

El contrato de entrega de tierras estatales ociosas en usufructo y su impacto en la sociedad cubana

The Contract for the Delivery of Idle State Lands in Usufruct and its Impact on Cuban Society

MSc. Manuel Félix Roig

Dirección Supervisión y Control
Organización Nacional de Bufetes Colectivos
Cuba

manuel.roig@jdn.onbc.cu



0000-0002-5667-7219

Esp. Ana Isabel Zamora Sorí

Bufete Especializado en Recursos de Casación
Organización Nacional de Bufetes Colectivos
Cuba

ana.isabel@bec.onbc.cu



0000-0003-0544-4316

RESUMEN

En este trabajo se analiza el Contrato de Entrega de Tierras Estatales Ociosas en Usufructo, como parte de la implementación de los lineamientos de la Política Económica y Social del país, aprobados en el VII Congreso del Partido, referidos a la necesidad de elevar la calidad de la contratación y lograr que la entrega de tierras en usufructo propicie que los resultados productivos se incrementen paulatinamente, para lo que se emitieron el Decreto-Ley No. 358/2018 "Sobre la Entrega de Tierras Estatales Ociosas en Usufructo y el Decreto No. 350/2018 (Reglamento). Al respecto se profundiza en el estudio y análisis de las normas jurídicas antes referidas y demás aplicables, los requisitos a tener en cuenta para la suscripción del mismo, su contenido, causas y fecha de extinción de este e impacto económico social.

Palabras clave: *derecho agrario, normas jurídicas, usufructo, impacto.*

ABSTRACT

This paper analyzes the Contract for the Delivery of Idle State Lands in Usufruct, as part of the implementation of the guidelines of the Country's Economic and Social Policy, approved at the VII Party Congress, referring to the need to raise the quality of contracting and ensuring that the delivery of land in usufruct encourages the productive results to increase gradually, for which Decree-Law No. 358/2018 "On the Delivery of Idle State Lands in Usufruct" and Decree No. 350/2018 (Regulation) were issued. In this regard, the study and analysis of the aforementioned legal regulations and other applicable regulations, the requirements to be taken into account for the subscription of the same, its content, causes and date of extinction of this and social economic impact are deepened.

Keywords: *agrarian law, legal norms, usufruct, impact.*

Introducción

En el VII Congreso del Partido Comunista de Cuba se aprobaron los Lineamientos de la Política Económica y Social del Partido y la Revolución y en especial en los lineamientos números 179,181,187,189 y 198, sobre política agroindustrial, los referidos a la necesidad de adecuar la legislación en correspondencia con las transformaciones de la base productiva; adecuar la producción agroalimentaria a la demanda y la transformación de la comercialización elevando la calidad en los contratos, para que las partes cumplan sus obligaciones; continuar reduciendo las tierras improductivas; y lograr que la entrega de tierras en usufructo propicie que los resultados productivos se asemejen a los del sector cooperativo y campesino (PCC, 2011).

La Constitución de la República de Cuba (2019) establece en el artículo 23 que:

Son de propiedad socialista de todo el pueblo: las tierras que no pertenecen a particulares o a cooperativas integradas por estos, el subsuelo, los yacimientos minerales, las minas, los bosques, las aguas, las playas, las vías de comunicación y los recursos naturales tanto vivos como no vivos dentro de la zona económica exclusiva de la República

Estas son razones por la que estos bienes no pueden transmitirse en propiedad a personas naturales o jurídicas, además de regirse por los principios de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad y por tanto la

transmisión de otros derechos que no impliquen transferencia de propiedad sobre los mismos, se hará previa aprobación del Consejo de Estado.

En el artículo 140 del Código Civil al igual que también consta establecido en los artículos 3 y 4 del Decreto-Ley 125/1991 se regula que:

El Estado puede conceder derechos de usufructo o superficie sobre tierras de propiedad estatal. También puede conceder en usufructo o arrendamiento medios de producción, terrenos, edificaciones, instalaciones industriales, turísticas o de cualquier tipo, de conformidad con lo dispuesto en la ley. (Pérez, 2019, p. 165)

La tierra propiedad del Estado, según lo regulado en el Decreto-Ley 125 (1991) podrá ser entregada en usufructo, previa aprobación por el Ministerio de la Agricultura, oído el parecer de la Asociación Nacional de Agricultores Pequeños.

La palabra «USUFRUCTO» es sinónimo de provecho, utilidad, beneficio, ventaja, servicio, interés, lucro y rendimiento; proviene del latín («*usus*» uso y «*fructus*» fruto), es el derecho de usar lo ajeno y percibir sus frutos.

