

Ley para Venta de Parcelas a Usufructuarios u Ocupantes

Ley Núm. 35 de 14 de junio de 1969, según enmendada

(Contiene enmiendas incorporadas por las siguientes leyes:

Ley Núm. 74 de 30 de mayo de 1970

Ley Núm. 97 de 10 de junio de 1972

Ley Núm. 3 de 9 de julio de 1973

Ley Núm. 8 de 9 de abril de 1974

Ley Núm. 77 de 20 de junio 1977

Ley Núm. 12 de 20 de junio de 1978

[Ley Núm. 46 de 23 de mayo de 1995](#)

[Ley Núm. 174 de 6 de agosto de 2008](#)

[Ley Núm. 114 de 1 de agosto de 2019\)](#)

Para autorizar al Secretario de Agricultura [*Nota: Sustituido por el Secretario de la Vivienda*] a conceder título de propiedad sobre las parcelas creadas en virtud del Título V de la [Ley núm. 26 de 12 de abril de 1941, enmendada](#), para disponer lo necesario para instrumentar dicha concesión y asignando fondos a esos efectos.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Puerto Rico se ha estado confrontando al problema social que representan las miles de familias que viven en terreno ajeno. En virtud de las disposiciones del Título V de la [Ley de Tierras](#), se han establecido comunidades rurales en todo Puerto Rico, en las que se le ha provisto de parcelas y solares en usufructo perpetuo a cerca de 75,000 de estas familias. Quedan aún alrededor de 18,000 familias que aguardan el día en que puedan disfrutar de los beneficios de este programa de vasto alcance social. Por esta razón, es de primordial importancia que continúe en pleno desarrollo este programa hasta la total eliminación del problema que le dio origen. Por otro lado, el éxito del programa hace deseable que las familias que han disfrutado las parcelas en usufructo perpetuo adquieran título a las mismas y que aquellas que las adquieran en el futuro en tal condición, puedan optar por retenerlas en usufructo perpetuo o adquirir el pleno dominio de las mismas mediante título de propiedad.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Artículo 1. — (28 L.P.R.A. § 681)

Se autoriza al Secretario de la Vivienda de Puerto Rico a conceder título de propiedad a los usufructuarios u ocupantes de parcelas en las comunidades establecidas conforme a las disposiciones del Título V de la [Ley núm. 26 de 12 de abril de 1941, según enmendada](#).

Artículo 2. — (28 L.P.R.A. § 682)

En el caso de aquellos usufructuarios que actualmente poseen una parcela, bien sea ésta rural o urbana, y que no hayan violado lo dispuesto en el Artículo 76 de la [Ley núm. 26 de 12 de abril de 1941, según enmendada](#), el Secretario de la Vivienda les venderá, si éstos así lo solicitan, la parcela por la suma de un dólar (\$1), siempre que cumplan con los siguientes requisitos:

(a) Hayan construido en, o trasladado su casa a dicha parcela y residan en la misma, aunque para así hacerlo se hayan excedido del término de ciento veinte (120) días que les exigen la [Ley núm. 26 de 12 de abril de 1941, según enmendada](#).

(b) Soliciten el título de propiedad al Secretario de la Vivienda, en cualquier momento durante la vigencia de esta ley.

(c) Paguen, como precio de compraventa, la suma de un dólar (\$1) al Secretario de Hacienda al momento de otorgarse la escritura.

(d) Para los efectos de esta sección no se considerará que viola el Artículo 76 de la [Ley núm. 26 de 12 de abril de 1941](#) el ocupante de una parcela que la usa como residencia única que, aunque para el 1ro de junio de 1968 no tuviera título de usufructo, reunía los requisitos de la ley y de reglamento para cualificar como usufructuario, o si para esa misma fecha había adquirido, por cesión o traspaso, una parcela o parte de una parcela de un usufructuario que tiene con él lazos de consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado.

(e) [Derogado. Ley Núm. 74 de 30 de Mayo de 1970, sec. 1.]

