

DEPARTAMENTO DE ESTADO

Núm. Reglamento: 6744

Fecha Radicación: 23 de diciembre de 2003

Aprobado: Janet Cortés Vázquez

Secretaria de Estado Interina

Por:

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA
CORPORACIÓN PARA EL DESARROLLO RURAL
DE PUERTO RICO
SAN JUAN, PUERTO RICO

Giselle Romero García

Secretaria Auxiliar de Servicios

**REGLAMENTO PARA DISTRIBUCIÓN DE FINCAS OTORGADAS
AL AMPARO DEL TITULO VI DE LA LEY DE TIERRAS Y PARA
DEROGAR EL REGLAMENTO NUMERO 6152, APROBADO EL 24
DE MAYO DE 2000, SOBRE EL MISMO TEMA**

INDICE

Contenido	Página
Artículo I- Base Legal.....	1
Artículo II- Propósito.....	1
Artículo III- Definiciones.....	2
Artículo IV- Selección de Terrenos a Adquirirse Para el Establecimiento de Fincas.....	2
Artículo V- Tamaño de las Fincas.....	2-3
Artículo VI- Elegibilidad de Candidatos.....	3-4
Artículo VII- Selección de Candidatos.....	4-6
Artículo VIII- Disposiciones Relativas a Fincas Concedidas en Usufructo.....	6-12
Artículo IX - Disposiciones Relativas a Declaración de Vacantes.....	13-17
Artículo X - Disposiciones Relativas a la Extinción del Usufructo.....	17-19
Artículo XI - Disposiciones Relativas a la Venta de Fincas.....	19-24
Artículo XII - Disposiciones Relativas a Terrenos a Arrendarse.....	24-25

título XIII- Préstamos Como Ayuda Económica Inicial.....	26-27
Artículo XIV- Cláusula de Separabilidad.....	27
Artículo XV - Derogación del Reglamento.....	27
Artículo XVI - Vigencia.....	27

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA
CORPORACIÓN PARA EL DESARROLLO RURAL DE PUERTO RICO
SAN JUAN, PUERTO RICO**

**REGLAMENTO PARA DISTRIBUCIÓN DE FINCAS OTORGADAS
AL AMPARO DEL TITULO VI DE LA LEY DE TIERRAS Y
PARA DEROGAR EL REGLAMENTO NÚMERO 6152, APROBADO EL 24 DE
MAYO DE 2000, SOBRE EL MISMO TEMA**

ARTICULO I - BASE LEGAL

Este Reglamento se adopta en virtud del Título VI de la Ley de Tierras de Puerto Rico, Ley Núm. 5 de 7 de diciembre de 1966, según enmendada; la Ley Núm. 63 de 30 de mayo de 1973, según enmendada, Ley Orgánica de la Corporación para el Desarrollo Rural de Puerto Rico; y el Plan de Reorganización Núm. 1 de 4 de mayo de 1994, aprobado conforme las disposiciones de la Ley Núm. 5 de 6 de abril de 1993. Además, se promulga a tenor con la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como la "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme de Puerto Rico."

ARTICULO II - PROPÓSITO

El propósito del Título VI de la Ley de Tierras de Puerto Rico, Ley Núm. 5 de 7 de diciembre de 1966, según enmendada, 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 de tal propósito, se fomentará el establecimiento de fincas de tipo familiar.

ARTÍCULO III – DEFINICIONES

- 1) **Corporación** - significa la Corporación para el Desarrollo Rural de Puerto Rico, creada en virtud de la Ley Núm. 63 de 30 de mayo de 1973, según enmendada.
- 2) **Departamento** - significa el Departamento de Agricultura de Puerto Rico.
- 3) **Secretario** - significa el Secretario del Departamento de Agricultura de Puerto Rico.
- 4) **Título VI; Ley Núm. 5** – Título VI de la Ley de Tierras de Puerto Rico, Ley Núm. 5 de 7 de diciembre de 1966, según enmendada, 28 L.P.R.A. Sec. 581, et seq.