El Código Civil, en relación con la institución del Usufructo regulada en los artículos del 208 al 217, dispone que: el usufructo da derecho al disfrute gratuito de bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa; que los derechos y obligaciones del usufructuario son

los que determina el título constitutivo del usufructo; que el usufructuario está obligado a hacer uso del bien objeto del usufructo conforme a su destino; que el derecho de usufructo es intransferible; y que el Estado puede entregar en usufructo bienes de propiedad estatal a personas naturales o jurídicas en los casos y con las formalidades previstas en las disposiciones legales, lo que también consta en los artículos 1.1.2.3, 8.1, 12.1, 13 y la Disposición Final Cuarta, todos del Decreto-Ley No.358/2018 (Pérez, 2019).

También el Código Civil, en los artículos 309, 310 y 312 establece que mediante el contrato se constituye una relación jurídica o se modifica o extingue la existente; que el contrato se perfecciona desde que las partes, recíprocamente y de modo concordante, manifiestan su voluntad; y que en los contratos las partes pueden establecer pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, salvo disposición legal en contrario (Pérez, 2019, pp. 234-237), lo que también consta regulado en los artículos 1.1, 20.1 y 2 del Decreto-Ley 304 (2012) “De la Contratación Económica”.

Al respecto, es de señalar que las disposiciones contenidas en el Código Civil son supletorias respecto a materias civiles u otras reguladas en leyes especiales, como en el caso que nos ocupa, teniendo en cuenta lo establecido en la Disposición Final Primera del citado Código.

El Decreto-Ley 304 (2012) “De la Contratación Económica”, en el artículo 1.1 define el contrato:

... como acto jurídico mediante el cual se crean, modifican y extinguen relaciones jurídico económicas de naturaleza obligatoria, para la ejecución de una actividad productiva, comercial o de prestación de servicios, en el que intervienen tanto personas naturales y jurídicas nacionales como personas naturales y jurídicas extranjeras que estén domiciliadas, establecidas o autorizadas para operar en el país.

Este contrato se rige bajo los principios de: Autonomía de la voluntad; Buena fe; Igualdad de las partes; Confidencialidad; Relatividad del contrato; Intangibilidad; e Interés general, contenidos en los artículos del 2 al 8 del antes citado cuerpo legal.

Cabe aclarar, que aunque taxativamente no consta el Contrato de Entrega de Tierras Estatales Ociosas en Usufructo, en el Decreto 310 (2012) “De los tipos de contratos”, pueden las partes concertar contratos como este, no regulados en dicho Decreto, al amparo de los artículos 1 y 2.1 y 2 del mismo; y del Decreto-Ley 358 y su Reglamento, que así lo autorizan.

Actualmente y teniendo en cuenta la experiencia acumulada, se aprobaron el Decreto Ley 358 (2018) “Sobre la entrega de tierras estatales ociosas en usufructo” y el Decreto 350 (2018), su Reglamento, que introducen modificaciones importantes al Decreto Ley 300

y el Decreto 304, ya derogados y cuyo contenido esencial es el siguiente:

- El Decreto Ley 358/18, “Sobre la entrega de tierras estatales ociosas en usufructo” autoriza la entrega de dichas tierras en concepto de usufructo gratuito por tiempo determinado a personas naturales, y por tiempo indeterminado a personas jurídicas, con la finalidad de que las exploten racional y sosteniblemente atendiendo a la aptitud de los suelos, en función de la producción agropecuaria, cañera, forestal y de frutales, pues en su Disposición Final Cuarta, adiciona un segundo párrafo al artículo 215, de la Ley 59 “Código Civil”, de 16 de julio de 1987, redactado de la manera siguiente: «El Estado puede conceder tierras en usufructo por tiempo indeterminado a las persona jurídicas».
- El Reglamento de dicho Decreto-Ley, que es el Decreto No. 350, regula la conformación del fondo de tierras ociosas que pueden ser entregadas en usufructo; los requisitos que deben cumplir las personas jurídicas y naturales para ser usufructuarias; el procedimiento para la legalización del usufructo, su incremento y la prórroga; el contenido básico del contrato de usufructo; las bienhechurías; el control sobre la entrega de tierra ociosa y el cumplimiento del contrato de usufructo; la vinculación e integración del usufructuario; y la extinción del contrato de usufructo.

Por lo antes referido, las normativas jurídicas citadas, constituyen la base legal que soportan la legitimación del contrato en cuestión.

