Núm. 1353
de julio de 1970 - 11:30 A.M.
Aprobado: Fernando Chardon
Secretario de Estado

7 julio 1970
Lourdes I. de Pierluisi

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA
Santurce, Puerto Rico

Por: Lourdes I. de Pierluisi
Secretaria Auxiliar de Estado

R E G L A M E N T O

PARA REENACTAR EL APROBADO EL 12 DE MAYO DE 1967, TITULADO "REGLAMENTO PARA DISTRIBUCION Y OPERACION DE FINCAS OTORGADAS AL AMPARO DEL TITULO VI DE LA LEY DE TIERRAS" Y PARA DEROGAR EL MISMO.

ARTICULO I- Propósito

El propósito del Título VI es promover y estimular el uso intenso de la tierra puertorriqueña mediante la formación de fincas que constituyan unidades económicas que permitan a las familias que las exploten agrícolamente un nivel de vida adecuado, de acuerdo con la política gubernamental de ingreso mínimo familiar, y permitir el establecimiento de facilidades y servicios públicos y privados necesarios para su bienestar. Para el logro de tal propósito se fomentará el establecimiento de fincas de tipo comercial familiar.

ARTICULO II- Selección de Terrenos a Adquirirse Para el Establecimiento de Fincas

Se seleccionarán aquellos terrenos que al ser dedicados a los propósitos del Título VI puedan proporcionar oportunidades de ingreso adecuado a las familias que en ellos se establezcan como empresarios agrícolas, o que contribuyan a mejorar o mantener la situación económica y agrícola de la zona, en armonía con el desarrollo general de los programas agrícolas del país, o propendan a un uso más intenso, diversificado y auspicioso de los terrenos agrícolas. Los terrenos a adquirirse para los fines indicados pueden ser fincas completas o partes de éstas. Dichos terrenos podrán constituir de por sí una unidad económica, o ser subdivididos en unidades económicas, o

destinadas a aumentar el área de otras fincas para formar así unidades económicas.

ARTICULO III- Tamaño de las Fincas a Establecerse

La formación de fincas con las tierras adquiridas se hará de acuerdo con la topografía y fertilidad de los terrenos, y otras características que influyan en la economía de la explotación, de tal suerte que las fincas establecidas resulten de un tamaño que explotadas eficientemente, provean a las familias un nivel de vida razonable en armonía con el objetivo de la política gubernamental de ingreso mínimo familiar.

ARTICULO IV- Elegibilidad de Candidatos

1- El candidato deberá ser una persona que sea jefe de familia, entendiéndose por tal, una persona que viva maritalmente, o que, siendo sola, tenga dependientes que vivan con ella y que puedan participar con su trabajo en la explotación de la finca.

2- El candidato no deberá tener más de cincuenta (50) años de edad ni menos de veintiuno (21). El Secretario de Agricultura podrá hacer excepción de este requisito en casos de aspirantes de más de cincuenta (50) años siempre que se tomen medidas que conduzcan a la explotación eficiente de la finca.

3- El candidato deberá tener experiencia práctica en la agricultura o haber recibido adiestramiento formal sobre agricultura por un período de no menos de un año. En ambos casos, la persona deberá demostrar un interés positivo en la agricultura.

4- El candidato no deberá poseer tierras como dueño, arrendatario, usufructuario, o en cualquier otro

concepto legal, en extensión suficiente para practicar la agricultura en forma remunerativa consistente con el concepto de nivel de vida razonable anteriormente indicado.

5- El candidato debe ser persona de buena reputación moral y no haber sido convicto de delito grave o menos grave que implique depravación moral.

6- No serán elegibles para adquirir fincas bajo el Título VI los empleados públicos (estatales, federales, o municipales), o de empresas privadas, a menos que renuncien sus puestos con anterioridad al otorgamiento del contrato. El establecimiento de un negocio por cuenta propia o la aceptación de un puesto público o privado por cualquier persona que haya obtenido una finca aparejará la resolución de su contrato. El Secretario de Agricultura podrá hacer excepción a estas disposiciones en los casos a que se refiere el Artículo VI-4-(d) de este Reglamento y en aquellos casos en que se le demuestre que la persona podrá continuar atendiendo la finca con igual grado de intensidad y eficiencia.

ARTICULO V- Selección de Candidatos

1- Los candidatos deberán hacer su solicitud por escrito al Departamento de Agricultura en los formularios que éste proveerá al efecto.

2- Se hará una investigación de cada solicitante para determinar si reune los requisitos fijados por este Reglamento y a base de dicha investigación y de la disponibilidad de terrenos se hará la selección de los candidatos.