Artículo 2-A. — **Restricciones** (28 L.P.R.A. § 682)

Los adquirentes deberán utilizar la propiedad como su residencia principal. Todo usufructuario al que se le haya otorgado un título de propiedad por el precio de un dólar (\$1), conforme a las disposiciones de esta Ley, y venda o en alguna forma enajene el mismo, en o antes de los cinco (5) años, desde que ocurrió dicho otorgamiento, devolverá parte del valor del solar al momento de la venta al Departamento de Vivienda, a base de una tasación pericial, de acuerdo con los siguientes parámetros:

- Primer año noventa por ciento (90%)
- Segundo año ochenta por ciento (80%)
- Tercer año setenta por ciento (70%)
- Cuarto año sesenta por ciento (60%)
- Quinto año cincuenta por ciento (50%)

El término venta incluye otras formas de enajenación, tales como permuta, gravámenes, hipotecas, alquiler u ofrecer garantías con la propiedad como colateral. La devolución se hará al momento del otorgamiento al funcionario que comparezca a la venta en representación del

Departamento de la Vivienda, quien será responsable de recibir la cantidad correspondiente en el acto. Sólo quedará exceptuado del cumplimiento de la obligación aquí dispuesta, todo aquel usufructuario que haya sido así eximido por el Secretario del Departamento de la Vivienda. Esta cláusula restrictiva será incluida en toda certificación o escritura de compraventa que se expida o se suscriba al amparo de esta Ley y se extenderá a sus sucesores en derecho del adquirente. La exención otorgada por el Secretario del Departamento de la Vivienda será mediante certificación escrita en la cual se hará constar el cumplimiento con alguna de las circunstancias detallada a continuación.

El Departamento de la Vivienda eximirá a la persona o familia de pagar dicho dinero por la venta del solar o enajenación (hipoteca, garantías, alquiler, gravamen) del solar, antes del período establecido de cinco (5) años, por las siguientes causales:

1. divorcio, cuando uno de los cónyuges le ceda su participación en el solar a la otra parte que adquirirá la parte correspondiente del solar con las mismas restricciones del cónyuge cedente y tendrá el deber de cumplir con las mismas, como acuerdo en el divorcio de éstos, sin recibir participación de dinero o bienes a cambio;
2. herencia, de adquirirse el bien por parte del dueño de la propiedad causante que deje en herencia la misma a sus dependientes o causahabientes, los cuales adquirirán el solar con las mismas restricciones del causante y se verán en la obligación de cumplir con las mismas;
3. enfermedad grave, o terminal, según certificado por facultativo al efecto. Disponiéndose que por dicha condición del propietario o dependientes de éste que conviva en el mismo solar, se vea en la obligación de disponer o enajenar el solar para obtener tratamiento médico.
4. formalización de préstamos hipotecarios para efectuar mejoras a la propiedad, sin que quede un sobrante; y
5. cualquier otra situación que el Secretario entienda meritoria.

Toda persona que se exima por las razones expresadas anteriormente, no tendrá el derecho de beneficiarse nuevamente del programa bajo la “Ley para Venta de Parcelas a Usufructuarios u Ocupantes”. El dinero recobrado será utilizado para el Programa de Rehabilitación de Viviendas existente en el Departamento.

Artículo 3. — (28 L.P.R.A. § 683)

En el caso de aquellos usufructuarios que hayan violado lo dispuesto en el Artículo 76 de la [Ley núm. 26 de 12 de abril de 1941, según enmendada](#), el Secretario de la Vivienda optará por retener el título de propiedad sobre estas parcelas o por venderlas.

(a) El Secretario retendrá el título de propiedad en aquellos casos en que existan planes específicos por parte de las agencias e instrumentalidades del gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, para dedicar dichas parcelas a un fin o uso público tales como: carreteras, hospitales, escuelas, áreas recreativas o cualquier proyecto o facilidad gubernamental. En estos casos, y a pesar de la confiscación que como penalidad a las violaciones al Artículo 76 establece la [Ley núm. 26 de 12 de abril de 1941, según enmendada](#), el Secretario de Agricultura indemnizará a los dueños de las edificaciones existentes en dichos terrenos, de conformidad con lo que respecto de los edificantes de buena fe en terreno ajeno, dispone el Artículo 297 del [Código Civil, según enmendado](#).

