ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
CORPORACION PARA EL DESARROLLO RURAL DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA
SANTURCE, PUERTO RICO

Núm. 6152
Fecha: MAY 24 2000
Aprobado: Hon. Angel Mo...
Por: ... Secretario Auxiliar de Servicios

REGLAMENTO

PARA REENACTAR EL APROBADO EL 23 DE OCTUBRE DE 1985 TITULADO REGLAMENTO PARA DISTRIBUCION DE FINCAS OTORGADAS AL AMPARO DEL TITULO VI DE LA LEY DE TIERRA Y PARA DEROGAR EL MISMO

TABLA DE CONTENIDO

ARTICULO I	PROPOSITO
ARTICULO II	SELECCION DE TERRENOS A ADQUIRIRSE PARA EL ESTABLECIMIENTO DE FINCAS
ARTICULO III	TAMAÑO DE LAS FINCAS
ARTICULO IV	ELEGIBILIDAD DE CANDIDATOS
ARTICULO V	SELECCION DE CANDIDATOS
ARTICULO VI	DISPOSICIONES RELATIVAS A FINCAS CONCEDIDAS EN USUFRUCTO
ARTICULO VII	DISPOSICIONES RELATIVAS A LA EXTINCION DEL USUFRUCTO
ARTICULO VIII	DISPOSICIONES RELATIVAS A LA VENTA DE FINCAS
ARTICULO IX	DISPOSICIONES RELATIVAS A TERRENOS A ARRENDARSE
ARTICULO X	PRESTAMOS COMO AYUDA ECONOMICA INICIAL
ARTICULO XI	CLAUSULA DE SEPARABILIDAD
ARTICULO XII	DEROGACION DEL REGLAMENTO
ARTICULO XIII	AUTORIDAD LEGAL, DENOMINACION Y VIGENCIA

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Corporación para el Desarrollo Rural de Puerto Rico
DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA
Santurce, Puerto Rico

REGLAMENTO

PARA REENACTAR EL APROBADO EL 23 DE OCTUBRE DE 1985 TITULADO REGLAMENTO PARA DISTRIBUCION 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 adecuado de vida, de acuerdo con la política gubernamental de ingreso mínimo familiar; así como, permitir el establecimiento de facilidades y servicios públicos y privados necesarios para su bienestar. Para el logro del tal propósito, se fomentará el establecimiento de fincas de tipo familiar y "villas agrícolas".

Bajo el concepto de "villas agrícolas" se desarrollarán áreas residenciales rurales con todas las facilidades comunales que permitan mejorar la calidad de vida del pequeño agricultor, a la misma vez que se le otorga una finca familiar en calidad de usufructo.

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 parte 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

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 forma que las fincas establecidas resulten de un tamaño que trabajadas 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) Los candidatos se evaluarán a base de su experiencia agrícola, composición familiar, ocupación, ingresos, adiestramientos, destrezas y habilidades para lograr el desarrollo agrícola del proyecto para el cual se solicita, según el formulario que se utilizará para tales efectos. Sin embargo, cada candidato deberá reunir los siguientes criterios de elegibilidad:

a) ser una persona soltera o casada, sin que necesariamente sea jefe de familia, y que pueda participar con su trabajo en la explotación de la finca.

b) ser mayor de veintiún (21) años.

i) Excepción: El Secretario de Agricultura podrá hacer excepción de este requisito en casos de aspirantes entre los dieciocho (18) y veintiún (21) años de edad, sie mpre y cuando hubiesen sido emancipados plenamente en las formas que dispone el Código Civil de Puerto Rico. En ambos casos deberá tomarse las medidas especiales necesarias para asegurar la explotación eficiente de la finca.

c) 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.

d) no 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.

e) tener buena reputación moral y no haber sido convicto de delito grave o menos grave que implique depravación moral.

2) Los agregados y trabajadores agrícolas de la finca a redistribuirse que cualifiquen y estén dispuestos a cumplir con las leyes y reglamentos que rigen el Programa, tendrán preferencia sobre todos los demás candidatos bajo consideración.

