien, dicha preferencia ha de ser respetada tanto por el propietario como por los restantes miembros de la colectividad, por ser un derecho real

⁹ SANTOS BRIZ, Jaime: Derecho Civil II , Pág. 701

¹⁰ LASARTE ALVAREZ, Carlos: *Curso de Derecho Civil Patrimonial I*, Introducción al Derecho, segunda edición. Pág. 221-222

que recae de forma directa o inmediata sobre la cosa, con independencia de quien sea el propietario de la misma.

Para DIEZ PICAZO y GULLON, *“los derechos de tanteo y retracto son simples derechos de adquisición con un ámbito de eficacia que permite a su titular dirigirse contra terceros, pero ello no hace posible la calificación de Derechos Reales, por cuanto que en ningún caso otorgan a su titular un poder directo e inmediato sobre la cosa”*.¹¹

Cuando violando el Derecho de Tanteo que alguien tuviese sobre una cosa, el dueño de esta la enajena a otro sin respetar la preferencia de aquel para adquirirla, se dice que el tanteo se convierte en retracto y que entonces quien tenía aquel derecho pasa a tener éste, en cuya virtud puede hacer que se transmita la cosa de poder del adquirente.

El derecho de retracto faculta al titular a adquirir el bien después de efectuada la venta¹².

En Cuba cuando ha sido usado el vocablo tanteo y retracto, en nuestra legislación tradicional ambos derechos se encuentran comprendidos, por tener la misma finalidad, de tal suerte que quien tiene el derecho de tanteo le asiste también el de retracto, porque si así no fuera y se concediera el tanteo sin el retracto, el fin de aquel pudiera eludirse fácilmente por el obligado al aviso y quedar sin efecto la preferencia. En fin, para conseguir ésta puede ejercitarse la acción, lo mismo ofreciendo el tanteo antes de la consumación de la venta, que intentando el retracto del bien enajenado.

“En Cuba se estableció por el Decreto N° 102 de 8 de enero de 1934, el derecho de Tanteo a favor del Estado como una política de conquista agraria, aunque se refiere a cualquier clase de bienes, con el objetivo de lograr la recuperación por el Estado cubano de las tierras y de los ingenios que eran propiedad de la antigua compañía “Cuban Cane Sugar Corporation” transformada en la Compañía Atlántica del Golfo, la cual, en virtud de un procedimiento sumario hipotecario se adjudicó esos bienes, o estaba en trance

¹¹ DIEZ PICAZO, Luis María y GILLON BALLESTEROS, Antonio: Sistema de Derecho Civil, Derecho de Cosas, Volumen III. Pág. 625

¹² <http://www.emagister.com/curso-derecho-civil-patrimonial/derechos-reales-adquisicion-preferente> consultada el 21 de abril del 2013 a las 12.10 pm

*de adjudicárselos por un precio inferior a su verdadero valor*¹³. El decreto se dictó para que el estado, dentro del término que ahí se concedía (15 días) pudiera hacer suyos esos bienes por el mismo precio de adjudicación mediante el ejercicio del derecho de tanteo. Encuentra un precedente en el establecido en la legislación alemana complementaria de la Constitución de Weimar en su artículo 155.

La Constitución cubana de 1940 dispuso en su artículo 89 que el Estado tendría el derecho de Tanteo en toda adjudicación o venta forzosa de propiedad inmueble y de valores representativos de bienes raíces. Este artículo 89 fue reproducido por la Ley Fundamental de 1959, que introdujo además profundos cambios en el régimen de la propiedad, complementado por el artículo 57 de la Primera Ley de Reforma Agraria, del 17 de mayo del mismo año, que estableció que el derecho de tanteo concedido por la Ley Fundamental para adquirir preferentemente la propiedad inmueble o valores que la representen, se ejercerá, cuando se trate de la propiedad rústica por el Instituto de la Reforma Agraria.

Este derecho de tanteo a que se refiere el artículo 57 sólo se da en los casos de ventas o adjudicaciones forzosas, y así se deduce de la formulación hecha en el párrafo segundo del mismo artículo cuando establece *“El instituto ejercitará ese derecho dentro del plazo de sesenta días contados desde la fecha en que se notificare al mismo la resolución correspondiente del tribunal, funcionario o autoridades ante los cuales debiere efectuarse la venta o remate forzoso de fincas rústicas”*¹⁴. Esta circunscribe al derecho de tanteo las ventas o adjudicaciones forzosas, porque en el artículo 34 de la Primera Ley de Reforma Agraria, se prohíbe la transmisión de la tierra por cualquier título que no fuese el hereditario, venta al estado o permuta autorizada. El término, sin embargo, resultó considerablemente ampliado.

