

Ley de Preservación de Tierras para Uso Agrícola

Ley Núm. 107 de 3 de julio de 1974, según enmendada

(Contiene enmiendas incorporadas por las siguientes leyes:

Ley Núm. 33 de 10 de mayo de 1976

Ley Núm. 45 de 5 de agosto de 1989

Ley Núm. 191 de 6 de septiembre de 1996

[Ley Núm. 177 de 23 de octubre de 2014](#))

Para preservar la indivisión y zonificar como de uso agrícola los terrenos concedidos en venta o en usufructo bajo las disposiciones del Título VI de la [Ley de Tierras de Puerto Rico](#) y los terrenos que con fines de mantenerlos y/o dedicarlos a uso agrícola haya adquirido y en el futuro adquiera la Administración de Terrenos de Puerto Rico y cualquiera otra agencia, instrumentalidad o corporación pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Es de conocimiento general que mediante la Ley número 5 de 7 de diciembre de 1966 se permitió la venta a sus respectivos usufructuarios de las fincas de subsistencia o familiares distribuidas a través del Título VI de la [Ley de Tierras, Ley núm. 26 de 12 de abril de 1941](#). Esta fue una medida de justicia, para el grupo de alrededor de 1,700 agricultores que se dedicaban a operar estas fincas para la producción agrícola.

Se dispuso en el Título VI de la [Ley de Tierras](#), según reenactado por la Ley núm. 5 de 7 de diciembre de 1966, que durante un período de 15 años a partir del otorgamiento del título de propiedad, estas fincas familiares bajo el control del Secretario de Agricultura quedarían sujetas a las condiciones de uso agrícola señaladas en la citada ley. Posteriormente, en virtud de la Ley núm. 81 de 30 de mayo de 1970, el término de vigencia de las restricciones de uso agrícola fue reducido de 15 a 5 años. Durante el transcurso de dicho período, todo adquirente de una finca familiar que desee venderla viene obligado a retrovendérsela a la agencia gubernamental correspondiente por el precio que pagara por la misma más el valor razonable de las mejoras introducidas por el adquirente. Después de transcurrido dicho período, el adquirente viene obligado a ofrecer a la agencia gubernamental correspondiente una opción preferente para readquirirla por su valor en el mercado.

Sin embargo, dispone el inciso (j) del Artículo 79-C del Título VI de la [Ley de Tierras](#), tal como fue reenactado por la Ley núm. 5 de 7 de diciembre de 1966, según enmendada, que las condiciones restrictivas impuestas en dicha ley cesarán al vencer el término de 5 años desde la fecha de la venta de la finca a su adquirente. Si el Estado no pudiese ejercitar su derecho de opción preferente para readquirirla, la finca familiar podría ser dedicada a cualquier uso no agrícola, cesando entonces toda salvaguarda de preservar en uso agrícola las referidas fincas familiares las cuales deben ser excluidas de todo propósito especulativo.

Es de conocimiento general también que en Puerto Rico ha venido incrementándose rápidamente la competencia por los terrenos agrícolas para otros usos, lo cual ha traído un aumento

extraordinario del precio en el mercado de éstos. Se hace imprescindible tomar medidas para lograr un mejor uso de nuestros escasos recursos de tierra y para preservar para la agricultura una proporción adecuada de estos recursos.

Como parte de los programas para el mejoramiento de nuestra agricultura y de las condiciones de vida en la ruralía, el Departamento de Agricultura, a través de su Corporación de Desarrollo Rural, ha iniciado un plan de redistribución de tierras, principalmente en la zona central montañosa. El propósito principal es dividir fincas relativamente grandes que no están siendo aprovechadas en forma adecuada, en fincas familiares, con las características necesarias para que un empresario pueda desarrollar una actividad de producción agrícola que le permita obtener ingresos que sean suficientes para él y su familia poder vivir una vida feliz, y que al mismo tiempo propenda al aumento en la producción de alimentos en el país.