ARTÍCULO IV - SELECCIÓN DE TERRENOS A ADQUIRIRSE PARA EL ESTABLECIMIENTO DE FINCAS

Se seleccionarán aquellos terrenos con valor 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 de producción, o ser subdivididos en unidades de producción, o ser agrupadas a otras fincas para formar así unidades de producción que se puedan explotar económicamente.

ARTÍCULO V – 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 pastadas eficientemente, provean a las familias un nivel de vida razonable en armonía con el objetivo de la política gubernamental de ingreso

mínimo familiar. El tamaño de dichas unidades agrícolas económicamente viables serán determinadas de acuerdo al criterio del Secretario.

ARTICULO VI – 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 podrá hacer una excepción de este requisito en casos de aspirantes entre los dieciocho (18) y veintiún (21) años de edad, siempre y cuando hubiesen sido emancipados plenamente en las formas que dispone el Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A., sección 911 y siguientes. 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 no menor de un año en una institución educativa acreditada. 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, evidenciando con un certificado de buena conducta expedido por la Policía de Puerto Rico.
- 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 que vivan juntos sin ser legalmente casados, o matrimonios, no tendrán impedimento para adquirir una finca familiar; si alguno de los miembros fuere empleado público (estatal, federal o municipal) o de la empresa privada, **siempre y cuando** el otro se dedicare a tiempo completo al desarrollo de la finca.

ARTICULO VII – SELECCIÓN DE CANDIDATOS

- 1) Los candidatos deberán hacer su solicitud por escrito a la Corporación en los formularios que ésta proveerá al efecto. Para realizar la evaluación y selección de los candidatos, estos deberán acompañar su solicitud con los siguientes documentos:

I. Evidencia de circunstancias personales:

- a. 2 retratos 2 x 2 (ambos)
- b. Certificado de Buena Conducta (ambos)
- c. Certificado de Matrimonio (si aplica)
- d. Copia Seguro Social (ambos)
- e. Certificado de Nacimiento (ambos)
- f. Copia identificación con retrato (ambos)
- g. Certificación de escolaridad (ambos)
- h. Evidencia relacionada con agricultura (cursos, cartas de recomendación, etc.)

II. Evidencia de Ingreso Familiar:

- a. 2 copias evidencia de ingreso familiar reciente
- b. Certificado de P.A.N.
- c. Seguro Social (cualquier miembro del componente familiar que lo reciba y viva bajo el mismo techo)
- d. Empleo en caso de no estar trabajando, negativa de empleo del Departamento de Trabajo {desempleo} de todos los mayores que vivan bajo el mismo techo.
- e. Otros ingresos que apliquen (entiéndase por cuenta propia)
- f. Copias recibo agua y luz reciente
- g. Certificación de Propiedades del CRIM de la Región
- h. Certificación de Propiedades del Registro de la Jurisdicción

La falta de alguno de estos documentos será causa suficiente para descartar la solicitud presentada.

- 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 nombrado por el Secretario, 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 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 (núcleos) para proveerse ayuda 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) Se invitará formalmente por carta al acto de sorteo.
 - b) **Para tener derecho a participar en el sorteo, cada seleccionado deberá estar conforme con lo expresado anteriormente, de lo contrario será descalificado.**
 - i. El candidato descalificado será notificado por escrito a su última dirección conocida y tendrá derecho a una vista ante un examinador nombrado por el Secretario de Agricultura. Dicha vista podrá ser solicitada por el candidato descalificado dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación y podrá en la misma exponer su caso y confrontar los testigos en su contra.
 - ii. El examinador nombrado por el Secretario notificará por escrito el resultado de la vista administrativa al candidato

descalificado dentro de los diez (10) días siguientes a la celebración de la misma.

iii. Dicho procedimiento no paralizará automáticamente el sorteo, disponiéndose que el mismo se llevará a cabo según programado. A los candidatos elegibles pero no seleccionados, se les notificará que podrán reactivar su solicitud para otro proyecto.