ARTICULO VI- Disposiciones Relativas a la Venta de Fincas

1- El precio de las tierras a ser vendidas bajo las disposiciones pertinentes de la Ley Núm. 5 de 7 de diciembre de 1966, se determinará excepto lo que se dispone en el inciso siguiente en casos de usufructuarios, a base de recobrar en el término de hasta cuarenta años el costo de las tierras y de otras propiedades sobre las mismas, incluyendo en todo o en parte el costo de tasación y mensura y de las mejoras hechas por el Secretario de Agricultura para facilitar la explotación agrícola de dichas tierras, más los intereses al tres por ciento anual, computados sobre la cantidad pendiente de pago en cada año. También se incluirá en la cantidad a pagar, el monto de la amortización del principal de cualquier préstamo que mediante contrato separado se conceda al comprador como ayuda económica inicial, según lo dispuesto en el inciso 8 del Artículo 79-B de la citada Ley y en el Artículo IX de este Reglamento.

2- En casos de usufructuarios del Título VI que optasen por comprar los terrenos que posean en calidad de usufructo, se hará la correspondiente tasación de dichos terrenos y se determinará el precio de venta de los mismos. Para efectuar dicha tasación, se tomará en consideración el valor agrícola de los terrenos, así como su valor en el mercado, estableciéndose que el precio de venta de cada finca será igual al sesenta (60%) por ciento de la tasación a base del valor agrícola más el cuarenta (40%) por ciento de la tasación a base del valor en el mercado menos el dos por ciento

por cada año que el usufructuario haya estado en posesión de la finca, disponiéndose que no se acreditará el tiempo de posesión de cualquier usufructuario anterior de la finca, pero si el adquirente fuere la viuda o cualquier hijo de un usufructuario fallecido, se acreditará a éste el tiempo durante el cual dicho causante hubiese poseído la finca, disponiéndose además, que se acreditarán al precio de venta resultante, los pagos de amortización de principal y que por concepto de usufructo haya hecho el adquirente hasta el momento de venta. No se tomarán en consideración las mejoras o estructuras incorporadas a la finca, ni las mejoras hechas al suelo, por el actual usufructuario o por usufructuarios anteriores. Tampoco se tasarán las siembras existentes hechas por los usufructuarios. Se tomarán en consideración las estructuras o mejoras que fueron consideradas como parte de la finca al practicarse la tasación original a los efectos de su adquisición por la Administración de Programas Sociales o por el Secretario de Agricultura, así como toda otra estructura o mejora incorporada a la finca a expensas de éstos. En ningún caso el precio de venta que se convenga podrá ser inferior a la cantidad a base de la cual se computaron los pagos semestrales por concepto de usufructo. El balance del precio de venta se recobrará siguiendo los términos y condiciones establecidos en el inciso anterior, excepto que el término para el pago de dicho balance podrá ser menor de 40 años cuando, por razón del monto del mismo y la situación económica particular del usufructuario, el Secretario de Agricultura se convenciere de que dicho

usufructuario puede saldar dicho balance en un período menor de 40 años, sin afectar, en forma significativa, la posición económica del usufructuario y su familia.

3- Los pagos de amortización principal e intereses se harán por semestres adelantados a partir de la fecha del contrato de venta. El Secretario de Agricultura podrá aplazar la fecha en que deban comenzar los pagos en aquellos casos en que las empresas a establecerse en la finca objeto de la venta requieran de un período de más de un año para comenzar a producir ingresos de significación al adquirente de la finca, pero en ningún caso tal aplazamiento podrá ser por más de 3 años. En caso de que se conceda dicho aplazamiento, el importe de los pagos restantes deberá ser aumentado proporcionalmente para cubrir el monto de los pagos aplazados. El Secretario de Agricultura podrá, además, e independientemente de que haya o no aplazado el comienzo de los pagos, disponer que éstos se efectuén de tal manera que los plazos sean menores durante los primeros tres años a partir de la fecha efectiva en que deban comenzar los mismos y que los plazos restantes cubran proporcionalmente y en plazos iguales, el balance a pagar. En ningún caso, durante el período de tres años antes mencionado, el monto de los plazos iniciales cuya cuantía se reduzca, podrá ser menor del cincuenta (50) por ciento de la cantidad que debería pagarse, de no hacerse reducción alguna.