3) Las parejas o matrimonios no tendrán impedimento para adquirir una finca o villa agrícola, si alguno de los miembros fuere empleado público (estatal, federal o municipal) o de empresa privada y el otro se dedicare a tiempo completo al desarrollo agrícola de la finca.

ARTICULO V - <u>Selección de Candidatos</u>

1) Los candidatos deberán hacer su solicitud por escrito a la Corporación para el Desarrollo Rural de Puerto Rico en los formularios que ésta proveerá al efecto.

2) Se hará una investigación de cada solicitante para determinar si reúne los requisitos fijados por este Reglamento y a base de dicha investigación, se determinará si se cita a entrevista.

3) Se celebrará una entrevista ante un comité local constituido por agrónomos de varias agencias agrícolas y agricultores de la localidad, los que considerarán y recomendarán los candidatos, según los criterios antes mencionados.

4) Se seleccionarán los candidatos según la cantidad de fincas familiares disponibles en el proyecto, en orden de puntuación, obtenida a base de la entrevista y los criterios expuestos anteriormente.

5) Una vez seleccionadas las personas, se les citará a una reunión para explicarles lo siguiente:

a) el Reglamento;

b) el tipo de desarrollo agropecuario que se va a promover en el nuevo proyecto;

c) los programas y beneficios que les ofrece el Departamento de Agricultura a través de sus agencias adscritas para lograr el propuesto desarrollo agropecuario, es decir, la utilización del crédito agrícola y otros servicios que son imprescindibles;

d) la deseabilidad de constituir una asociación de agricultores para proveerse ayuda diversa en forma colectiva; es decir, los beneficios de trabajar a través de acción de grupo o de una forma asociada para obtener otras ayudas provistas por otras agencias;

e) el propósito de establecer una comunidad de verdadera convivencia humana donde deben aplicar en sus relaciones, conceptos como el de ayuda mutua y demás valores de larga tradición de nuestra cultura.

6) Cuando el número de candidatos cualificados con la misma puntuación, sea mayor a la cantidad de fincas disponibles, se llevará a cabo un sorteo entre éstos.

a) Para tener derecho a participar en el sorteo, cada seleccionado conformará sus actuaciones según lo expresado anteriormente, so pena de ser descalificado.

i) El candidato descalificado tendrá derecho a una vista ante un examinador nombrado por el Secretario de Agricultura, en la cual podrá exponer su caso, confrontar los testigos en su contra y/o ser representado por abogado. Se le notificará por escrito a su última dirección conocida.

ii) Dicho procedimiento no paralizará automáticamente el sorteo, disponiéndose que el mismo se llevará a cabo según programado.

b) Se invitará formalmente por carta al acto de sorteo.

c) A los candidatos elegibles pero no seleccionados, se les notificará que podrán reactivar su solicitud para otro proyecto.

d) Aquellas personas inelegibles y aquellas personas elegibles pero no seleccionadas para un sorteo, se les notificará la decisión por escrito.

7) Se celebrará el reparto por sorteo y las personas agraciadas firmarán un Contrato Provisional de Usufructo.

ARTICULO VI - <u>Disposiciones Relativas a Fincas Concedidas en Usufructo</u>

1) Las tierras distribuidas o a distribuirse 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 realizar 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 (40) años el costo de las tierras y de otras propiedades dadas en usufructo, incluyendo en todo, en parte o en nada 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 (3%) 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 del 7 de diciembre de 1966 y en el Artículo X de este Reglamento.

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

5) En el caso de usufructo 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 tres (3) años. En tal caso, el importe de los pagos restantes deberá ser aumentado proporcionalmente para cubrir el monto de los pagos aplazados.

6) 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 (3) 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.

7) En los casos de aquellos proyectos en que por circunstancias especiales de diversa índole, no se hubiere determinado la valoración de la finca para propósito del pago del canon de usufructo, éste se computará a partir de la fecha de la confección de la tabla de tasación del proyecto en cuestión, tomando como base la tasación dividida por el remanente de años hasta completar cuarenta (40) años.