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

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

ARTICULO VIII – DISPOSICIONES RELATIVAS A FINCAS CONCEDIDAS EN USUFRUCTO

1. Todas las fincas cedidas en virtud del Título VI estarán exentas de pago de contribuciones sobre la propiedad, tanto cuando estén bajo el control del Secretario como cuando estén en manos de los usufructuarios (28 L.P.R.A., Sec. 586).
2. Las tierras distribuidas o a distribuirse en usufructo, serán concedidas al usufructuario por toda su vida **mientras cumpla con las condiciones impuestas por el Secretario de Agricultura.**
3. El usufructuario no vendrá obligado a realizar y someter inventario ni a prestar fianza de clase alguna.
4. 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, más los intereses al tres por ciento (3%) anual computados sobre la cantidad pendiente de pago de 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, según enmendada, y en el Artículo XII de este Reglamento.
5. El pago del usufructo se hará por semestres adelantados.

6. En el caso de usufructo a concederse a partir de la vigencia de este Reglamento, el Secretario podrá aplazar la fecha en que deben 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.
7. El Secretario 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.
8. 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.
9. La adjudicación del derecho de usufructo mediante contrato autorizado en esta Ley, podrá efectuarse también mediante Escritura del derecho de usufructo que expida el Secretario o un funcionario del Departamento en quien éste delegue. Tales escrituras serán inscribibles en el Registro de la Propiedad correspondiente y especificarán todas las condiciones y restricciones impuestas en la Ley Núm. 5, así como el nombre y circunstancias personales de cada usufructuario y los demás datos necesarios para su inscripción.

10. En tal caso el usufructuario poseedor del usufructo mediante escritura inscrita deberá regirse por todas las condiciones de ley y reglamento que aplican al usufructuario común mediante contrato, excepto en lo concerniente a las disposiciones relativas a la capacidad de hipotecar el usufructo, según indica la Ley Núm. 5, supra, previo consentimiento escrito del Secretario de Agricultura y/o la persona en quien este delegue.
11. La falta de pago de cualquiera de los cánones convenidos a su vencimiento y/o falta de cumplimiento de cualquiera de las condiciones o restricciones consignadas en la Escritura de Usufructo o en los reglamentos correspondientes dará lugar a la terminación o resolución de los derechos que pudiera tener sobre el usufructo concedido mediante Escritura de Usufructo, siendo esto decretado por un Tribunal competente.
12. El Secretario 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 sustancia, 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) 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 (1) 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, es decir dos (2) años máximo.
 - c) **Además de su propia vivienda**, la cual deberá ser construida en el lugar de la finca que indique la Corporación y/o el Secretario,

el usufructuario podrá **solicitar el establecimiento de tres (3) viviendas adicionales** en la finca, siempre que los ocupantes de tales viviendas llenen los siguientes requisitos:

- i. Que sea pariente del usufructuario dentro del primer grado de consanguinidad (hijos solamente).
- 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** al Secretario de Agricultura para el establecimiento de la referida vivienda adicional.
- (2) **Toda solicitud deberá ser investigada por la Oficina Regional** de la Corporación donde radique la finca y ésta hará las (3) recomendaciones pertinentes al Secretario, especialmente en lo **concerniente a la ubicación de la vivienda** adicional en la finca, de forma que no se afecte el potencial y uso agrícola de la misma. **La construcción de la vivienda adicional solicitada deberá realizarse en el sitio que halla sido recomendado por la oficina regional.**
- (3) La decisión favorable o no del Secretario o de su representante autorizado, le será comunicada por escrito al usufructuario y hasta tanto, el usufructuario no permitirá que se tome acción positiva alguna para establecer la vivienda adicional.
- (4) En ningún caso, la vivienda a construirse podrá exceder de setenta mil dólares en el valor de la construcción, incluyendo materiales y mano de obras. En caso de terminación del usufructo y la devolución del mismo a la Corporación, el Departamento no pagará más de la cantidad **SETENTA MIL DÓLARES (\$70,000)** por cada vivienda construida en el predio de terreno y que halla contado con la aprobación del Secretario de Agricultura o la persona en que este delegue, para su construcción.
- (5) El Secretario no autorizará permiso alguno para la construcción de viviendas o estructuras que hubieren sido levantadas o construidas sin la previa autorización del Secretario.