Requisitos a tener en cuenta para la suscripción del contrato

Es requisito indispensable para la suscripción del contrato de usufructo, la emisión previa de la Resolución de aprobación de la entrega de las tierras objeto del mismo por parte del Delegado o Director de la Agricultura en el territorio.

También, para la negociación y firma de este tipo de contrato, es necesario dominar e incorporar al mismo, entre otras, las modificaciones introducidas por el Decreto-Ley No. 358 y el Decreto No. 350 siguientes:

- La extensión del usufructo a las personas naturales es hasta 20 años, que puede prorrogarse sucesivamente por igual período de tiempo, para el caso de las personas naturales y en el de las personas jurídicas puede otorgarse por un período indeterminado (Artículo 8.1 del Decreto-Ley No. 358).
- La cantidad de área a entregar en usufructo, a personas que no posean tierras en ningún concepto, es de 26.84 ha. En el caso de la ganadería mayor y cultivos a realizar en polos productivos, el área mínima a entregar es de 26.84 ha, la que puede ampliarse a

67.10 ha. (Artículo 7 del Decreto-Ley No. 358).

- Se incluyen dentro de las bienhechurías las plantaciones temporales (Artículo 4.1 b) del Decreto-Ley No. 358).
 - Se amplió el área autorizada para la construcción de bienhechurías hasta el 3 % del total de la tierra entregada (Artículo 4.1, incisos a y c y apartado 3 del Decreto-Ley No. 358).
 - Se autoriza la entrega a personas naturales de áreas ociosas de la ganadería comercial, para las producciones de cría y ceba de ganado (artículo 5.3 del Decreto-Ley No.358).
 - Incorpora la posibilidad de que las personas naturales poseedoras de tierras puedan vincularse o integrarse a empresas agropecuarias, azucareras o forestales (artículo 10 del Decreto-Ley No. 358).
 - Añade nuevas causales para la extinción del contrato (Decreto No. 350/2018), entre las que se encuentran:
 - ✓ La utilización de financiamientos ilícitos o provenientes del lavado de activos, hechos de corrupción y otros actos delictivos.
 - ✓ El incumplimiento de lo dispuesto por el régimen de la seguridad social.
- ✓ No trabajar ni administrar, de forma personal y directa, la tierra recibida en usufructo.
 - ✓ Manifestar una conducta moral y social contraria a los principios éticos de nuestra sociedad.
 - ✓ El incumplimiento por el usufructuario de las obligaciones establecidas en el Decreto-Ley No. 358 y su Reglamento (Decreto No.350/2018)
 - ✓ También dispone la extinción parcial del contrato de usufructo a personas naturales y jurídicas, cuando se requiera emplear parte del área por utilidad pública e interés social [artículo 12.1 q, r, s, t y u y 2 del Decreto-Ley No. 358].
 - Al extinguirse el contrato de usufructo por causa de utilidad pública o interés social a un usufructuario que presenta deudas pendientes de pago con el banco u otros acreedores, una vez que se compruebe que no tiene posibilidad de liquidarlas, la entidad que recibe la tierra asume el pago de estas (artículo 13 del Decreto-Ley No. 358).
 - Da la posibilidad de la extinción parcial del usufructo, cuando se requiere utilizar parte del área por necesidad pública o con un interés social. En este caso, le indemniza el valor de las bienhechurías, y se tiene en cuenta que las producciones en el área cumplan su ciclo productivo.

Como puede apreciarse, son varias las modificaciones introducidas en las normativas vigentes con la finalidad de perfeccionar y potenciar la suscripción de este tipo de contrato, encaminado a incrementar la producción de alimentos para la población.

Contenido del contrato

La constitución del usufructo, las demás obligaciones y derechos, se formalizan mediante contrato escrito entre la entidad estatal que entrega las tierras y el usufructuario, dentro del plazo de siete días siguientes a que se notifique la resolución que aprobó la entrega. No obstante, previo a su firma, dicho contrato requiere de una primera fase que es la de generación o gestación, que no es más que la realización de actos que anteceden el consentimiento para la celebración del mismo; una segunda, que es la perfección mediante el acuerdo de voluntades, como presupuesto necesario para su nacimiento; y una tercera fase, que es el cumplimiento de las obligaciones contractuales pactadas.

En tal sentido, el contenido del contrato es lo que este lleva dentro de sí o sea lo que en verdad es y aquello en que consiste, por lo que su contenido está formado por pactos, cláusulas y las condiciones que estimen conveniente las partes, salvo disposición legal en contrario.