Se proyecta distribuir unas 6,000 cuerdas anualmente, estableciéndose en éstas alrededor de 250 agricultores con sus familias. Se tomarán todas las medidas necesarias para que estos agricultores produzcan eficientemente y para que se establezcan como tales con propósitos de permanencia. Se harán inversiones de magnitud en la compra de los terrenos, mejoras a éstos, la provisión de servicios esenciales, la construcción de viviendas, y el desarrollo de las actividades de producción agrícola.

Asimismo, el Departamento de Agricultura y la Autoridad de Tierras de Puerto Rico, en el pasado, y en el presente la Corporación Azucarera de Puerto Rico, han recibido siempre el mayor respaldo posible de la Honorable Asamblea Legislativa mediante las asignaciones de los fondos necesarios para la adquisición de terrenos para uso agrícola que les permita y facilite tanto la intensificación de programas existentes como el desarrollo de nuevos programas de fomento agrícola.

Por otro lado, la Administración de Terrenos de Puerto Rico también con el respaldo de asignaciones legislativas ha adquirido y continuará adquiriendo, entre otros, terrenos con los fines y propósitos de preservarlos para uso agrícola. En ocasión de tener bajo estudio y consideración una medida legislativa asignando fondos para estos fines y propósitos, una Comisión Especial del Senado de Puerto Rico en su informe del 28 de marzo de 1967 apuntó, entre otras cosas, lo siguiente y citamos:

. . . Deberán tomarse todas las medidas posibles para evitar que este esfuerzo gubernamental en beneficio de la economía agrícola de Puerto Rico pudiera convertirse en oportunidad o mecanismo para propósitos de transacciones especulativas de terrenos.

Es obvio que la competencia por los terrenos agrícolas, por parte de personas y entidades interesadas en usar éstos para otros propósitos, seguirá en aumento, lo cual tenderá a incrementar aún más el precio en el mercado de este recurso tan esencial y tan limitado. Esta situación no es ya privativa de las zonas de terrenos llanos, sí que se manifiesta también en la zona central de Puerto Rico. Hay gran demanda por tierra en esta zona, especialmente para quintas de veraneo y segundas viviendas. También hay una tendencia, en aumento, hacia la segregación de predios, sin planificación adecuada, para establecer viviendas. Esto trae como consecuencia el desmembramiento de unidades agrícolas, con su efecto negativo en la producción, aparte de problemas de gran magnitud en cuanto a la provisión de los servicios públicos indispensables.

Es necesario asegurar que las inversiones hechas y que puedan hacerse en el futuro por la sociedad puertorriqueña en la adquisición de terrenos con el propósito de dedicarlos y/o preservarlos para uso agrícola no se pierdan, de suerte que en modo alguno se malogren los magníficos propósitos de este esfuerzo gubernamental. En consecuencia, es del mayor interés público que los terrenos dedicados y a dedicarse a fincas familiares y los adquiridos y que en el

futuro adquiera la Administración de Terrenos de Puerto Rico y cualesquiera otra agencia, instrumentalidad o corporación pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico para mantenerlos y/o dedicarlos para uso agrícola, queden preservados por ley para ese fin por quienes los adquieran con posterioridad a la vigencia de la medida aquí propuesta. El agricultor siempre tendrá el derecho a vender su finca si así lo deseara, pero ésta sólo podrá destinarse a la agricultura.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Sección 1. — (28 L.P.R.A. § 592)

Se declara el propósito de preservar la indivisión de las unidades de producción agrícola establecidas bajo el Título VI de la [Ley de Tierras de Puerto Rico](#), conocido como Programa de Fincas Familiares, según reenactado por la Ley Núm. 5 de 7 de diciembre de 1966, según enmendada, así como de las unidades agrícolas en que se dividan los terrenos que con fines de mantenerlos y/o dedicarlos a uso agrícola haya adquirido y en el futuro adquiera la Administración de Terrenos de Puerto Rico y cualesquiera otra agencia, instrumentalidad o corporación pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Dichas unidades deberán ser preservadas para uso agrícola.