- d) El usufructuario deberá cultivar la finca, excepto como más adelante se dispone, quedando prohibido terminantemente su explotación agrícola por medio de aparceros.
- e) El usufructuario se obliga a seguir las prácticas de conservación agrícola recomendadas por el Secretario de Agricultura por medio de sus representantes.
- f) El usufructuario no podrá impedir o interrumpir las faenas agrícolas de los circunvecinos, ni alterar la paz de los vecinos dentro de los predios del proyecto de fincas familiares, entendiéndose que de ser acusado y encontrado culpable de alteración a la paz dentro del área circunvecina al proyecto de fincas de tipo familiar, será motivo suficiente para dar por terminado el usufructo a discreción del Secretario.
- g) Todo usufructuario que haya obtenido el usufructo de forma legal, pero que en el transcurso de dicho status fuere acusado y encontrado culpable de delito grave o menos grave que implique depravación moral, será motivo suficiente para dar por terminado el derecho de usufructo a discreción del Secretario.
- h) El Secretario, en el ejercicio de su discreción, podrá autorizar expresamente y por escrito a un usufructuario a transferir, ceder, permutar, subrogar o enajenar 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.
- i) El usufructuario, a su voluntad, no podrá vender, transferir, permutar, ceder, ni en modo alguno enajenar o gravar en todo ni en parte el derecho de usufructo que se le conceda, ni la fincas 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.

Excepciones a esta norma:

- 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. Las hipotecas otorgadas a favor del Banco de la Vivienda de Puerto Rico, a tono con lo dispuesto en el Artículo 76A de la Ley de Tierras, Ley Núm. 26 de 12 de abril de 1941, según enmendada. (28 L.P.R.A 553 A)
- 3. Cualquier otra institución del gobierno estatal o federal que sea autorizada por escrito por el Secretario o la persona en quien éste delegue.

4. Así también, se autoriza a que se ejecute cualquier gravamen que se constituya sobre el derecho de usufructo para garantizar cualquier ayuda o crédito que se conceda bajo este programa.

j) **Cualquier violación a la cláusula anterior o a cualquier otra 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 **usufructo concedido.**
 - 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.
- k) 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.
- l) 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.
- m) 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.
- n) 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.
- o) En caso de necesitar replantar los puntos de colindancias de una finca que perdió los mismos debido a descuido, mal manejo o falta de custodio de los mismos, los gastos de replanteo correrán por parte del usufructuario.
- p) 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.

13. 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.
14. Este Reglamento y las enmiendas que se aprueben en lo sucesivo, serán parte integrante del contrato de usufructo.
15. 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.
16. 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 o mejoras permanentes no autorizadas 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.

ARTÍCULO IX – DISPOSICIONES RELATIVAS A DECLARACIÓN DE VACANTES

1. Se aplicará este procedimiento en aquellos casos donde el usufructuario viola los reglamentos del Programa, y se le haya notificado por escrito o personalmente las violaciones al contrato de usufructo en que ha incurrido, y en un período de treinta (30) días, a partir de la notificación no haya cumplido con lo establecido en la notificación ni haya subsanado las faltas indicadas.
2. En aquellos casos en que un usufructuario incurra en violación al contrato, éste será notificado sobre la realización de una vista administrativa para la declaración de vacante de la finca que ocupa. Esto se hará por escrito mediante correo certificado, entregado personalmente (emplazado) o por edictos a ser colocados en: Colecturías, Cuartel de Policía, Municipio, Correo, Tribunal y Registros de la Propiedad de la jurisdicción donde se encuentre su finca.

Para estos fines se utilizará un documento suscrito por el Secretario de Agricultura y/o el funcionario en quien éste delegue, informando los detalles de las violaciones incurridas y concediéndole una fecha para la celebración de una vista administrativa dentro de no menos de quince (15) días calendarios ante el Asesor Legal de la Corporación, o ante cualquier otro oficial examinador designado para estos propósitos por el Secretario de Agricultura, en la cual podrá exponer su caso y confrontar los testigos en su contra.
3. La notificación sobre la realización de la vista administrativa contendrá:
 - a. El nombre y dirección del usufructuario
 - b. Una breve descripción de los hechos que constituyen la violación al contrato de usufructo, la ley o este reglamento
 - c. Las disposiciones de ley o de reglamento que se alegan hallan sido violadas
 - d. El remedio que se solicita
 - e. La fecha, hora, lugar, naturaleza y propósito de la vista.
 - f. La cita de la disposición de ley y de reglamento que autoriza la celebración de la vista.