8) 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, a saber:

   a) El usufructuario deberá vivir y trabajar en la finca objeto del usufructo y no podrá dar arrimo a ninguna otra familia, excepto según se indica más adelante.

   b) Bajo el concepto de "villas agrícolas", el usufructuario deberá vivir en la villa agrícola o área residencial rural que se disponga.

   c) El usufructuario deberá iniciar las labores agrícolas en la finca tan pronto firme el contrato correspondiente.

      i) Sin embargo, deberá establecer residencia en la finca dentro de un término no mayor de un año a partir de la fecha en que la agencia certifique la disponibilidad de los servicios de agua y luz.

      ii) 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.

   d) Además de su propia vivienda, el usufructuario podrá permitir el establecimiento de tres viviendas adicionales en la finca, siempre que los dueños de tales viviendas llenen los siguientes requisitos:

      i) Que sea pariente del usufructuario dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.

      ii) Que no tenga vivienda alguna de su propiedad.

      iii) Que se disponga a trabajar y en efecto trabaje en las labores agrícolas de la finca, a menos que esté incapacitado para así hacerlo por razón de edad avanzada o por alguna otra causa incapacitante.

      iv) Procedimiento:

         (1) El usufructuario deberá solicitar por escrito permiso del Secretario de Agricultura para el establecimiento de la referida vivienda adicional.

         (2) Toda solicitud deberá ser investigada por la Oficina Regional de la Corporación para el Desarrollo Rural donde radique la finca y ésta hará las recomendaciones pertinentes al Secretario de Agricultura, inclusive en lo concerniente a la ubicación de la vivienda adicional en la finca.

(3) La decisión del Secretario de Agricultura o de su representante autorizado le será comunicada por escrito al usufructuario y éste no permitirá que se tome acción positiva alguna para establecer la vivienda adicional hasta tener la decisión favorable del Secretario de Agricultura o de su representante autorizado. (Según enmendado el 28 de diciembre de 1970).

e) El usufructuario deberá cultivar la finca, excepto como más adelante se dispone, quedando prohibido terminantemente su explotación agrícola por medio de aparceros.

f) El usufructuario se obliga a seguir las prácticas de conservación agrícola recomendadas por el Secretario de Agricultura por medio de sus representantes.

g) 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 conceda, ni la finca sobre la cual se conceden dichos derechos, 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.

i) 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, 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.

ii) 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 cualifique como tal usufructuario, acreditándose a este último los pagos que hubiere hecho el primero, así como el tiempo que hubiere estado en la finca.

iii) Excepciones:

(1) se permitirá cualquier gravamen a favor de la Farm Service Agency (Administración de Hogares para Agricultores) del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos de América a tono con las leyes y reglamentos concernientes a todos los programas que ahora o en el futuro administre dicha agencia federal no inconsistente con nuestros propósitos.

(2) así también, se autoriza a que se ejecute cualquier gravamen que se constituyese para garantizar cualquier ayuda o crédito que se conceda bajo este programa.

(3) Las hipotecas otorgadas a favor del Banco de la Vivienda de Puerto Rico, a tono con lo dispuesto en la Ley Núm. 97 del 26 de junio de 1964 (28 LPRA 553 A).

(4) O cualquier otra institución del gobierno estatal o federal que sea autorizada mediante el Secretario de Agricultura.

h) 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.

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

j) El usufructuario permitirá la entrada de los empleados del Departamento 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.

k) 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 colindancias de la finca.

l) El usufructuario quedará obligado a ceder y a mantener y hacer que se mantenga, 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.

9) 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 fielmente con las condiciones aquí impuestas y los reglamentos aprobados por el Secretario de Agricultura y las enmiendas que se le introduzcan.

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

11) La falta de pago de cualesquiera de los cánones convenidos a su vencimiento, y/o falta de cumplimiento de cualesquiera 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.

12) Cualquier violación de cualesquiera 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 a este respecto, y sin venir obligado a pagar cantidad de dinero alguno 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.

13) En aquellos casos en que un usufructuario incurra en violación al contrato, éste será notificado por escrito, personalmente o por edictos a ser colocados en las Colecturías, Tribunales y Registros de la Propiedad en la jurisdicción donde se

encuentre su finca por vía de documento suscrito por el Secretario de Agricultura informando los detalles de las violaciones incurridas y concediéndole 20 días calendario para comunicar su desacuerdo con la decisión y 40 días calendario en caso en que la notificación se haga por edicto, si ese fuere el caso, en cuyo caso será citado para celebración de una Vista Administrativa ante el Asesor Legal de la Corporación, o ante cualquier otro abogado designado para estos propósitos por el Secretario de Agricultura, en la cual podrá exponer su caso, confrontar los testigos en su contra y/o ser representado por abogado.