(b) Con excepción de los casos antes mencionados, el Secretario podrá vender las parcelas conforme a la reglamentación que al efecto adopte.

La determinación del precio y de las condiciones mediante las cuales se venderá la parcela se hará tomando en consideración entre otros, los siguientes factores:

- (1) la naturaleza, gravedad, motivación y circunstancias en que se produjo la violación al Artículo 76 de la [Ley núm. 26 de 12 de abril de 1941, según enmendada](#);
- (2) el uso que se le esté dando a la parcela;
- (3) el tiempo que lleve el ocupante, en la parcela;
- (4) la situación económica del ocupante de la parcela;
- (5) el valor en el mercado de la parcela, determinado a base de tasación pericial.

En los casos en que el usufructuario u ocupante no llene los requisitos establecidos en la reglamentación que adopte el Secretario, o no interese comprar la parcela al precio y bajo las condiciones que éste fije, el Secretario podrá vender la parcela al mejor postor.

Artículo 4. — (28 L.P.R.A. § 684)

Las lotificaciones que sea necesario realizar en las transacciones de título que efectúe el Secretario de Agricultura en virtud de esta ley, estarán exentas de las disposiciones y reglamentos de lotificación de la Ley núm. 213 de 12 de mayo de 1942, según enmendada.

El Secretario de Agricultura, en consulta con la Junta de Planificación de Puerto Rico, adoptará la reglamentación necesaria para regir las lotificaciones de las parcelas ubicadas en zonas urbanas o rurales. El tamaño de las parcelas a ser lotificadas se determinará considerando entre otros factores, el valor del terreno, la densidad poblacional, la topografía y la cabida original de la parcela a lotificarse.

Artículo 5. — (28 L.P.R.A. § 685)

Las personas o entidades a las cuales, conforme a lo dispuesto en el Artículo 75 de la [Ley núm. 26 de 12 de abril de 1941, según enmendada](#), se le hayan cedido solares en arrendamiento para fines comerciales, industriales, educativos, sociales, religiosos, cívicos, caritativos o de organizaciones obreras podrán continuar disfrutando de dichos solares con sujeción a las cláusulas del contrato de arrendamiento.

Se faculta al Secretario de la Vivienda a vender dichos solares y/o parcelas a las personas o entidades a las cuales conforme a lo dispuesto en el Artículo 75 de la [Ley núm. 26 del 12 de abril de 1941, según enmendada](#), se les haya cedido solares en arrendamiento, si éstos así lo solicitan; disponiéndose que los solares y/o parcelas que están dedicadas actualmente a vivienda y que no estén cubiertos por las demás disposiciones de esta ley podrán ser vendidas de conformidad con lo dispuesto en este Artículo 5.

La determinación del precio y de las condiciones mediante las cuales se venderán los solares y/o parcelas arrendadas se hará tomando en consideración los siguientes factores y cualesquiera otros factores que el Secretario de la Vivienda adopte por reglamento.

- (1) El uso que se le esté dando al solar y/o parcelas.
- (2) El valor en el mercado del solar y/o parcela determinado a base de tasación pericial.

El Secretario de la Vivienda no venderá más de un solar y/o parcela a una persona que posea en arrendamiento una parcela de vivienda y/o comercio, de darse el caso de éste tener más de una en arrendamiento.

El Secretario de la Vivienda no podrá vender más de un solar y/o parcela en arrendamiento a entidades religiosas, educativas, sociales, cívicas o caritativas, de fines no pecuniarios, comerciales, industriales u organizaciones obreras en una misma comunidad.

Todos los gastos de otorgamiento de escritura que surjan como consecuencia de las ventas de solares y/o parcelas que se autorizan en este artículo, serán por cuenta exclusiva del comprador.

Artículo 6. — (28 L.P.R.A. § 686)

El Secretario de la Vivienda no venderá más de una parcela a un mismo usufructuario u ocupante. En caso de que al momento de aprobarse esta ley, una persona ocupe o usufructúe más de una parcela, ésta podrá seleccionar la que desee comprar.