4. Dicha notificación contendrá además una advertencia al usufructuario a los efectos que de no asistir a la misma, se continuará con los procesos de la misma como si el usufructuario estuviera presente. Dicha vista no podrá ser suspendida, excepto por justa causa y mediante moción escrita a tales efectos, notificando a todas las partes, radicada con por lo menos cinco (5) días de anticipación a la fecha de la vista.

Además, se advertirá a la parte promovida de su derecho a solicitar el descubrimiento de la prueba adversa con la que cuente el Departamento de Agricultura, sólo en aquellos casos en que el procedimiento administrativo halla sido iniciado por una querella realizada por el Departamento de Agricultura o alguna de sus agencias adscritas, o por alguno de los empleados de ésta, ejerciendo sus funciones de empleado de alguna de estas. Así también contendrá una advertencia a los efectos que, de tener derecho a solicitar descubrimiento de prueba, el mismo será solicitado con no menos de cinco días de anticipación a la fecha señalada para la vista administrativa.

5. El procedimiento de la Vista Administrativa será grabado y se reconocerá a cada parte el derecho a presentar evidencia, contrainterrogar testigos, someter argumentos y a refutar la evidencia y los argumentos contrarios.
6. Dentro de los noventa (90) días luego concluida la vista, el Departamento emitirá la orden o Resolución adjudicando finalmente la controversia. Esta resolución será firmada por el Secretario u otro funcionario en el cuál este halla delegado, de acuerdo a la Ley, esta facultad. Está notificación será el producto del informe que brinde el oficial examinador o asesor legal, al Secretario sobre la vista administrativa. La resolución contendrá, las determinaciones de hecho y conclusiones de Derecho a las cuales se haya llegado como producto de la vista administrativa realizada.

Esta Resolución se notificará a las partes por correo certificado con acuse de recibo, a la última dirección conocida del usufructuario, archivándose

en autos constancia de la notificación y copia de la misma. Esta orden advertirá a las partes su derecho a solicitar reconsideración y los términos para solicitar revisión judicial ante el Honorable circuito de Apelaciones. EL término para solicitar reconsideración ante el Departamento será de veinte (20) días, contados a partir del archivo en autos de la resolución final de la controversia. El término para solicitar revisión judicial de la Resolución emitida por el Secretario de Agricultura ante el Tribunal de Circuito de Apelaciones, será de treinta (30) días a partir del archivo en autos de copia de la notificación de la resolución final de la controversia ante el Departamento de Agricultura.

7. Podrán considerarse como violaciones, entre otras, las siguientes:

- a) Que ambos sean empleados públicos o de empresa privada, impidiendo así que al menos uno pueda trabajar la finca a tiempo completo.
- b) No pagar el canon de usufructo.
- c) Abandono de la finca para irse a vivir a otro lugar.
- d) No vivir la finca.
- e) No trabajar la finca eficiente y técnicamente.
- f) Ofrecer arrimo a otras personas.
- g) Arrendar la propiedad.
- h) Vender clandestinamente terrenos a alguien.
- i) Construir mejoras permanentes sin autorización.
- j) Haber ofrecido información fraudulenta en su solicitud con el propósito de obtener la finca.

8. Las declaraciones de vacantes deben estar respaldadas por un expediente que evidencie las violaciones. Ejemplo de estos documentos son:

- a) Cartas de cobro.
- b) Hojas de visita.
- c) Memorandos advirtiendo al usufructuario las violaciones.
- d) Fotografías

- e) Declaraciones escritas y/o firmadas por vecinos del afectado.
- f) Cualquier otra evidencia relevante.
- g) Hasta donde sea posible, las gestiones de cobro, así como memorandos de advertencia deben ser enviados por correo certificado y/o emplazado personalmente requiriendo la firma del usufructuario o representante en el original reteniendo para el expediente copia de los documentos entregados a la mano, los cuales tendrán la firma del usufructuario y del empleado que los entregue y la fecha de entrega.