En el contrato debe constar, la identificación de las partes, por lo que ambas partes deben acreditar su personalidad y capacidad jurídica.

En el caso de la persona jurídica (entidad estatal) se exhibirán los documentos de creación o constitución de esta y de la inscripción en el registro público correspondiente que le otorga personalidad jurídica. La personalidad y capacidad jurídicas de la persona natural (solicitante) se acreditan mostrando sus documentos de identidad, las licencias que evidencien su condición de sujeto de estas disposiciones; y como contenido lo siguiente:

1. El objeto del contrato y de las prestaciones derivadas del mismo. Es la cesión de la tierra de la entidad estatal al usufructuario, para su uso y disfrute, con la obligación de este último de dedicarlas a la producción o producciones pactadas, y en caso de que proceda, se incluye también la entrega en usufructo, compra o arrendamiento las bienhechurías.
2. Obligaciones de las partes:
 - Entidad que entrega las tierras: Asesorar al usufructuario en su propósito de poner y mantener en producción, de forma sostenible y creciente las tierras; coordinar la vinculación del usufructuario; controlar el cumplimiento del contrato y cumplir las obligaciones que le corresponden; exigir y hacer cumplir el cese de la ocupación de las viviendas y otras bienhechurías; tramitar la declaración de ocupante ilegal, según corresponda; y exigir el cumplimiento de

los planes de producción del usufructuario.

- Usufructuario: Poner y mantener en producción las tierras; cumplir las regulaciones que establecen la Ley Forestal y su Reglamento, según el objeto del usufructo; solicitar información a las entidades que radiquen en el entorno de las tierras, para conocer sus características y los términos de sus contratos; evaluar la factibilidad a los efectos de vincularse contractualmente con una de ellas para adquirir insumos; recibir los servicios y comercializar sus productos; efectuar periódicamente mantenimientos que posibiliten la conservación de las bienhechurías; cesar en la ocupación de las viviendas y otras bienhechurías, según sea el caso; efectuar el pago de la Certificación Catastral; cumplir los planes de producción; y sembrar alimento para los animales, en las tierras entregadas para la línea de producción de ganado mayor.

3. Vigencia inicial del contrato y el modo en que puede prorrogarse.
4. Principales actividades y plazos a que el usufructuario se obliga para poner en producción las tierras.
5. La descripción del área destinada al autoabastecimiento y la alimentación de los animales.

6. Servidumbres comunes dentro de las tierras a entregar.

7. La entidad a la cual se vincula el usufructuario.

Consideramos que, también pueden incluirse otras que se consideren, como son: garantías; penalizaciones, bonificaciones, seguro; leyes y demás disposiciones aplicables, soluciones alternativas en caso de incumplimiento; avisos; limitación o exención de la responsabilidad; solución de controversias, modificación y terminación del contrato.

En anexos debe detallarse lo siguiente:

- Relación de la maquinaria agrícola, medios de transporte, equipos de bombeo y riego, pie de crías, animales, aperos de labranza y otros, propiedad del usufructuario que utilice en las tierras.
- Familiares del usufructuario que se incorporen permanentemente a la producción de las tierras.
- Lista descriptiva con el avalúo de las bienhechurías que el usufructuario adquiere (compraventa o arrendamiento) y las que recibe en usufructo.
- Regulaciones ambientales, forestales o de protección de las aguas y los suelos que debe cumplir el usufructuario.

En cuanto a los anexos debe incluirse el certificado de la categoría de suelo de la tierra entregada, a los fines del cálculo de los impuestos a pagar (Suelos de muy buena, buena, mediana o baja fertilidad), según lo establecido en la Resolución 376 (2018) del Ministro de la Agricultura

Las modificaciones que se realicen al contrato quedan recogidas mediante suplemento, que también puede utilizarse para concretar el contenido del contrato o prorrogar su vigencia, que se anexa al mismo, formando parte de este, al igual que los anexos.

Dicho contrato, una vez firmado por ambas partes, se presenta por la entidad que entrega las tierras en la Oficina de Control de la Tierra de la Delegación o Dirección Municipal de la Agricultura dentro de los tres días hábiles siguientes a su suscripción, para su inscripción registral a favor del usufructuario en el Registro de Tenencia de la Tierra, emitiéndose posteriormente la certificación de tenedor inscripto (artículos 15 y 16, Decreto Ley 358).