Interesante resulta el tercer párrafo del artículo 57 que establece que *“... los Tribunales, jueces y demás funcionarios que intervinieren en remates o*

¹³ RIVERO VALDÉS, Orlando: *Temas de Derechos Reales*, editorial Félix Varela, La Habana, 2005, pág. 226

¹⁴ McCORMACK BÉQUER, M.: *Selección Legislativa de Derecho Agrario Cubano*. Volumen I. Editorial Félix Varela. La Habana. 2007. Pág.26

*transmisiones forzosas de la propiedad rústica, llegando el trámite de adjudicación a un licitador los suspenderán y darán aviso mediante oficio al Instituto Nacional de la Reforma Agraria, con descripción de la propiedad afectada y procedimiento seguido, para que en el término señalado pueda ejercer el derecho de Tanteo*¹⁵. Lo novedoso se encuentra en que se le comunique de oficio al Instituto, algo que vemos muy acertado, ya que hace más rápida y segura esta comunicación. Otro elemento interesante de la formulación de este artículo es que el derecho de Tanteo se hace después de realizada la subasta, pero antes de la adjudicación por el licitador.

El cuarto párrafo del mismo artículo 57 regula que expirado el plazo sin que el Instituto hubiera ejercitado el derecho, o comunicado al funcionario que el Instituto no lo ejercitaría, se daría al procedimiento el curso legal correspondiente.

2.2- Derecho de retracto.

En el artículo 60 encontramos el Retracto de herederos: “... *los hijos del deudor que hubiesen estado trabajando en la finca rematada tendrán derecho de retracto que podrán ejercitar dentro del término de un mes a contar desde la fecha de la inscripción registral correspondiente*”¹⁶. Sucede entonces que se le da el derecho de tanteo al Estado en el artículo 57, y como hemos visto en epígrafes anteriores, quien tenía el derecho de tanteo, le asistía también el de retracto; y también se le da el derecho de retracto a los herederos, por lo que aparecen dos sujetos con el mismo derecho. El legislador no se refirió al orden de prelación en este caso. Opinamos que a los herederos, por ser requisito para que estos ejerzan su derecho el que estén trabando la tierra, y es un principio de esta ley que la tierra es para el que la trabaja.

Con la Resolución No.120 de 20 de abril de 1966, se dio la posibilidad de transmisión de la tierra a particulares, con la previa autorización por supuesto del Instituto Nacional de Reforma Agraria. Así quedó establecido en el apartado

¹⁵ IDEM, Pág.26

¹⁶ IDEM, Pág. 27

quinto: *“A partir de la presente Resolución, el Instituto Nacional de Reforma Agraria (INRA) sólo autorizará la transmisión a particulares, de fincas rústicas de pequeños agricultores en los casos y mediante los procedimientos que a continuación se establecen.”*¹⁷

Son requisitos para que se pueda dar esta autorización, que la persona a favor de la que se pretenda hacer la transmisión, sea campesino y no haya sido afectado por ninguna de las leyes de nacionalización dictadas por la Revolución, y que las propiedades agrarias se mantengan como unidades indivisibles, en virtud de lo cual no se autorizarán las segregaciones de lotes o partes de aquellas. La solicitud de enajenación se realizaría por escrito ante el Delegado Provincial del Instituto de Reforma Agraria, en la provincia donde radicare la finca objeto de transmisión. (apartado octavo).

Según el apartado noveno, la Delegación Provincial dispondrá la investigación de los particulares que estime procedente y decidirá proponer al Presidente del Instituto Nacional de Reforma Agraria, por conducto del Departamento Jurídico que se ejercite el derecho de tanteo que a favor del Estado se reconoce respecto a la propiedad rústica por el artículo 57 de la Ley de Reforma Agraria.

Ninguna de estas leyes o resoluciones se refiere a la forma en que ejercerá el tanteo, si lo que abonará será el precio legal o el precio ofrecido al vendedor. La Constitución de la República de 1976 se limitó en su artículo 21 a otorgarle al Estado el derecho preferente para la adquisición de las tierras de los agricultores pequeños mediante el pago de su justo precio, no del legal, por lo que de aquí podemos inferir que sería el precio ofrecido al comprador. Esta constitución no se refirió a las cooperativas.