4- Los candidatos elegibles podrán adquirir tierras en venta o permuta, a título de dominio bajo las siguientes condiciones y restricciones que se harán parte integrante del contrato respecto a la finca que

éstos adquieran en venta o permuta y de las cuales deberá tomarse razón en la Sección correspondiente del Registro de la Propiedad de Puerto Rico, a saber:

a) La finca no podrá ser objeto de subdivisión en forma alguna. El adquirente no podrá dar arrimo en la finca a personas alguna excepto en favor de sus hijos consanguineos o políticos, cuando éstos exploten la finca conjuntamente con él y mediante autorización escrita del Secretario de Agricultura.

b) El Adquirente deberá vivir en la finca y poseer y utilizar la misma, dedicándola a la explotación agrícola. El adquirente debefa iniciar las labores agrícolas en la finca tan pronto firme el contrato correspondiente, sin embargo, deberá establecer residencia en la finca dentro de un término no mayor de un año a partir de la fecha del contrato. En casos extraordinarios, el Secretario de Agricultura, podrá extender el susodicho período de un año, pero en ningún caso por más de un año adicional.

c) El adquirente se obliga a seguir las prácticas de cultivo, conservación y mejoramiento de suelos, y cualquier otra práctica agrícola que le sea recomendada por el Secretario de Agricultura o por sus representantes autorizados.

d) El adquirente no podrá establecer en la finca negocios, industrias o cualquiera otra actividad que no sean de índole puramente agrícola, excepto mediante autorización o consentimiento escrito del Secretario de Agricultura.

e) El adquirente queda obligado a permitir la entrada de los empleados del Departamento de Agricultura a la finca para inspeccionarla y comprobar que se están cumpliendo todas las condiciones provistas en ley, en el contrato de venta o permuta, o en los reglamentos correspondientes.

f) La falta de pago de cualquiera de los plazos del precio convenido o de sus intereses, y/o la falta de cumplimiento de cualquiera de las condiciones o restricciones consignadas en ley, en el contrato de venta o permuta, o en los reglamentos correspondientes dará lugar a la resolución de la venta o permuta decretada por un tribunal competente y en tal caso, el adquirente deberá dejar la finca a disposición del Secretario de Agricultura y tendrá derecho a recibir el importe de las cantidades pagadas del principal hasta el momento de la entrega del inmueble, el valor de las edificaciones, mejoras y plantaciones que le haya incorporado al mismo, incluyendo el valor de las cosechas, a ser determinado mediante tasación que hará el Secretario de Agricultura al momento de la resolución, de cuyo importe deberá descontarse el monto de cualquier deuda suya con el Estado Libre Asociado de Puerto Rico incluyendo la que le hubiera sido aplazada o diferida y que el adquirente hubiera tenido que pagar de no haberse hecho tal aplazamiento o diferimiento de acuerdo con las disposiciones

del Artículo VI-3 de este Reglamento. No obstante, el adquirente podrá llevarse sus propiedades muebles y aperos de labranza. El Secretario de Agricultura no vendrá obligado a pagar el valor de las edificaciones o mejoras no autorizadas de conformidad con las disposiciones del inciso (d) de este Artículo.

g) El adquirente no podrá ceder, arrendar, vender, permutar ni en forma alguna disponer o enajenar la finca dentro de los primeros cinco (5) años después de adquirida. Solo podrá enajenarla dentro de dicho término en favor del Estado Libre Asociado por conducto del Secretario de Agricultura, y éste readquirirá la finca en tal caso para los fines de este programa, por la cantidad del principal que le hubiere sido pagada por la misma más el valor razonable de las mejoras introducidas por el adquirente, a ser determinado mediante tasación que se practique al momento de la retroventa. Si en cualquier momento dado el Secretario de Agricultura no dispusiere de fondos suficientes para adquirir la finca por dicho precio, podrá entonces autorizar su compra por igual precio por alguna persona que considere cualificada de acuerdo con las normas establecidas en el Artículo IV de este Reglamento. Dicho comprador estará sujeto a las condiciones y restricciones impuestas en la venta original.

g-1) En caso de muerte del adquirente mientras las presentes restricciones estuvieren en vigor, sus herederos, albacea o administrador judicial, deberán continuar cultivando la finca en forma eficiente como una unidad y con sujeción a las restricciones impuestas en ley y en este Reglamento. Cualquier incumplimiento de las mismas conllevará la resolución de la venta o permuta conforme a lo dispuesto en el inciso (f) del presente Artículo.