Sección 2. — (28 L.P.R.A. § 593)

Se preserva la indivisión y se zonifican como de uso agrícola los terrenos concedidos en venta o en usufructo bajo las disposiciones del Título VI de la [Ley de Tierras de Puerto Rico](#) y todos los terrenos adquiridos para los fines de dicho Título VI no dedicados o que puedan dedicarse a fines forestales, usos públicos o a otros usos aprobados por el Secretario de Agricultura bajo las disposiciones del citado Título VI. Asimismo, se preserva la indivisión de las unidades agrícolas y se zonifican como de uso agrícola los terrenos que con fines de mantenerlos y/o dedicarlos a uso agrícola haya adquirido y en el futuro adquiera la Administración de Terrenos de Puerto Rico y cualesquiera otra agencia, instrumentalidad o corporación pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Sección 2A. — (28 L.P.R.A. § 593a)

Se exceptúa de la aplicación de la Sección 2 de esta Ley al actual titular de una finca adquirida por virtud del Programa de Fincas de Tipo Familiar, Título VI de la [Ley de Tierras, según enmendada](#), que a la fecha de solicitar la segregación haya cumplido 62 años o más o esté incapacitado, no tenga deudas con la Autoridad de Tierras, por concepto de préstamo por la adquisición de la finca; la residencia que ha constituido su hogar familiar sea la única residencia de su propiedad y ubique en el predio a segregarse. El predio a segregarse nunca será mayor de ochocientos (800) metros de terreno. Se dispone que el remanente de la finca continuará con las restricciones dispuestas en la Sección 2 de esta Ley; disponiéndose que no se permitirán más segregaciones independientemente de que el nuevo adquirente del remanente de la finca construya su residencia en el mismo. La Oficina de Gerencia de Permisos queda facultada para endosar y

aprobar la segregación que mediante esta disposición se autoriza una vez se cumplan con los requisitos dispuestos por dicha Agencia para el endoso y aprobación de segregaciones.

Sección 3. — (28 L.P.R.A. § 594)

La Junta de Planificación de Puerto Rico no aprobará proyecto alguno mediante el cual se intente desmembrar dichas unidades agrícolas o dedicarlas a un uso que no sea agrícola, excepto para fines de uso público, o cuando medie autorización expresa de la Asamblea Legislativa; Disponiéndose, que quedarán exentas de dicha prohibición las siguientes transacciones o disposiciones de terrenos:

- (a) Venta a agregados de buena fe de los solares en que éstos tienen enclavadas sus viviendas cuando se compruebe que razonablemente no pueden ser realojados.
- (b) Venta de solares vacantes que se formen al llevar a cabo el desarrollo de solares para reubicar agregados con problemas de vivienda, cuyas residencias están enclavadas en terrenos cuya venta no fuere conveniente al mejor interés público.
- (c) Venta de solares y/o estructuras para fines residenciales a administradores de fincas de beneficio proporcional u otros empleados residentes por considerable tiempo en propiedad de la agencia que al momento de jubilarse o retirarse carezcan de una vivienda adecuada y no dispongan de los medios económicos para adquirirla.
- (d) Venta de pequeños predios remanentes sin uso agrícola a colindantes con la condición de que se agrupen a terrenos pertenecientes al colindante comprador o adquirente.
- (e) Venta o arrendamiento de predios de terrenos marginales no aptos para ser dedicados a fines agrícolas, que a juicio del Secretario de Agricultura no sean necesarios para otros programas agrícolas, cuando el Director de la agencia propietaria indique que no sean necesarios para su programa.
- (f) Arrendamiento o venta a entidades con fines no pecuniarios de estructuras enclavadas en solares o predios de terrenos no aptos para ser dedicados a fines agrícolas.