9. Entrega o posteo de documento de declaración de vacante.

- a) Si el mismo se entrega personalmente, se toma la firma del usufructuario y se fecha en ese instante.
- b) Si el usufructuario no se encuentra, se procede a marcar el documento con la palabra "Edicto", se fecha y se procede a colocar copia en la Colecturía, el Municipio, el Correo y la Corte, Cuartel de la Policía, Tribunales Registro de la Propiedad de la Jurisdicción donde se encuentre su finca.

10. Derechos del afectado:

- a) Podrá solicitar descubrimiento de prueba, siempre y cuando la querella que da paso a la vista administrativa haya sido iniciada por el Departamento de Agricultura, o alguna agencia adscrita o alguno de los empleados de estas siempre que halla sido realizada mientras ejercía las funciones de empleado de la agencia.
- b) La celebración de una conferencia con antelación a la vista administrativa. La solicitud para la celebración de esta Conferencia deberá ser realizada con no menos de 10 días de anticipación a la celebración de la vista y deberá establecer la fecha en que se desea que se realice la mencionada conferencia con antelación a la vista administrativa, la cuál en ningún caso podrá celebrarse con menos de 5 días de antelación a la fecha de la Vista Administrativa.
- c) Durante la vista el afectado podrá llevar testigos o ir representado por un abogado si así lo desea.
- d) Si este no estuviese de acuerdo con el resultado de la vista administrativa, **podrá solicitar reconsideración ante el Departamento de Agricultura.**
- e) Si éste no estuviere de acuerdo con el resultado de la vista, **podrá recurrir en recurso de revisión ante el Circuito de Apelaciones**, según lo establece la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (3 L.P.R.A. 2101, et. seq.).

- f) En caso de que la finca tenga viviendas permanentes no autorizadas o mejoras permanentes no autorizadas, el Secretario de Agricultura no está obligado a pagar cantidad alguna por las mismas en cuyo caso, **el Secretario pagará sólo mejoras y viviendas debidamente autorizadas** de acuerdo a la tasación que haga la Agencia y cobrará del importe los atrasos de la finca.
- g) El usufructuario tiene el derecho, si no desea vender al Gobierno, **remover las estructuras, recoger la última cosecha y llevársela consigo.**
- h) Una vez el usufructuario está enterado oficialmente de la vacancia de su finca, deberá abandonar toda actividad en la misma, en cuyo caso de no cumplir con ello, será llevado a los tribunales locales.

ARTICULO X - DISPOSICIONES RELATIVAS A LA EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO

- 1) En caso de la terminación del usufructo, por cualquier causa que fuere, **el Secretario 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. Las edificaciones y/o mejoras de carácter permanente autorizadas expresamente por el Secretario, 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 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 VII-6 de este Reglamento.
- 2) El derecho de usufructo concedido se extinguirá con la muerte del usufructuario, entendiéndose, sin embargo:
 - a) **si el usufructuario falleciere dejando cónyuge** superviviente con o sin hijos del usufructuario, menores o mayores de edad, 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; en cualquier caso unos y otros quedan 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, sea o no sea casado legalmente, **siempre y cuando no existiera esposa legal** a tono con las disposiciones del Código Civil de Puerto Rico, o sea, no legalmente casados.

- b) **si el usufructuario falleciere sin dejar cónyuge superviviente, pero dejando hijos mayores de edad**, el Secretario podrá, a su elección, concederle el usufructo de la finca a aquel de los mayores de edad, 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 podrá, a su elección, y 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, 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 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 de la finca.**
- 3) Cuando el usufructo fuere concedido a ambos cónyuges o a la pareja que vive como marido y mujer sin estar legalmente casados y uno de ellos falleciere, el cónyuge sobreviviente podrá continuar usufructuando

la finca sin necesidad de solicitar la subrogación del usufructo, excepto cuando dicho sobreviviente voluntariamente renuncie al usufructo.

- 4) En caso de divorcio de unos cónyuges que obtuvieron una finca en calidad de usufructo, como sociedad legal de gananciales, el usufructo queda extinto. Sin embargo, aquél de ellos que desee continuar con el usufructo de la misma finca, tendrá que presentar a la Corporación una declaración jurada del ex cónyuge y/o copia certificada del acuerdo de la liquidación de la sociedad legal de gananciales en donde se indique claramente cual de ellos interesa continuar como usufructuario de la finca habiendo el otro liquidado o renunciado a todo interés que pudiera tener las mejoras, edificaciones, accesiones o siembras existentes al momento de la ruptura matrimonial. En todo caso estará sujeto a la aprobación del Secretario.