También podrán optar los herederos por retrovender la finca al Estado Libre Asociado de Puerto Rico por sí o por conducto del albacea o administrador judicial conforme a lo dispuesto en el inciso (g) del presente Artículo. En tal caso, el Secretario de Agricultura deberá dar preferencia para la compra de la finca, o autorizar la compra directa de la misma por igual precio, por alguno de los herederos que considere cualificado de acuerdo con las normas establecidas en el Artículo IV de este Reglamento. Dicho comprador estará sujeto a las condiciones y restricciones impuestas en el contrato original.

h) El adquirente podrá hipotecar o gravar la finca que adquiera dentro de los primeros cinco años (5) de haberla adquirido, pero solo en favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sus agencias, subdivisiones

políticas, instrumentalidades o corporaciones públicas, o a favor de instituciones de financiamiento del Gobierno Estatal o del Gobierno Federal, con autorización del Secretario de Agricultura. En caso de ejecución de alguno de los gravámenes referidos y de que el procedimiento culmine en la adjudicación de la finca a favor del tenedor del gravamen, la finca quedará liberada de todas las condiciones y restricciones especificadas en ley y en este Reglamento.

i) Transcurridos cinco (5) años después de adquirida la finca, el adquirente podrá vender la misma, pero en tal caso el Estado Libre Asociado tendrá opción preferente para readquirirla por su valor en el mercado. A tal efecto, el adquirente deberá enviar una comunicación escrita al Secretario de Agricultura y al Director de la Administración de Terrenos, por correo certificado con acuse de recibo al efecto de que desea vender su finca. Dentro de un término no mayor de sesenta (60) días a contar del depósito en el correo de la mencionada comunicación dicho funcionario deberá contestar por escrito la referida comunicación especificando si interesa o no adquirir dicha finca.

Si la contestación fuera en la negativa, o si no contestare, el adquirente podrá vender su finca libre de las restricciones impuestas por ley y por este Reglamento. Tal comunicación escrita del Secretario de Agricultura y/o del Director de la Administración de Terrenos deberá ser transcrita literalmente en la escritura por la cual el adquirente venda la finca, en defecto de lo cual el contrato de venta celebrado será nulo, no tendrá validez o efecto legal alguno, y no podrá ser inscrito en la correspondiente Sección del Registro de la Propiedad de Puerto Rico. En los casos en que el Secretario y/o el Director no contestare, el notario autorizante de la escritura de compraventa deberá hacer constar, bajo su fe notarial, que el vendedor le ha exhibido un acuse de recibo expedido por el Servicio de Correos acreditativo de que dicha comunicación fue recibida por el Secretario de Agricultura y por el Director de la Administración de Terrenos y deberá hacer constar, además, que el vendedor menifiesta no haber recibido contestación alguna a dicha comunicación. En toda escritura de compraventa de referencia en la que se hiciere constar un precio de compraventa falso, tanto el vendedor como el comprador incurrirán en

delito menos grave, punible con multa por una suma no mayor de $1,000 o cárcel por un período no mayor de seis meses, o ambas penas a discreción del tribunal. Si la contestación del Secretario de Agricultura y/o del Director de la Administración de Terrenos fuese en la afirmativa, éste deberá hacer tasar la finca y hacer al adquirente la correspondiente oferta de compra por el justo valor en el mercado de la finca dentro de un término no mayor de 60 días a partir de la fecha de tal contestación. Si dentro de los 30 días siguientes a su envío no se aceptase la oferta, o no se recibiese contestación alguna, o no se recibiese contestación en el sentido de haber desistido de vender, el Secretario de Agricultura y/o el Director de la Administración de Terrenos iniciarán inmediatamente los trámites necesarios para consignar el importe de su oferta en el Tribunal Superior de Puerto Rico, Sala de Expropiaciones. Una vez notificado el interesado de tal consignación, se seguirán los trámites correspondientes en dicha Sala como si se tratara de un procedimiento ordinario de expropiación.

j) Salvo lo dispuesto en el inciso anterior, todas las condiciones restrictivas impuestas en este Artículo, cesarán transcurrido el término de cinco (5) años, desde la fecha de adquisición de la finca.

ARTICULO VII- Disposiciones Relativas a Fincas Concedidas en Usufructo

1- Las tierras distribuídas o a distribuírse en usufructo serán cedidas al usufructuario por toda su vida mientras cumpla con las condiciones impuestas por el Secretario de Agricultura, a menos que el usufructuario opte por comprar dichas tierras.

2- El usufructuario no vendrá obligado a practicar y someter inventario ni a prestar fianza de clase alguna.

3- El valor del usufructo será determinado a base de recobrar en el término de cuarenta años el costo de las tierras y de otras propiedades dadas en usufructo, incluyendo en todo o en parte el costo de las mejoras hechas por el Secretario de Agricultura para facilitar la explotación agrícola de dichas tierras, más los intereses al tres por ciento anual computados sobre la cantidad pendiente de pago en cada año. También se incluirá en la cantidad a pagar por concepto de usufructo el monto del principal de cualquier préstamo que mediante contrato separado se conceda al usufructuario como ayuda económica inicial según lo dispuesto en el inciso 8 del Artículo 79-B de la Ley Núm. 5 de 7 de diciembre de 1966 y en el Artículo IX de este Reglamento.