En caso de que fuera necesario realizar alguna interpretación del contrato suscrito debe tenerse en cuenta, que ello no es más que una indagación de la intención de los contratantes, con la que se reconstruye la voluntad y el pensamiento de ambas partes en su conjunto, ajustándose al sentido literal de sus cláusulas.

Causas y fechas de extinción del Contrato de Usufructo.

Aquí, cabe destacar que, el legislador en estas normas aprobadas no solo enuncia las causas que pueden dar lugar a la extinción del usufructo que a continuación detallamos, sino que también precisa la fecha en que se da por extinguido el mismo, según la causa que concurra en cada caso.

El contrato de usufructo se extingue por las causas siguientes (Decreto Ley 358, 2018):

- a) Expiración del término vigente sin que se apruebe, adopte y suscriba el acuerdo de prorrogarlo;
- b) fallecimiento, presunción de muerte, ausencia o incapacidad física o mental de la persona natural usufructuaria;
- c) extinción de la persona jurídica usufructuaria;
- d) renuncia del usufructuario;
- e) acuerdo de las partes;
- f) nulidad o resolución del contrato, declarados por sentencia judicial firme;
- g) que el usufructuario no inicie labores productivas en las tierras durante los seis (6) meses posteriores a obtener el usufructo sobre ellas o las deje abandonadas por igual período;

- h) construcción, reconstrucción, remodelación o ampliación de bienhechurías sin la autorización previa del Delegado o Director Municipal de la Agricultura y del Director Municipal de Planificación Física;
 - i) transmisión a terceros del usufructo sobre tierras o las bienhechurías o ambas, excepto en los casos del artículo 11 del Decreto Ley 358;
 - j) utilizar las tierras de manera irracional e insostenible o para fines distintos a los pactados;
 - k) infracciones reiteradas de las disposiciones legales sobre protección y conservación de los recursos naturales y el medio ambiente;
 - l) incumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de usufructo o en los que suscriba para comercializar sus productos;
 - m) cuando la constitución o la prórroga del usufructo se realicen sin cumplir los requisitos legalmente establecidos;
 - n) empleo de fuerza de trabajo con infracción de la legislación vigente;
 - o) la no vinculación del usufructuario a las entidades relacionadas en el artículo 10 del Decreto Ley 358;
 - p) utilidad pública o interés social declarados por el Ministerio de la Agricultura o por instancias superiores del Gobierno;
 - q) utilizar financiamientos ilícitos o provenientes del lavado de activos, hechos de corrupción y otros actos delictivos;
 - r) incumplir lo dispuesto por el régimen de la seguridad social;
 - s) no trabajar ni administrar, de manera personal y directa, la tierra recibida en usufructo;
 - t) manifestar una conducta moral y social contraria a los principios éticos de nuestra sociedad; y
 - u) incumplimiento por el usufructuario de las obligaciones establecidas en el Decreto-Ley No. 358 y el Decreto No.350.
- Y el procedimiento para la extinción del mismo se establece en el citado Decreto No. 350.
- En tal sentido, se consideran como fecha de extinción del Contrato de Usufructo, según la causa que concurra, las siguientes (Decreto 350, art. 31):
- a) El día en que expira el término del contrato, previa notificación por la entidad estatal que entregó la tierra;

- b) la de fallecimiento del usufructuario, si es una persona natural; o de extinción del usufructuario, si es una persona jurídica;
- c) la de firmeza de la sentencia judicial que declara la presunción de muerte, la ausencia o la incapacidad mental del usufructuario;
- d) el día en que se cumplan treinta días naturales siguientes a que el usufructuario presente su renuncia a la entidad cedente;
- e) la del acuerdo de terminación del contrato;
- f) la de firmeza de la sentencia judicial que declara la nulidad o la resolución del contrato;
- g) la firmeza de la resolución mediante la cual el delegado o director municipal de la Agricultura, según corresponda, declara extinguido el contrato por causa de incapacidad física del usufructuario, o por alguna de las causales previstas en los incisos g, h, i, j, k, l, n, o, q, r y s, del artículo 12.1, del Decreto- Ley No. 358;
- h) la de firmeza de la resolución mediante la cual del Delegado o Director Provincial o el ministro de la Agricultura, debido a ilegalidad en la constitución o la prórroga del usufructo, declare nula la resolución del Delegado o Director Municipal o Provincial que aprobó dicha constitución o prórroga; e
- i) la de notificación de la resolución mediante la cual el Ministro de la Agricultura declare

extinguido el Contrato de Usufructo por razón de utilidad pública o interés social.