El artículo 48 de la Ley N° 36 de 22 de julio de 1982, Ley sobre cooperativas agropecuarias derogada por la Ley 95 prohibió la venta, permuta o transmisión sin previa autorización de la cooperativa de las viviendas situadas en el perímetro de estas, aunque no pertenezca a la cooperativa, y le otorgó a esta el derecho de adquisición preferente por el precio legal.

¹⁷ McCORMACK BÉQUER, M.: *Temas de Derecho Agrario Cubano*. Tomo I. Editorial Félix Varela. La Habana. 2007. Pág.97

Aunque las leyes antes citadas no expresan siempre que el Estado, los herederos y las cooperativas tienen, en los casos de que se trata, los derechos de tanteo y retracto, debe entenderse que pueden ejercitarse ambos, habida cuenta que, según el artículo 228 del Código Civil de 1987, si la ley dispone que una persona tiene derecho preferente a la adquisición de un bien, se presume que sus facultades incluyen tanto el derecho de tanteo como el de retracto

El Código Civil de 1987 trata el tanteo y el retracto de copropietarios, el tanteo y el retracto de coherederos, el tanteo y el retracto a favor del Estado, no trata el tanteo y el retracto de crédito litigioso ni el de colindantes, fundamentándose la desaparición de este último en que si se concediera este derecho real a los propietarios de predios vecinos se incrementaría la pequeña propiedad rústica de carácter privado, lo que no era consecuente con la política económica que contemplaba la progresiva eliminación de ese tipo de propiedad y que operaba al promulgarse dicho Código Civil.

Hoy el decreto ley 125 en su artículo 6 plantea que 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.

3. Papel del Ministerio de la Agricultura en la transmisión de tierras de los agricultores pequeños.

El MINAGRI desempeña un rol muy significativo en materia de transmisión de tierras de los pequeños agricultores si partimos que nuestro sistema judicial carece de jurisdicción agraria y todos los asuntos relacionados con estas formas de transmisión se resuelven por la vía administrativa en todas las etapas y fases.

La parcelación y la transmisión de la tierra por cualquier título, lo cual incluye la donación y compraventa, si no es con la previa autorización del MINAGRI y cumpliendo los requisitos establecidos, no es posible realizarla según se establece en los artículos 12 y 13¹⁸ del decreto Ley No. 125/91, en relación con la Disposición Especial Primera¹⁹ del referido texto legal.

La parcelación y transmisión de tierra propiedad de un agricultor pequeño sin autorización del MINAGRI será nula, y se considerará por tanto que su propietario ha infringido lo dispuesto en el Artículo 8 de este propio decreto y, por lo tanto se podrá proceder por el citado Ministerio conforme a lo establecido en el Artículo 10 del mismo cuerpo legal, el cual considera estas parcelaciones como causa para iniciar el proceso judicial de expropiación forzosa de la tierra y demás bienes agropecuarios propiedad del agricultor pequeño .

Las autorizaciones a todos los efectos de estas divisiones, corresponden ser otorgadas por los delegados territoriales del MINAGRI, de acuerdo a lo dispuesto en el reglamento del decreto ley número 125/91, contenido en la resolución número 24/91.

Plantea el propio decreto que de forma excepcional, cuando convenga a una entidad estatal o una cooperativa, y con la autorización expresa del MINAGRI, oído el criterio de la ANAP, y del grupo AZCUBA cuando proceda, se podrán 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.

¹⁸ ARTÍCULO 12.- Los agricultores pequeños sólo podrán parcelar sus tierras con autorización del Ministerio de la Agricultura, y con cumplimiento previo de los requisitos legales exigidos.

ARTÍCULO 13.- La propiedad de la tierra de un agricultor pequeño sólo se podrá transmitir a cualquier entidad estatal, cooperativa o agricultor pequeño, con autorización previa del Ministerio de la Agricultura.

¹⁹ PRIMERA: El Ministerio de la Agricultura será el organismo facultado para adquirir la tierra de propiedad individual y cooperativa, autorizar su transmisión o adquisición, así como acreditar su posesión legal mediante las certificaciones emitidas por el Registro a su cargo.

Para la transmisión o la adquisición será necesario el cumplimiento previo de los requisitos legales que haya establecido el Ministerio de la Agricultura, y de las disposiciones que en cuanto a la transmisión y la adquisición de la tierra haya dictado el Comité Estatal de Finanzas.