4- El pago del usufructo se hará por semestres adelantados.

5- En el caso de usufructos a concederse a partir de la vigencia de este Reglamento, el Secretario de Agricultura podrá aplazar la fecha en que deban comenzar los pagos en aquellos casos en que las empresas

a establecerse en la finca objeto de usufructo requieran de un período de más de un año para comenzar a producir ingresos de significación al usufructuario, pero en ningún caso tal aplazamiento podrá ser por más de 3 años. En caso de que se conceda dicho aplazamiento, el importe de los pagos restantes deberá ser aumentado proporcionalmente para cubrir el monto de los pagos aplazados. El Secretario de Agricultura podrá, además, e independientemente de que haya o no aplazado el comienzo de los pagos, disponer que éstos se efectúen de tal manera que los pagos sean menores durante los primeros tres años a partir de la fecha efectiva en que deban comenzar los mismos, y que los pagos restantes sean por una cantidad que cubra proporcionalmente el balance a pagar. En ningún caso, durante el período de tres años antes mencionado, el monto de los pagos iniciales cuya cuantía se reduzca, podrá ser menor del cincuenta (50) por ciento de la cantidad que debería pagarse, de no hacerse reducción alguna.

Los usufructuarios establecidos en las fincas objeto de usufructo dentro de los seis años anteriores a la fecha de vigencia de este Reglamento, podrán beneficiarse de las disposiciones de este inciso por la diferencia del tiempo que falte para cumplirse dicho término de seis años.

6- El Secretario de Agricultura dará y transferirá al usufructuario el usufructo vitalicio de cada finca para que la cultive y perciba sus productos, ventajas y utilidades, conservando su forma y substancia, con sujeción a las siguientes condiciones, todas

las cuales son materiales y esenciales al contrato de usufructo y a cuyo cumplimiento se obligará expresamente el usufructuario, y a saber:

a) El usufructuario deberá vivir y trabajar en la finca objeto del usufructo y no podrá dar arrimo a ninguna otra familia. El usufructuario deberá iniciar las labores agrícolas en la finca tan pronto firme el contrato correspondiente. Sin embargo, deberá establecer residencia en la finca dentro de un término de un año a partir de la fecha del contrato. En casos extraordinarios, el Secretario de Agricultura podrá extender el susodicho período de un año, pero en ningún caso por más de un año adicional.

b) El usufructuario deberá cultivar la finca y tendrá entera libertad de seleccionar los cultivos a que habrá de dedicar la misma excepto como más adelante se dispone; quedando prohibida terminantemente su explotación agrícola por medio de aparceros.

c) El usufructuario se obliga a seguir las prácticas de conservación y mejoramiento de suelos y cualquier práctica agrícola por medio de sus representantes.

d) El usufructuario no podrá vender, transferir, permutar, ceder, asignar, ni en modo alguno enajenar o gravar, en todo

ni en parte, el derecho de usufructo que se le concede, ni la finca sobre la cual se concede dicho derecho, ni las edificaciones, accesiones o mejoras existentes, o que en el futuro levante o introduzca en la misma, ni ningún derecho, título o privilegio derivado del contrato; Disponiéndose, que cualquier violación a esta cláusula del contrato no conferirá derechos legales de clase alguna a los supuestos adquirentes, cesionarios o acreedores, sino que, por el contrario, producirá la confiscación a favor del Secretario de Agricultura de:

1- Cualesquiera pagos que el usufructuario hubiese hecho;

2- Cualquier derecho que tuviere el usufructuario en el derecho de usufructo concedido; y (3) todo interés, derecho y acción que sobre el terreno cedido en usufructo, o sobre las mejoras, edificaciones, accesiones o siembras existentes tuvieran o pudieran tener los supuestos cedentes y/o cesionarios, acreedores y/o deudores, vendedores y/o adquirentes, quedando el Secretario de Agricultura en libertad de disponer libremente de dicho terreno, construcción, edificación, siembra o mejoras, sin tener que indemnizar o pagar cantidad

de dinero a persona alguna por ningún concepto; Disponiéndose, sin embargo, que el Secretario de Agricultura en el ejercicio de su discreción, podrá autorizar expresamente y por escrito a un usufructuario a transferir, ceder, permutar o asignar su derecho de usufructo a otra persona que califique como tal usufructuario, acreditándose a este último los pagos que hubiere hecho el primero, así como el tiempo que hubiere estado en la parcela.