El Jefe de Control de la Tierra de la Delegación o Dirección Municipal de la Agricultura, a partir de la extinción del Contrato de Usufructo, archiva el expediente y procede a tramitar la aprobación del nuevo otorgamiento de usufructo a favor de la persona propuesta o seleccionada.

Impacto económico-social

Los instrumentos jurídicos comentados, han incentivado el incremento de la producción, el empleo de fuerza de trabajo y el bienestar de la población y de la sociedad cubana en general y forman parte del nuevo modelo de gestión económica del país, pues tanto el Decreto Ley 358/18, como el Decreto 350/18, que es su Reglamento, introducen modificaciones importantes para la suscripción del contrato de usufructo de tierras estatales ociosas, tanto para las personas naturales como jurídicas interesadas, que han permitido que en el período comprendido entre los años 2008 y el 2018 se aprobaran 244 851 solicitudes y se entregaran en usufructo 2 millones 102 454 hectáreas de tierra, apreciándose ritmos de crecimientos anuales de las producciones que deben continuar incrementándose, a partir de la estrategia trazada por la dirección del país y tan es así, que mediante la Resolución 60 (2020) del Ministro de la Agricultura, fue aprobado el procedimiento para garantizar la entrega de tierras estatales ociosas en usufructo a los

jóvenes licenciados del servicio militar activo, con el objetivo de asegurar también el vínculo laboral de los mismos, estableciendo que junto con el escrito de solicitud debe acompañarse el documento emitido por la Dirección de Trabajo Municipal y el aval de conducta del Jefe Militar regulado en la Resolución No. 24, de 17 de abril de 2015 del Ministro de las Fuerzas Armadas Revolucionarias.

Consideraciones generales

Es política del Estado y el gobierno cubano continuar reduciendo las tierras improductivas, mediante la entrega de éstas en usufructo, para lo que se ha establecido, tanto en el Decreto-Ley 358, como en el Decreto No. 350, la suscripción del correspondiente contrato de usufructo, que tiene como fin propiciar el incremento de la producción y el aumento de los rendimientos productivos mediante la diversificación, la rotación y el policultivo; además de incentivar la incorporación y permanencia de jóvenes en el sector agropecuario como una vía de empleo y en especial para aquellos que han sido licenciados del servicio militar activo.

Con la aprobación del citado Decreto-Ley No. 358 “Sobre la entrega de tierras estatales ociosas en Usufructo” y el Decreto No. 350, que es su Reglamento, se ha potenciado la necesidad e importancia de la suscripción de este tipo de contrato de usufructo, a partir de las modificaciones introducidas en dichas normas jurídicas, para asegurar la continuidad y

sostenibilidad en la explotación de dichas tierras y de las que en lo adelante se entreguen en dicho concepto

El empleo del contrato de usufructo para garantizar el uso y explotación eficiente de las tierras ociosas y el incremento de la producción de alimentos para la población, ha impactado positivamente en el desarrollo agrícola del país y por tanto, exigirá de una mayor calidad en el proceso de negociación, suscripción, ejecución, reclamación y control del cumplimiento de lo pactado; además de incorporar en su contenido, las causas y fecha de extinción de los mismos; todo lo que obliga a incrementar la presencia de los juristas, como garantes que son de la legalidad socialista en nuestro país y en especial en el control de estos en las entidades que asesoran y representan.

Finalmente adjuntamos, en Anexo Único, un modelo de contrato que está en uso y que puede ser perfeccionado y enriquecido por las partes, en sus negociaciones.

Referencias:

- Constitución de la República. (2019). 24 de febrero de 2019.
- Decreto 350 (2018). Reglamento del Decreto Ley 358 “Sobre la entrega de tierras estatales ociosas en usufructo”. *Gaceta Oficial*, ed. extraordinaria, 39.

Decreto Ley 358 (2018). “Sobre la entrega de tierras estatales ociosas en usufructo”. *Gaceta Oficial*, ed. extraordinaria, 39.

Decreto Ley No. 125 (1991). “Régimen de posesión, propiedad y herencia de la tierra y demás bienes agropecuarios”. *Gaceta Oficial*, ed. extraordinaria, 1.

Decreto Ley No. 304 (2012). “De la Contratación Económica”. *Gaceta Oficial*, 62.

Decreto No. 310 (2012). “De los Tipos de Contratos”. *Gaceta Oficial*, 62.