14) La adjudicación del derecho de usufructo mediante contrato autorizado en esta Ley, podrá efectuarse también mediante certificaciones de la adjudicación del derecho de usufructo que expida el Secretario de Agricultura o un funcionario del Departamento de Agricultura en quien éste delegue. Tales certificaciones serán inscribibles en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico y especificarán todas las condiciones y restricciones establecidas en este Artículo, así como los demás datos necesarios para su inscripción.

ARTICULO VII **<u>Disposiciones Relativas A La Extinción Del Usufructo</u>**

1) 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 permanentes 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 hubiere sido aplazada o diferida y que el usufructuario hubiere tenido que pagar de no haberse hecho tal aplazamiento o diferimiento de acuerdo con las disposiciones del Artículo VI-5 de este Reglamento.

2) El derecho de usufructo concedido se extinguirá por la muerte del usufructuario, entendiéndose, sin embargo:

   a) que si el usufructuario falleciere dejando cónyuge superviviente 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 unos y otros obligados al cumplimiento de todas y cada una de las condiciones del contrato; se considerará como cónyuge superviviente a la persona que viva maritalmente con el agricultor al tiempo de su fallecimiento, siempre y cuando no existiera esposa legal a tono con las disposiciones del Código Civil de Puerto Rico, o sea, o no casados legalmente;

   b) que si el usufructuario falleciere sin dejar cónyuge superviviente, pero dejando hijos mayores de edad, el Secretario de Agricultura podrá, 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;

   c) si el usufructuario no dejare a su fallecimiento cónyuge superviviente ni hijos mayores de edad elegibles, pero dejare hijos menores de edad que están 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;

d) si el usufructuario no dejare cónyuge superviviente 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 construido sobre la finca, consolidándose en el mismo el dominio directo y el útil de la finca con todas las mejoras, plantaciones, accesiones 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;

e) la selección de cualesquiera 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 cualesquiera plantaciones, mejoras edificaciones y accesiones introducidas por el usufructuario en la finca.

ARTICULO VIII - <u>Disposiciones Relativas a la Venta de Fincas</u>

1) El precio de las tierras a ser vendidas bajo las disposiciones pertinentes a la Ley Núm. 5 del 7 de diciembre de 1966, la Ley Núm. 19 del 5 de marzo de 1979, 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 (40) años el costo de las tierras y de otras propiedades sobre las mismas, más los intereses al tres por ciento (3%) 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 inicial, según lo dispuesto en el Inciso 8 del Artículo 79-B de la Ley Núm. 5, supra y en el Artículo IX de este Reglamento.

2) Toda persona que posea una finca en usufructo por un término mayor de diez (10) años, podrá solicitar y serle otorgado el título de la misma. Una vez obtenido el título, el adquirente podrá ceder arrendar, vender, permutar, hipotecar, gravar o disponer de la finca en cualquier forma permitida por ley.

   a) se determinará el precio de la finca a base de recobrar en el término de hasta cuarenta (40) años el costo de las tierras.

   b) se acreditará al precio de venta, los pagos de amortización de principal que por concepto de usufructo haya hecho el adquirente hasta el momento de venta.

   c) No se tomará en consideración las mejoras o estructuras incorporadas a la finca; las mejoras hechas al suelo, por el actual usufructuario o por usufructuarios anteriores; ni se tasarán las siembras existentes hechas por los usufructuarios.

   d) 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 Corporación para el Desarrollo Rural de Puerto Rico o por el Secretario de Agricultura, así como toda otra estructura o mejora incorporada a la finca a expensas del Estado.

   e) El precio de venta que se convenga no podrá ser inferior al valor original de adquisición de los terrenos.

   f) El balance del precio de venta se recobrará siguiendo los términos y condiciones establecidos en este Inciso, excepto que el término para el pago de dicho

balance podrá ser menos de cuarenta (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 cuarenta (40) años, sin afectar, en forma significativa, la posición económica del usufructuario y su familia.

g) Los pagos de amortización de principal e intereses se harán por semestres adelantados a partir de la fecha del contrato de venta.

h) 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 tres años. En este caso, el importe de los pagos restantes deberá ser aumentado proporcionalmente para cubrir el monto de los pagos aplazados.

i) 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 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 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.