Exceptúanse de las disposiciones de este inciso las hipotecas otorgadas a favor del Banco de la Vivienda de Puerto Rico de 26 de junio de 1964 (28 LPRA 553 a).

e) El usufructuario no podrá establecer en la finca negocios ni industrias que no sean de índole puramente agrícola, sin el consentimiento previo por escrito del Secretario de Agricultura; Entendiéndose, que queda terminantemente prohibido el establecimiento de tiendas, colmados, cafetines, cantinas, bazares, talleres, etc. en la finca.

f) El usufructuario no podrá levantar construcciones ni edificaciones ni mejoras de carácter permanente alguno en la finca sin la previa autorización por escrito del Secretario de Agricultura.

g) En caso de la terminación del usufructo, por cualquier causa que fuere, el Secretario de Agricultura no estará obligado a devolver al usufructuario cantidad alguna de lo que él le hubiere pagado así como tampoco estará obligado a pagarle mejoras permanentes no autorizadas hechas ni plantaciones existentes en la finca, pudiendo el usufructuario remover las mejoras y recolectar las cosechas dentro de un término razonable que será fijado por el Secretario de Agricultura. Las edificaciones y/o mejoras de carácter permanente autorizadas expresamente por el Secretario de Agricultura serán pagadas por éste al precio de la tasación que hiciere a la terminación del contrato. Del importe de tal precio de tasación el Secretario de Agricultura podrá descontar el monto de cualquier deuda del usufructuario con el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, incluyendo la que le hubiera sido aplazada o diferida y que el usufructuario hubiera tenido que pagar de no haberse hecho tal aplazamiento o diferimiento de acuerdo con las disposiciones del Artículo VII-5 de este Reglamento.

h) El derecho de usufructo concedido se extinguirá por la muerte del usufructuario; Entendiéndose, sin embargo, (1) que si el usufructuario falleciere dejando cónyuge sobreviviente con o sin hijos menores o mayores de edad, hijos del usufructuario, el Secretario de Agricultura podrá si lo creyere conveniente, y a su opción, concederle el derecho de usufructo de la finca al

cónyuge sobreviviente por sí, si no hubiere hijos, o por sí y en representación de los hijos menores del usufructuario, si los hubiere, quedando uno y otros obligados al cumplimiento de todas y cada una de las condiciones del contrato; se considerará como cónyuge sobreviviente a la persona que viva maritalmente con el parcelero al tiempo de su fallecimiento, sean o no casados legalmente; (2) que si el usufructuario falleciere sin dejar cónyuge sobreviviente, pero dejando hijos mayores de edad, únicamente, o mayores y menores de edad, el Secretario de Agricultura podra, a su elección, concederle el usufructo de la finca a aquel de los mayores de edad, cuando no hubiere menores, que estime conveniente y reúna todas las cualidades necesarias; y cuando hubiere mayores y menores de edad, a aquel mayor de edad, que, a juicio del Secretario reúna las cualidades necesarias para beneficio de él y de los hijos del usufructuario menores de edad, debiendo, en todo caso él o los nuevos usufructuarios cumplir estrictamente con todas las condiciones del contrato; (3) si el usufructuario no dejare a su fallecimiento cónyuge sobreviviente ni hijos mayores de edad, elegibles, pero dejare hijos menores de edad, que estén debidamente representados de acuerdo con nuestras leyes, el Secretario de Agricultura, podrá a su

elección, a solicitud del representante legal de dichos menores, concederle el usufructo de la finca, debiendo cumplir los menores con todas las condiciones del contrato a cuyo efecto su representante legal deberá solicitar y obtener la autorización correspondiente; (4) si el usufructuario no dejare cónyuge sobreviviente ni hijos menores de edad, ni mayores de edad, elegibles, de acuerdo con los reglamentos del Secretario de Agricultura, el usufructo de la finca revertirá al Estado Libre Asociado de Puerto Rico, a cuyo beneficio quedarán todas las mejoras, accesiones, plantaciones y construcciones que el usufructuario hubiere introducido, hecho o construído sobre la finca, consolidándose en el mismo el dominio directo y el útil de la finca con todas sus mejoras, plantaciones, accesiones y edificaciones, de cualquier índole o naturaleza, las cuales pasarán a ser de su única y exclusiva propiedad, pudiendo, en su consecuencia retenerla o disponer de ellas libremente, sin tener que pagar cantidad ni indemnización alguna por ello a ninguna persona; (5) la selección de cualquiera de las personas aquí mencionadas para concederle el usufructo de la finca en caso de fallecimiento del usufructuario se hará por el Secretario de Agricultura de acuerdo con sus reglamentos sobre la materia; y el nuevo concesionario deberá

conseguir que los demás hijos del usufructuario le cedan cuantos derechos, títulos, interés y acciones tengan, o puedan tener, sobre cualquiera plantaciones, mejoras, edificaciones y accesiones introducidas por el usufructuario en la finca.