Ministerio de la Agricultura (2018). Resolución 376/2018 del Ministro de la Agricultura que aprueba el “Procedimiento para la aplicación de los Impuestos sobre la Propiedad o Posesión de las Tierras Agrícolas y por la Ociosidad de Tierras Agrícolas y Forestales”. *Gaceta Oficial*, ed. extraordinaria, 39.

Ministerio de la Agricultura (2020). *Resolución No. 60/2020 “Aprueba el procedimiento para garantizar la entrega de tierras estatales ociosas en usufructo a los jóvenes licenciados del servicio militar activo, con el objetivo de asegurar su vínculo laboral”*. GOC-2020-140-020.

PCC. (2011). *Lineamientos de la Política Económica y Social del Partido y la Revolución*. La Habana: PCC.

Pérez Gallardo, L. B. (2019). *Código Civil de la República de Cuba. Ley 59, de 16 de julio de 1987 (actualizado, anotado y concordado)*. 5ta Ed. La Habana: Ediciones ONBC.

Conflicto de intereses:

Los autores declaran que no existen conflictos de intereses.

Contribución de los autores:

Manuel Félix Roig: trabajó en el búsqueda y análisis de la bibliografía consultada y en especial de las normas jurídicas aplicables al contrato de usufructo, así como en la profundización de los requisitos a tener en cuenta para la correcta suscripción del mismo y su contenido.

Ana Isabel Zamora Sorí: realizó también la revisión de la bibliografía obtenida, de las normativas jurídicas que regulan las causas y formas de extinción del contrato y además el impacto económico y social que genera el mismo en el incremento de la producción agrícola en el país.

Fecha de enviado: 24/08/2020

Fecha de aceptado: 04/09/2020

Manuel Félix Roig, Ana Isabel Zamora Sorí

ANEXO ÚNICO**Expediente No.** _____**CONTRATO DE USUFRUCTO No.** _____**(Sobre los derechos y obligaciones entre el usufructuario y el Director de la Entidad a que pertenecen las tierras entregadas en usufructo).****DE UNA PARTE,** _____,

(Nombres y apellidos)

en su condición de Director General de la entidad _____, del Municipio _____, Provincia _____, nombrado por Resolución No. ____ de ____ del _____, en lo adelante el **DIRECTOR**.**Y DE OTRA PARTE,** _____,

(Nombres y apellidos de la persona natural usufructuaria)

C.I. _____, Edad: _____, Estado Civil: _____, Escolaridad _____:
Domicilio: _____, titular del derecho de usufructo concedido por Resolución No. _____ de fecha _____ del Delegado Municipal de _____, Provincia _____, en lo adelante **USUFRUCTUARIO**.**Y DE OTRA PARTE,** _____,

(Nombres y apellidos del representante de la entidad usufructuaria)

C.I. _____, en su carácter de _____ de la entidad, creada mediante Resolución No. _____, de fecha _____, subordinada al _____, lo que se acredita según Resolución No. _____, de fecha _____, Registro ONEI No. _____, Número de Identificación Tributaria _____, con Domicilio Legal en _____, titular del derecho de usufructo, concedido por Resolución

Manuel Félix Roig, Ana Isabel Zamora Sorí

No. _____, de fecha _____ del Delegado Municipal de _____,
Provincia _____, en lo adelante **USUFRUCTUARIO**.

AMBAS PARTES reconociéndose la personalidad y capacidad legal con que comparecen:

ACUERDAN:

1. El **USUFRUCTUARIO** tiene la responsabilidad fundamental de poner y mantener en producción las tierras recibidas en usufructo cuya área, límites y ubicación son las siguientes:

Área de _____ ha, con límites:

Norte: _____

Sur: _____

Este: _____

Oeste: _____

Ubicada en: _____, Municipio
_____, Provincia _____.

Tiene además, entre otra responsabilidades, la de mantener y usar racionalmente las bienhechurías recibidas por cualquier concepto.

2. El **DIRECTOR**, a nombre del Estado cubano, tiene la responsabilidad de ceder al usufructuario, amparado en la resolución aprobatoria, el uso y disfrute sobre el área señalada en el apartado 1 y bajo los términos que en las cláusulas del presente contrato se pactan.
Es de su responsabilidad, además, asesorar técnicamente, la puesta en producción de las tierras y controlar el cumplimiento de los plazos pactados para ello en el presente contrato.

3. El área entregada en usufructo estará dedicada a las producciones principales siguientes:

4. Área de Bosques (expresado en hectáreas) que se transmiten en usufructo, según artículo 16.1 inciso d) del Reglamento.