3) 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. La Ley Núm. 107 del 3 de julio de 1974, establece que estos terrenos se preservarán para uso agrícola y serán indivisibles, excepto por lo dispuesto en la Ley 191 de 6 de septiembre de 1996.

b) El adquirente podrá vender la finca, como una unidad total según su propia conveniencia, pero estará obligado a ofrecer la misma con carácter de opción preferente al Estado Libre Asociado.

i) El Estado Libre Asociado tendrá opción preferente para readquirirla en un término no mayor de ciento veinte (120) días por el precio pagado por el adquirente más el treinta (30) por ciento de la diferencia entre el valor en el mercado de los terrenos y su precio de adquisición.

ii) Aquellas fincas retenidas por un período mayor de diez (10) años por sus titulares, incluyéndose en dicho término el período de posesión en calidad de usufructuario, tendrán un incremento adicional de un dos (2) por ciento anual a partir de finalizado el quinto año del usufructo.

c) 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.

i) Dentro de un término no mayor de sesenta (60) días a contar del depósito en el correo de la mencionada comunicación, dichos funcionarios deberán contestar por escrito especificando si interesan o no adquirir dicha finca.

ii) Si la contestación fuere en la negativa, o si no contestaren, el adquirente podrá vender su finca libre de las restricciones impuestas por esta ley.

iii) La comunicación escrita del Secretario de Agricultura 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 ab initio, no tendrá validez o efecto legal alguno, y no podrá ser inscrito en la correspondiente Sección del Registro de la Propiedad de Puerto Rico.

iv) Si el Secretario o el Director no contestaren, 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 manifiesta no haber recibido contestación alguna a dicha comunicación.

v) El vendedor y el comprador, en toda escritura de compraventa de referencia en la que se hiciere constar un precio de compraventa falso, incurrirán en delito menos grave, punible con multa por una suma no mayor de mil dólares ($1,000.00) o cárcel por un período no mayor de seis (6) meses, o ambas penas a discreción del tribunal.

vi) Si la contestación del Secretario de Agricultura y/o del Director de la Administración de Terrenos fuese en la afirmativa, éste o éstos deberán hacer al adquirente la correspondiente oferta de compra por el precio pagado por éste más el treinta (30) por ciento de la diferencia entre el valor en el mercado de los terrenos y su precio de adquisición, entendiéndose que las fincas retenidas por un período mayor de diez (10) años por sus titulares, incluyéndose en dicho término el período de posesión en calidad de usufructuario, tendrá un incremento adicional de un dos (2) por ciento anual, a partir de finalizado el quinto año de usufructo.

(1) La oferta se hará dentro de un término no mayor de sesenta (60) días a partir de la fecha de tal contestación.

(2) Si dentro de los treinta (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 o el Director de la Administración de Terrenos iniciará inmediatamente los trámites para consignar al 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.

d) A partir de la fecha de adquisición del título de la finca usufructuada, cesarán todas las condiciones restrictivas impuestas en este Artículo, o por disposición de ley, reglamento o contrato. No obstante, seguirán aplicando las restricciones impuestas en la Ley Núm. 107 de 3 de julio de 1974, 28 L.P.R.A. Secciones 592 et seq. y en la disposición relativa a la opción preferente.

e) La transmisión del título de propiedad mediante contrato de venta o permuta o escritura pública autorizada en esta Ley, podrá efectuarse también mediante certificaciones de la transmisión del título de propiedad que expida el Secretario de Agricultura o un funcionario del Departamento de Agricultura en quien éste delegue. Tales certificaciones serán inscribibles en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico y especificarán todas las condiciones y restricciones establecidas en este Artículo, así como el nombre y circunstancias personales de cada titular adquirente y los demás datos necesarios para su inscripción.