El Secretario de Agricultura podrá autorizar a estos fines y cualesquiera otros, en primera instancia, a petición de la agencia, corporación o entidad pública, ya sea dueño o no de los terrenos, la venta, cesión o arrendamiento de los mismos, en base a los siguientes criterios:

- (1) Se evidencie a satisfacción que los terrenos no son apropiados para el desarrollo agrícola.
- (2) Que el propuesto cambio, venta o arrendamiento de terrenos redunde en mayores beneficios para la comunidad o el Pueblo de Puerto Rico en general.
- (3) Que el uso, venta, cesión o arrendamiento propuesto no cree u ocasione demandas innecesarias y excesivas por servicios públicos.
- (4) Que los terrenos a disponerse para venta, cesión o arrendamiento no contengan o presenten áreas que requieran la preservación de su flora o fauna por su importancia económica, ecológica o científica; protejan el disfrute y preservación de recursos de interés público tales como rasgos topográficos, bosques, arboledas, paisajes, formaciones geológicas, cuerpos o fuentes naturales de agua, manglares, yacimientos minerales o playas.
- (5) Que la venta, cesión o arrendamiento de los terrenos no tiendan a crear presiones porque se permita el futuro desarrollo urbano de terrenos de alto valor agrícola.
- (6) Que al solicitar la autorización del Secretario de Agricultura se presente evidencia de que la Junta de Directores de la Administración de Terrenos no interesa ejercer opción preferente para el Estado Libre Asociado adquirir la propiedad. El precio de la opción será igual al precio pagado por el adquirente más el treinta por ciento (30%) de la diferencia entre el valor en el

mercado de los terrenos y su precio de adquisición. En el caso de 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, se concederá un incremento adicional de un dos por ciento (2%) anual a partir de finalizado el quinto año del usufructo. El Estado podrá ejercer la opción preferente en un término no mayor de ciento veinte (120) días desde que se haga formalmente la oferta. Transcurrido dicho término, el adquirente quedará libre para vender su finca sujeto a los demás requisitos impuestos por esta ley.

(g) Previa autorización del Secretario de Agricultura, la Junta de Planificación y la Administración de Reglas y Permisos podrán autorizar la segregación de un máximo de tres (3) solares de hasta ochocientos (800) metros cuadrados, cada uno siempre y cuando estas segregaciones sean para la construcción y uso exclusivo como viviendas para los hijos de los titulares. Para la obtención de la referida autorización los hijos de los titulares deberán probar fehacientemente que no tienen los recursos económicos para comprar su predio de terreno donde construir su casa.

Estas segregaciones serán autorizadas de acuerdo a los estudios de planificación que realice el Departamento de Agricultura y/o la agencia de forma tal que no se afecte el potencial y uso agrícola del remanente de la finca.

El titular deberá obtener la autorización por escrito de la ubicación y/o construcción de la vivienda por parte del Departamento de Agricultura y la agencia en quién se delegue; Disponiéndose, que estas segregaciones sólo podrán ser solicitadas por el primer titular de la finca y no así por los subsiguientes titulares o adquirentes. Estas segregaciones no incluirán el solar donde ubica la casa del titular de la finca, el cual será parte de la finca y no podrá ser objeto de segregación alguna.

Sección 4. — (28 L.P.R.A. § 595)

Para los fines de esta ley se entenderá por “uso agrícola” toda actividad de producción de cualquier producto de la agricultura en un sentido más amplio, comprendiéndose entre éstos los que se obtengan del ejercicio de la ganadería en todas sus ramas, incluyendo la avicultura y la apicultura, así como los productos de la pesca, incluyendo la acuicultura.

Las unidades agrícolas cuya indivisión se preserva por esta ley, son aquellos predios en que de acuerdo al criterio de la agencia propietaria se puede dividir una finca con el objeto de asegurar su mayor capacidad de producción agrícola.