Si ambos ex cónyuges no pudieran llegar a un acuerdo en un término de tiempo razonable fijado por el Secretario, ambos tendrán que desalojar la finca, y dejarla libre y expedita a disposición del Secretario. De lo contrario, se iniciará el trámite ordinario para declarar la finca vacante siguiendo el proceso, según establecido en el Artículo VIII de este Reglamento. Si el Secretario tuviera que hacer algún pago por mejoras debidamente autorizadas, se haría conforme a la tasación que haga el Secretario y el importe será consignado en el Tribunal a nombre de ambos ex cónyuges, luego de restar cualquier deuda que la disuelta sociedad pudiera tener con la Corporación y/o el Estado Libre Asociado.

ARTICULO XI – DISPOSICIONES RELATIVAS A LA VENTA DE FINCAS

1. El precio de las tierras a ser vendidas bajo las disposiciones pertinentes a la Ley Núm. 5, según enmendada por la Ley Núm. 19 del 5 de marzo de 1979, en casos de usufructuarios, se determinará 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 y en el Artículo XII de este Reglamento.

2. Toda persona que posea una finca en usufructo por un término mayor de diez (10) años, podrá solicitar que le sea otorgado el título de la misma. A discreción del Secretario de Agricultura o del funcionario en quien este delegue de acuerdo a la ley, luego de que la Corporación para el Desarrollo Rural realice una evaluación del desempeño del usufructuario en la finca, se podrá proceder a la otorgación del título de la finca objeto del usufructo. 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, sujeto a lo dispuesto en la Ley Núm. 107 de 3 de julio de 1974, 28 L.P.R.A. Sec. 592 et seq.
 - 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; ni las mejoras hechas al suelo por el cual actual usufructuario o por usufructuarios anteriores; ni se tasarán las siembras existentes hechas por los usufructuarios.
 - d) Se tomará en consideración las estructuras o mejoras que fueron adquiridas como parte de la finca, al practicarse la tasación original, a los efectos de su adquisición por la Corporación o por el Secretario.
 - e) Se tomará en consideración el costo de mensura original, así como el costo de tasación original como parte del costo de adquisición de la finca matriz.
 - f) El precio de venta que se convenga no podrá ser inferior al valor original de adquisición de los terrenos.

- g) El balance del precio de venta se recobrará siguiendo los términos y condiciones establecidos en este Artículo, 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 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.
- h) Cuando el usufructuario solicite título de propiedad, pero aún no haya saldado el costo de la finca, se le otorgará una escritura de compraventa con restricciones y constitución de hipoteca sobre el balance pendiente de pago más los intereses al 3% anual, pagaderos dicho balance semestralmente por adelantado a partir de la otorgación de esta escritura que será presentada al Registro de la Propiedad correspondiente.
- i) Cuando el usufructuario solicite título de propiedad y la finca esté salda se le otorgará una escritura de certificación de título con restricciones que será presentada en el Registro de la Propiedad correspondiente.
- j) 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.
- k) 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 mencionados, 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 de la escritura de 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 y la Ley 33 de 10 de mayo de 1976.
- b. El titular 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, a través del Departamento.
 1. El Estado Libre Asociado de Puerto Rico, a través del Departamento 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 agrícola en el mercado de los terrenos y su precio de adquisición
 2. 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 tales efectos, el titular deberá enviar una comunicación escrita al Secretario y al Director de la Administración de Terrenos por correo certificado con acuse de recibo manifestando 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 titular podrá vender su finca libre de las restricciones impuestas por la Ley Núm. 5, **excepto por lo dispuesto en la Ley 107 de 3 de julio de 1974.**
 - iii. **La comunicación** escrita del Secretario o del Director de la Administración de Terrenos, **deberá ser transcrita, literalmente, en la escritura por la cual el titular venda la finca.** En cuyo defecto 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 de la Administración de Terrenos no contestaren,** el notario que otorgue 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 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 y que **lo dispuesto en la Ley Número 107 del 3 de julio de 1974 continuará como restricción a la finca.**