Manuel Félix Roig, Ana Isabel Zamora Sorí

5. Valor de las bienhechurías que se venden al usufructuario, forma de pago y plazos cuando proceda.
6. Estipulaciones sobre las bienhechurías que se entregan en usufructo o en arrendamiento, con la obligación de protegerlas y cuidarlas.
7. Los plazos para ejecutar las principales actividades y poner en producción las tierras según el artículo 16.1 inciso f), son los siguientes:

8. Área destinada para el autoabastecimiento familiar _____ ha y para animales de trabajo:
_____ ha.
9. Son obligaciones del **DIRECTOR**, las siguientes:
 - a) Asesorar al usufructuario en su propósito de mantener la producción, de forma sostenible y creciente las tierras que posee y/o recibe en usufructo en coordinación con el Delegado o Director Municipal de la Agricultura, según corresponda, así como con centros de investigación, docencia o capacitación, u otras personas naturales o jurídicas con especialización en la tecnología y la organización de la producción agropecuaria, forestal y de frutales;
 - b) Coordinar con la Granja Estatal con personalidad jurídica, Unidad Básica de Producción Agropecuaria, radicadas en el entorno de las tierras la vinculación del usufructuario e informar a este;
 - c) Controlar el cumplimiento del presente contrato por el **USUFRUCTUARIO**, y cumplir las obligaciones que le corresponden;
 - d) Exigir y hacer cumplir el cese de la ocupación de las viviendas y otras bienhechurías, en el plazo de sesenta (60) días siguientes a que se realice el pago del importe que resulte del avalúo;

Manuel Félix Roig, Ana Isabel Zamora Sorí

- e) Tramitar la declaración de ocupante ilegal, según corresponda;
- f) Exigir el cumplimiento de los planes de producción contratados por el **USUFRUCTUARIO** con la entidad a la que se vincula;

10. Son obligaciones del **USUFRUCTUARIO**:

- a) Poner y/o mantener en producción las tierras dentro de los plazos pactados en función de las producciones pactadas en el objeto contractual;
- b) Cumplir las obligaciones que establece la Ley Forestal y su Reglamento por las personas naturales y jurídicas según el objeto del usufructo en cuanto al establecimiento, aprovechamiento, protección y conservación de los bosques que se encuentran o se fomenten en las tierras;
- c) Realizar intercambios con las Granjas Estatales con personalidad jurídica, Cooperativa de Producción Agropecuaria que radiquen en el entorno de las tierras, para conocer sus características y los términos de sus contratos, evaluar la factibilidad, a los efectos de vincularse contractualmente con una de ellas para adquirir insumos, recibir servicios que necesite y/o comercializar sus productos; (solo para personas naturales)
- d) Efectuar las labores periódicas de mantenimiento que posibiliten la conservación de las bienhechurías que existían en las tierras en la fecha de formalizado el presente contrato;
- e) Cesar en la ocupación de las viviendas y otras bienhechurías que adquirió o construyó en las tierras entregadas en el plazo de sesenta (60) días a que reciba el pago del importe del que resulte de su avalúo;
- f) Efectuar el pago de la certificación catastral;
- g) Cumplir los planes de producción contratados.

11. El **USUFRUCTUARIO** (persona natural) a los fines de comercializar su producción contratada, adquirir los insumos y recibir los servicios que necesite, se vincula contractualmente con la Entidad

Manuel Félix Roig, Ana Isabel Zamora Sorí

Esta cláusula se pacta dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma del presente contrato, según lo establecido en el artículo 18.1 del Reglamento.

12. Otro acuerdo que las partes estimen conveniente para el mejor cumplimiento del contrato.
13. El cumplimiento del presente Contrato será evaluado por el delegado o Director municipal de la Agricultura al término de cada año y de conformidad con los resultados, se adoptarán las medidas necesarias.
14. Las modificaciones que sean necesarias realizar al presente con trato se recogen mediante suplemento que se anexa al mismo como parte integrante.
15. El presente contrato estará vigente por el término de _____ años y podrá ser prorrogado y actualizado a partir de la resolución que lo autorice mediante suplemento al mismo.

Y para que así conste y surta los efectos legales pertinentes, se firma el presente Contrato en original y dos copias, en el Municipio _____, Provincia _____, a los _____ días del mes de _____ de 20____.

USUFRUCTUARIO

(Nombres, apellidos y firma)

DIRECTOR

(Nombres, apellidos, firma y cuño)

Original: Expediente

Copias: Usufructuario y Director de la Entidad.