Sección 4A. — (28 L.P.R.A. § 595a)

Cuando falleciere el titular o titulares de una finca adquirida a través del Programa de Fincas Familiares, bajo las disposiciones del Título VI de la [Ley de Tierras](#), se podrán inscribir los derechos hereditarios de la Sucesión o Sucesiones mediante presentación de la correspondiente Instancia Registral acompañada de la Resolución de Declaratoria de Herederos debidamente certificada por el Tribunal de Primera Instancia, del Tribunal General de Justicia de Puerto Rico o del testamento, sin que se requiera en estos casos rendir la Planilla de Contribución sobre Caudal Relicto. Solo se aplicará esta disposición legal cuando la finca constituye el único inmueble en el caudal hereditario del causante; de existir, además de la finca, otros inmuebles que no fueron adquiridos mediante el Programa de Fincas de Tipo Familiar, Título VI de la [Ley de Tierras](#), se seguirá para la inscripción de los derechos hereditarios la manera como se indica en la [Ley 1-2011, según enmendada, conocida como “Código de Rentas Internas para un Nuevo Puerto Rico.”](#)

Sección 5. — (28 L.P.R.A. § 596)

En la sección correspondiente del Registro de la Propiedad de Puerto Rico deberá tomarse razón de las condiciones y restricciones por esta ley dispuestas al practicarse la inscripción tanto de los terrenos concedidos en venta o en usufructo bajo las disposiciones del Título VI de la [Ley de Tierras de Puerto Rico](#), así como de los terrenos concedidos en venta o en usufructo y que con fines de mantenerlos y/o dedicarlos a uso agrícola haya adquirido y en el futuro adquiera la Administración de Terrenos de Puerto Rico y cualesquiera otra agencia, instrumentalidad o corporación pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Sección 6. — (28 L.P.R.A. § 592 nota)

Si cualquier sección o parte de esta ley fuere declarada inconstitucional o nula, todas las demás cláusulas y disposiciones de la misma permanecerán en vigor.

Sección 7. — (28 L.P.R.A. § 592 nota)

Las disposiciones de esta ley prevalecerán sobre disposiciones de otras leyes que conflijan con las mismas.

Sección 8. — Esta ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

Nota. Este documento fue compilado por personal de la [Oficina de Gerencia y Presupuesto](#) del Gobierno de Puerto Rico, como un medio de alertar a los usuarios de nuestra Biblioteca de las últimas enmiendas aprobadas para esta Ley. Aunque hemos puesto todo nuestro esfuerzo en la preparación del mismo, este no es una compilación oficial y podría no estar completamente libre de errores inadvertidos; los cuales al ser tomados en conocimiento son corregidos de inmediato. En el mismo se han incorporado todas las enmiendas hechas a la Ley a fin de facilitar su consulta. Para exactitud y precisión, refiérase a los textos originales de dicha ley y a la colección de Leyes de Puerto Rico Anotadas L.P.R.A.. Las anotaciones en letra cursiva y entre corchetes añadidas al texto, no forman parte de la Ley; las mismas solo se incluyen para el caso en que alguna ley fue derogada y ha sido sustituida por otra que está vigente. Los enlaces al Internet solo se dirigen a fuentes gubernamentales. Los enlaces a las leyes enmendatorias pertenecen a la página web de la [Oficina de Servicios Legislativos](#) de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico. Los enlaces a las leyes federales pertenecen a la página web de la [US Government Publishing Office GPO](#) de los Estados Unidos de Norteamérica. Los enlaces a los Reglamentos y Ordenes Ejecutivas del Gobernador, pertenecen a la página web del [Departamento de Estado](#) del Gobierno de Puerto Rico. Compilado por la Biblioteca de la Oficina de Gerencia y Presupuesto.

Véase además la [Versión Original de esta Ley](#), tal como fue aprobada por la Legislatura de Puerto Rico.

⇒ ⇒ ⇒ Verifique en la Biblioteca Virtual de OGP la **Última Copia Revisada** (Rev.) para esta compilación.
Ir a: www.ogp.pr.gov ⇒ [Biblioteca Virtual](#) ⇒ [Leyes de Referencia—AGRICULTURA](#).