- 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, según lo establece 28 L.P.R.A., Sec. 583.
- vi. **Si la contestación del Secretario y/o del Director de la Administración de Terrenos fuese en la afirmativa, éste o éstos deberán hacer al titular la correspondiente oferta de compra** por el precio pagado por éste más el treinta (30) por ciento de la diferencia entre el valor agrícola 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 el importe de su oferta en el Tribunal primera instancia de Puerto Rico, en la sección correspondiente. 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, 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 del 3 de julio de 1974, 28 L.P.R.A., Sección 592 et seq., la disposición relativa a la opción preferente de compra que tiene el Secretario de Agricultura y la Administración de Terrenos contenida en la 28 L.P.R.A. Sec. 583 (h) cada vez que la unidad agrícola sufra un cambio de dueño.
- 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 o un funcionario del Departamento en quien éste delegue. Tales certificaciones serán inscribibles en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico y deberán contener, para que sean válidas, específicamente 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 XII – 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 un máximo de cuarenta (40) años, a base de un interés de cuatro (4%) por ciento anual; disponiéndose que una vez recuperado el costo en o antes de cuarenta (40) años, el canon de arrendamiento será el que el Secretario y el arrendatario acuerden.
2. En caso de subarrendamiento, el canon será igual al que se haya obligado a pagar al Secretario 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 que le sean recomendadas por el Secretario 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.
7. El arrendatario o subarrendatario queda obligado a permitir la entrada de los empleados del Departamento a la finca para inspeccionarla y comprobar que se están cumpliendo todas las condiciones provistas por 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 Contrato de Arrendamiento o subarrendamiento, luego del procedimiento administrativo para declarar la finca vacante según lo dispone el Artículo VII de este Reglamento.

a) En tal caso, el arrendatario o subarrendatario deberá dejar la finca a disposición del Secretario de Agricultura y **sólo tendrá derecho a 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 al momento de la resolución, **de cuyo importe deberá descontarse el monto de cualquier deuda de éste con el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Departamento de Agricultura.** 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 **sin permiso** o consentimiento escrito del Secretario de Agricultura permanecerán y **quedarán a beneficio del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Departamento de Agricultura, 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 tenga a bien requerir y que propendan al mejor logro de los propósitos que se persiguen mediante el Título VI. 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 juzgue 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 XIII – PRÉSTAMOS COMO AYUDA ECONÓMICA INICIAL

1. Todas las personas a quienes se les concedan fincas en usufructo o venta con restricciones 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 a 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 desembolsos del préstamo podrán hacerse en efectivo o en género (materiales), y en este último caso de cargarán los gastos que ocasione la entrega de los géneros en la finca. Los desembolsos en efectivo se harán en etapas certificadas por la Corporación 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 mismo. En casos extraordinarios, el Secretario podrá extender el susodicho período de un (1) año, pero ningún caso por más de un (1) año adicional.
6. Los préstamos devengarán un interés entre tres (3%) y cinco (5%) por

ciento 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 XIV - 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, frases o secciones de este Reglamento mantendrán su vigencia o validez y la declaración de inconstitucionalidad del tribunal afectara solamente a la palabra, inciso, frase o sección de este Reglamento que el Tribunal declare nula o inconstitucional.

ARTICULO XV - DEROGACIÓN DEL REGLAMENTO

Se deroga el Reglamento Núm. 6152 aprobado el 24 de mayo de 2000, titulado "Reglamento para Distribución y Operación de Fincas Otorgadas al Amparo del Título VI de la Ley de Tierras".

ARTICULO XVI - VIGENCIA

Este Reglamento comenzará a regir a los treinta (30) días de su presentación en el Departamento de Estado de Puerto Rico, del original y dos (2) copias de sus textos en español e inglés, de acuerdo con las disposiciones de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada.

Aprobado en San Juan, Puerto Rico, hoy día 22 de Marzo de 2003.


LUIS RIVERO CUBANO
SECRETARIO DE AGRICULTURA