i) El usufructuario permitirá la entrada de los empleados del Secretario de Agricultura a la finca para inspeccionarla y determinar si se está cumpliendo con los términos del contrato y siguiéndose las prácticas de conservación y mejoramiento de suelos y cualquier práctica agrícola que hubiere aconsejado dicho funcionario.

j) El usufructuario se obligará a no mover ni en modo alguno alterar, ni permitir que se alteren o remuevan por persona alguna los puntos de colindancia de la finca.

k) El usufructuario quedará obligado a mantener y hacer que se mantengan, en toda su fuerza y vigor los derechos de servidumbre, franquicias, concesiones y permisos actualmente vigentes o que se adquieran en lo sucesivo para beneficio de la finca.

l) Se entiende expresamente que cuando el usufructuario haya satisfecho la cantidad pagada por el Secretario de Agricultura por la finca más sus intereses, según antes se expresa, cesará su obligación de pagar la cantidad semestral antes mencionada pudiendo desde entonces continuar usufructuando la finca sin

tener que pagar cantidad alguna, debiendo en todo caso cumplir bien y fielmente con las condiciones aquí impuestas y los reglamentos aprobados por el Secretario de Agricultura y las enmiendas que se le introduzcan.

m) Este Reglamento y las enmiendas que se introduzcan en lo sucesivo serán parte integrante del contrato de usufructo.

n) La falta de pago de cualquiera de los cánones convenidos a su vencimiento, y/o la falta de cumplimiento de cualquiera de las condiciones aquí consignadas y/o de los reglamentos aprobados por el Secretario de Agricultura y sus enmiendas, producirá la extinción automática del derecho de usufructo concedido, debiendo el usufructuario desalojar la finca y dejarla libre y expedita a disposición del Secretario de Agricultura. En este caso el usufructuario no tendrá más derechos que los que se le conceden en el inciso (g) de este Artículo.

o) Cualquier violación a cualquiera de las cláusulas del contrato de usufructo conllevará la extinción del derecho de usufructo así como la confiscación total, a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, de todos los pagos efectuados por el usufructuario, y de todas las edificaciones, mejoras o siembras efectuadas en la finca, sin que medie declaración judicial a ese respecto, y sin venir obligado a pagar cantidad de dinero alguna a ninguna persona por ningún concepto; Disponiéndose, sin...

embargo, que el Secretario de Agricultura, en el ejercicio de su discreción, podrá eximir de las disposiciones de esta cláusula a aquellos usufructuarios que considere que no han violado el contrato intencionalmente.

ARTICULO VIII- Disposiciones Relativas a Terrenos a Arrendarse

1- En casos de arrendamiento el cánon será el que resulte capitalizando el costo de las tierras y otras propiedades a 40 años, a base de un interés de tres (3) por ciento anual.

2- En casos de subarrendamiento, el cánon será el que se haya obligado a pagar el Secretario de Agricultura por las propiedades subarrendadas.

3- Los pagos de arrendamiento o subarrendamiento se harán por semestres adelantados.

4- El arrendatario o subarrendatario deberá dedicar la finca a la explotación agrícola.

5- El arrendatario o subarrendatario se obliga a seguir las prácticas de cultivo, conservación y mejoramiento de suelos, y cualquier otra práctica agrícola que le sea recomendada por el Secretario de Agricultura o por sus representantes autorizados.

6- El arrendatario o subarrendatario no podrá establecer en la finca negocio, industrias o cualquier otra actividad que no sean de índole agrícola, excepto mediante autorización o consentimiento escrito del Secretario de Agricultura.

7- El arrendatario o subarrendatario queda obligado a permitir la entrada de los empleados del Departamento de Agricultura a la finca para inspeccionarla y comprobar

que se estén cumpliendo todas las condiciones provistas en ley, en el contrato de arrendamiento o subarrendamiento, o en los reglamentos correspondientes.