Véanse además las siguientes **Resoluciones Conjuntas**:

RC 66-2019; Para ordenar a la Autoridad de Tierras de Puerto Rico a liberar las condiciones y restricciones sobre preservación e indivisión previamente impuestas y anotadas, según dispuesto por la Ley Núm. 107 de 3 de julio de 1974, según enmendada, en el predio de terreno identificado en el plano de mensura como Finca número nueve A (9-A), localizada en el Barrio Pozas del término municipal de Ciales; ordenar a la Junta de Planificación a proceder conforme a lo establecido en la ley para permitir y autorizar la segregación de solares de hasta ochocientos (800) metros cuadrados cada uno; y para otros fines pertinentes.

RC 70-2019; Para ordenar a la Autoridad de Tierras de Puerto Rico a liberar las condiciones y restricciones sobre preservación e indivisión previamente impuestas y anotadas, según dispuesto por la Ley Núm. 107 de 3 de julio de 1974, según enmendada, en el predio de terreno de ochocientos (800) metros cuadrados a segregarse de la finca marcada con el número cuatro (4) en el plano de subdivisión del Proyecto La Cialeña, localizado en el Barrio Cialitos Cruces del término municipal de Ciales; ordenar a la Junta de Planificación a proceder conforme a lo establecido en la ley para permitir y autorizar la segregación del mencionado solar; y para otros fines pertinentes.

RC 72-2019, Para ordenar a la Autoridad de Tierras de Puerto Rico a liberar las condiciones y restricciones sobre preservación e indivisión previamente impuestas y anotadas, según dispuesto por la Ley Núm. 107 de 3 de julio de 1974, según enmendada, en el predio de terreno identificado en el plano de mensura como Finca Ocho-B (8-B) localizada en el Barrio Pozas del término municipal de Ciales; ordenar a la Junta de Planificación a proceder conforme a lo establecido en la ley para permitir y autorizar la segregación de solares de hasta ochocientos (800) metros cuadrados cada uno; y para otros fines pertinentes.

RC 77-2019, Para ordenar a la Administración para el Desarrollo de Empresas Agropecuarias, a proceder con la liberación de la cláusula de lotificación, incluidas en la certificación de título de la finca número 3084, inscrita en el folio 290, tomo 69 del Municipio de Vieques, inscrita a favor de Javier Sanes García y Ángela Santos Martínez y pendiente de inscripción a favor de la Sucesión de Javier Sanes García; y para otros fines relacionados.

RC 79-2019, Para ordenar a la Autoridad de Tierras, a la Junta de Planificación y al Municipio Autónomo de Vieques a proceder con la liberación de las condiciones y restricciones contenidas en la Certificación de Título con Restricciones sobre la parcela marcada con el número quince (15) en el plano de subdivisión del Proyecto Martineau del Barrio Florida de Vieques, Puerto Rico, una vez se prepare, apruebe y se adopte un Plan de Área según dispuesto en la Ley 81-1991, según enmendada, mejor conocida como la “Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991”; facultar a los funcionarios que comparecerán para la transferencia; y para otros fines relacionados.

RC-11-2020, Para ordenar a la Autoridad de Tierras de Puerto Rico a liberar las condiciones y restricciones sobre preservación e indivisión previamente impuestas y anotadas, según dispuesto por la Ley Núm. 107 de 3 de julio de 1974, según enmendada, del predio de terreno marcado con el Número Nueve-B (9-B) en el Plano de Subdivisión localizado en el Barrio Pozas de Ciales, Puerto Rico; compuesto de dos punto siete mil trescientos diecinueve (2.7319) cuerdas, equivalentes a diez mil setecientos treinta y siete punto cuatro mil cuatrocientos setenta y ocho metros cuadrados (10,737.4478 m²); ordenar a la Junta de Planificación, a proceder conforme a lo establecido en la Ley para permitir y autorizar la segregación de varios solares, de hasta ochocientos (800) metros cuadrados cada uno, del mencionado terreno correspondiente dichos solares a los predios en los cuales ubican las residencias sitas en la finca; y para otros fines pertinentes.