ARTICULO IX – Disposiciones Relativas a Terrenos a Arrendarse

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

2) En caso de subarrendamiento, el canon será igual al que se haya obligado a pagar al Secretario de Agricultura por las propiedades subarrendadas.

3) Los pagos de arrendamiento o subarrendamiento se harán por semestre adelantado.

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 mantenimiento de suelos, y cualesquiera otras prácticas agrícolas que le sean recomendadas por el Secretario de Agricultura o por sus representantes autorizados.

6) El arrendatario o subarrendatario no podrá establecer en la finca, negocio, industria o cualquier otra actividad que no sea de índole agropecuaria, 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 están 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 cualesquiera de los cánones convenidos a su vencimiento y/o 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.

    a) En tal caso, el arrendatario o subarrendatario deberá dejar la finca disposición del Secretario de Agricultura y sólo tendrá derecho de recibir el valor de las edificaciones y mejoras permanentes que le haya incorporado a la finca, previo consentimiento escrito del Secretario de Agricultura, el valor 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 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.

    b) Las edificaciones o mejoras permanentes incorporadas a la finca objeto del arrendamiento o subarrendamiento sin permiso o consentimiento escrito del Secretario de Agricultura permanecerán y quedarán a beneficio del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sin que venga éste obligado a pagar compensación 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 podrá 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. Por ejemplo, cuando la finca objeto de arrendamiento o subarrendamiento constituya de por sí una unidad agrícola adecuada, se podrá:

    a) requerir que el arrendatario o subarrendatario viva en la misma;

b) 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 juzque prudente en aquellos casos en que las empresas a establecerse en tal finca requieran de un período de más de un (1) año para comenzar a producir ingresos de significación al arrendatario o subarrendatario.

ARTICULO X **Préstamos como Ayuda Económica Inicial**

1) Todas las personas a quienes se les concedan fincas en usufructo o ventas con restricciones bajo las disposiciones de este Reglamento, serán elegibles para obtener préstamo 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 persona o 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 semillas, fertilizantes, animales, aperos de labranza, equipo agrícola y otros materiales necesarios para la explotación eficiente de la finca.

4) Los desembolso del préstamo podrán hacerse en efectivo o en género (materiales), y en este último caso se cargarán los gastos que ocasione la entrega de los géneros en la finca. Los desembolso en efectivo se harán en 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 (materiales) o en efectivo en un período no mayor de un (1) 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 (1) año, pero ningún caso por más de un (1) año adicional.

6) Los préstamos devengarán un mínimo de tres por ciento (3%) de interés anual 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 al del usufructo o compraventa de la finca. La falta de cumplimiento de las disposiciones de cualesquiera de dichos contratos será causa para la resolución del contrato de compraventa o usufructo de la finca.

ARTICULO XI **Cláusula de Separabilidad**

Si cualquier artículo, palabra, inciso, frase o sección de este reglamento fuere declarado nulo o inconstitucional por un tribunal competente, todos los demás artículos, palabras, incisos, frase o secciones de este Reglamento mantendrá su vigencia o validez y la declaración de inconstitucionalidad del tribunal afectará solamente a la palabra, inciso, frase o sección de este Reglamento que el tribunal declare nula o inconstitucional.

ARTICULO XII **Derogación del Reglamento**

Se deroga el reglamento aprobado el 7 de diciembre de 1976, titulado; "Reglamento para Distribución y Operación de Fincas Otorgadas al Amparo del Título VI de la Ley de Tierras".

ARTICULO XIII **Autoridad Legal, Denominación y Vigencia**

Este Reglamento se promulga de acuerdo con las facultades conferidas al Secretario de Agricultura de Puerto Rico por la Ley Núm. 5 del 7 de diciembre de 1966, según enmendada, y la Ley Núm. 63 del 30 de mayo de 1973.

El mismo se conocerá como el "Reglamento para Distribución y Operación de Fincas Otorgadas al Amparo del Título VI de la Ley de Tierras" y comenzará a regir a los treinta (30) días de radicarse en la Secretaría de Estado de Puerto Rico el original y dos (2) 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 San Juan, Puerto Rico, hoy día 5 de marzo de 2000.

Miguel A. Muñoz Muñoz
Secretario de Agricultura