Toda transmisión o adquisición realizada con infracción de lo dispuesto anteriormente será nula, y el Ministerio de la Agricultura dispondrá, cuando proceda, el inicio de los trámites para la expropiación forzosa de la tierra y demás bienes agropecuarios conforme a lo establecido en el Artículo 10, y por ende la incorporación de la tierra al patrimonio estatal. En caso de que la adquisición o transmisión se haya producido a favor de una entidad estatal, el referido organismo podrá determinar su mejor destino.

El decreto ley número 79, de fecha 28 de marzo de 1984, estableció las atribuciones y funciones principales del MINAGRI, en cuanto a dirigir y controlar la aplicación de las disposiciones legales sobre la propiedad y posesión de la tierra agropecuaria y forestal ya fuese estatal, colectiva o individual, dictándose el 20 de septiembre, la resolución 171 de 1984, del MINAGRI que constituyó el reglamento para la compra de tierras agropecuarias, derogada, esta última por la resolución 290 de 15 de mayo de 1990 del propio ministerio.

Conclusiones

En nuestro sistema jurídico existe un elevado control estatal sobre la tierra en relación con la transmisión entre personas vivas, este bien la tierra goza de un fuerte control por parte del estado, lo cual está sentado sobre el principio de indivisibilidad de la tierra.

Cualquier decisión que tome un propietario de tierra sobre los bienes agropecuarios que implique transmisión de dominio tiene que ser autorizado previamente por el Ministerio de la Agricultura.

El Ministerio de la Agricultura es el órgano administrativo que resuelve todos los procedimientos agrarios en Cuba. En nuestro ordenamiento jurídico cada vez se hace más necesario la existencia de una jurisdicción en materia agraria para poder eliminar la dualidad que hoy presenta el órgano agrícola de ser juez y en muchos casos parte interesada en un proceso.

BIBLIOGRAFIA

- DIEZ PICAZO, Luis María y GILLON BALLESTEROS, Antonio: Sistema de Derecho Civil, Derecho de Cosas, Volumen III. Pág. 625.
- FÉLIX ROIG, Manuel: Tesis en opción de grado científico, Transmisión Inter – vivos: Donación de la Tierra de los agricultores pequeños. Facultad de Derecho. Universidad de La Habana. 2012. Pág. 77.
- LASARTE ALVAREZ, Carlos: Curso de Derecho Civil Patrimonial I, Introducción al Derecho, segunda edición. Pág. 221-222

- MCCORMACK BEQUER, MARITZA : “Consideraciones sobre el Derecho Agrario”. AAVV. En Derecho Agrario. Temas de Derecho Agrario Cubano. Tomo I. Editorial Félix Varela, La Habana, 2007.
- SANTOS BRIZ, Jaime: Derecho Civil II, Pág. 701. RIVERO VALDÉS, Orlando: Temas de Derechos Reales, editorial Félix Varela, La Habana, 2005 página 226.

FUENTES LEGALES:

- Constitución de la República de Cuba de 1940.
- Constitución de la República de Cuba de 1976.
- Primera Ley de Reforma Agraria del 17 de mayo de 1959 Segunda Ley de Reforma Agraria del 3 de octubre de 1963.
- Ley 7/1977 de Procedimiento Civil, Administrativo, Laboral y Económico.
- Código Civil de la República de Cuba, Ley N° 59 de 16 de julio de 1987, vigente desde el 12 de abril de 1988, Divulgación del MINJUS, La Habana, 1988.
- Ley 95 de Cooperativas de Producción Agropecuaria y de Créditos y Servicios, de 2 de noviembre de 2002.
- Decreto Ley 125/1991, de 30 de enero, Régimen de posesión, propiedad y herencia de la tierra y demás bienes agropecuarios.
- Resolución 120 del 20 de abril de 1966 del INRA.
- Resolución 177 de 30 de noviembre de 1967 del INRA.
- Resolución 290 de 15 de mayo de 1990 del Ministerio de la Agricultura. Resolución 602 de 25 de septiembre de 1990 del Ministerio de la Agricultura.
- Resolución 24/1991, de 19 de marzo, Reglamento del Decreto Ley 125/1991, del Ministro de la Agricultura: artículos 3 al 8.
- Resolución 180/96 del 17 de abril de 1996 del Ministro de la Agricultura.