8- La falta de pago de cualquiera de los cánones convenidos a su vencimiento y/o la falta de cumplimiento de cualquiera de las condiciones o restricciones consignadas en el contrato de arrendamiento o subarrendamiento o en los reglamentos correspondientes dará lugar a la terminación o resolución del arrendamiento o subarrendamiento decretada por un tribunal competente. En tal caso el arrendatario o subarrendatario deberá dejar la finca a disposición del Secretario de Agricultura y solo tendrá derecho a recibir el valor de las edificaciones y mejoras permanentes que le haya incorporado a la finca, previo consentimiento escrito del Secretario, y el de las plantaciones y cosechas, a ser determinado mediante tasación que hará el Secretario de Agricultura al momento de la resolución de cuyo importe deberá descontarse el monto de cualquier deuda suya con el Estado Libre Asociado de Puerto Rico. No obstante, el arrendatario o subarrendatario podrá llevarse sus propiedades muebles y aperos de labranza. Las edificaciones o mejoras permanentes incorporadas a la finca objeto de arrendamiento o subarrendamiento sin permiso o consentimiento escrito del Secretario de Agricultura pertenecerán y quedarán a beneficio del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sin que venga éste obligado a pagar suma alguna por las mismas.

9- El arrendatario o subarrendatario no podrá subarrendar en forma alguna la finca arrendada o subarrendada.

10- En el contrato correspondiente podrán incluirse cualesquiera otras cláusulas o disposiciones que el Secretario de Agricultura tenga a bien requerir y que propendan al mejor logro de los propósitos que se persiguen mediante el Título VI de la Ley de Tierras. Como ejemplo de estas otras disposiciones adicionales se señalan las siguientes: cuando la finca objeto de arrendamiento o subarrendamiento constituya de por sí una unidad agrícola adecuada, se podrá requerir que el arrendatario o subarrendatario viva en la misma; y se podrá aplazar la fecha en que deberán comenzar los pagos de arrendamiento o subarrendamiento por el término y bajo las condiciones que el Secretario de Agricultura juzgue prudente en aquellos casos en que las empresas a establecerse en tal finca requieran de un período de más de un año para comenzar a producir ingresos de significación al arrendatario o subarrendatario.

ARTICULO IX- Préstamos como Ayuda Económica Inicial

1- Todas las personas a quienes se les concedan fincas en venta o en usufructo bajo las disposiciones de este Reglamento serán elegibles para obtener préstamos como ayuda inicial para establecerse en las mismas.

2- El monto del préstamo será determinado de acuerdo con las necesidades para el establecimiento de cada familia en particular, disponiéndose que dicho monto no excederá del setenta y cinco (75) por ciento del precio de venta de la finca, o del costo de la finca para fines de usufructo, incluyendo el valor de las mejoras permanentes propuestas a realizarse con el préstamo.

3- Dichos préstamos iniciales serán destinados para la adquisición, construcción, ampliaciones, mejoras

o reparación de viviendas en dichas fincas; para la compra de semilla, fertilizantes, animales, aperos de labranza, equipo agrícola y otros materiales necesarios para la explotación eficiente de la finca.

4- Los desembolsos del préstamo podrán hacerse en efectivo o en género, y en este último caso se cargarán los gastos que ocasione la entrega de los géneros en la finca. Los desembolsos en efectivo se harán por etapas a medida que sean necesarios para que el agricultor realice las actividades para las cuales se le haya concedido el préstamo.

5- El prestatario deberá utilizar el monto total del préstamo en género o en efectivo en un período no mayor de un año a contar desde la fecha en que se haya otorgado el correspondiente contrato de venta o usufructo. En casos extraordinarios el Secretario de Agricultura podrá extender el susodicho período de un año, pero en ningún caso por más de un año adicional.

6- Los préstamos no devengarán intereses en ningún caso y su monto será reembolsado en plazos por un término que se determinará según la naturaleza y propósito del préstamo; Disponiéndose que nunca será mayor de cuarenta (40) años. Dichos préstamos se pagarán según se convenga en el contrato correspondiente.

7- Los préstamos iniciales se otorgarán mediante contrato separado y distinto del de usufructo o compraventa de la finca. La falta de cumplimiento de las disposiciones de cualquiera de dichos contratos será causa para la resolución del contrato de compraventa o usufructo de la finca.

ARTICULO X- Derogación de Reglamento

Se deroga el Reglamento aprobado el 12 de mayo de 1967, titulado: "Reglamento Para Distribución y Operación de Fincas otorgadas al Amparo del Título VI de la Ley de Tierras."

ARTICULO XI- Autoridad Legal y Vigencia

Este Reglamento se promulga de acuerdo con las facultades conferidas al Secretario de Agricultura de Puerto Rico por la Ley Núm. 5 de 7 de diciembre de 1966, según enmendada. El mismo comenzará a regir a los 30 días de radicarse en la Secretaría de Estado de Puerto Rico el original y dos copias de sus textos en español e inglés de acuerdo con las disposiciones de la Ley Núm. 112 aprobada el 30 de junio de 1957, según enmendada.

Aprobado en Santurce, Puerto Rico, hoy día 26 de junio de 1970.

LUIS RIVERA BRENES
SECRETARIO DE AGRICULTURA