Artículo 7. — (28 L.P.R.A. § 687)

Cualquier persona a la cual se le haya vendido una parcela al amparo de esta ley, y la venda o traspase, o se desposea de ella en cualquier forma, quedará inhabilitado para adquirir otra parcela en virtud de la Ley de Tierras o de esta ley.

Artículo 8. — (28 L.P.R.A. § 688)

En aquellos casos en que el Banco de la Vivienda haya concedido un préstamo garantizado con el usufructo y con la edificación que en dicha parcela se hubiese construido, la hipoteca se extenderá automáticamente al pleno dominio de la parcela en cuestión, tal como si así se hubiere otorgado originalmente.

Artículo 9. — (28 L.P.R.A. § 689)

En casos de ventas de parcelas bajo las disposiciones de esta ley, cualquier contrato o acuerdo que no sea el contrato de usufructo, concertado con anterioridad a la vigencia de esta ley entre la Administración de Programas Sociales y los usufructuarios, seguirá obligando a las partes, bajo las mismas condiciones y obligaciones acordadas hasta su vencimiento.

Artículo 9-A. — (28 L.P.R.A. § 689a)

La transmisión del título de propiedad mediante escritura pública autorizada en esta ley podrá efectuarse también mediante certificaciones de la transmisión de título de propiedad que expida el Secretario de la Vivienda o un funcionario del Departamento de la Vivienda en quien éste delegue. Tales certificaciones serán inscribibles en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico y contendrán el nombre y circunstancias personales de cada titular adquirente y los demás datos necesarios para su inscripción a tenor con el Artículo 9 de la [Ley Hipotecaria](#). Las mismas estarán cubiertas por las disposiciones del Artículo 11 de esta ley.

Artículo 10. — (28 L.P.R.A. § 690)

Se autoriza al Secretario de Agricultura a delegar en funcionarios o empleados subalternos para que comparezcan en su nombre y representación y otorguen las escrituras de compraventa de parcelas. Se le faculta, además, a nombrar sin sujeción a las disposiciones de la Ley núm. 345 de 12 de mayo de 1947, y a contratar los servicios profesionales, técnicos o administrativos necesarios para poder efectuar los propósitos de esta ley.

Artículo 11. — (28 L.P.R.A. § 691)

Las escrituras otorgadas por el Secretario de Agricultura en virtud de esta ley quedan exentas del pago de cualquier derecho o arancel notarial, y las escrituras otorgadas en virtud del Artículo 2 de esta ley estarán también exentas del pago de derechos para la inscripción en las correspondientes secciones del Registro de la Propiedad de Puerto Rico.

Artículo 12. — (28 L.P.R.A. § 692)

El Programa de Reinstalación de Agregados establecido bajo las disposiciones del Título V de la Ley de Tierras continuará en vigor, al igual que las siguientes disposiciones del reglamento vigente sobre distribución y administración de parcelas.

Requisitos de candidatos

- (a) Deben ser agregados bona fide, esto es, un jefe de familia que resida en la zona rural, cuyo hogar se levante sobre terrenos pertenecientes a otra persona o a una entidad privada o pública, cuyo único medio de vida sea el trabajo a jornal y que no posea terrenos en calidad de dueño.
- (b) La Administración de Programas Sociales podrá discrecionalmente extender los beneficios del Título V de la [Ley de Tierras](#) (28 L.P.R.A. secs. 551 a 556), a personas que llenando los demás requisitos, residan en la zona urbana siempre que devenguen su jornal en faenas agrícolas, y a personas que residan en las zonas rurales y que no devenguen jornal en faenas agrícolas.
- (c) No son elegibles aquellas personas que tienen suficiente capital o cuyos ingresos, a juicio de la Administración de Programas Sociales, les permita adquirir tierras sin la ayuda de la Administración de Programas Sociales.
- (d) La Administración de Programas Sociales podrá extender los beneficios del Título V a maestros de instrucción pública, ministros de la religión y agentes del orden público que trabajen en tales comunidades rurales, mediante un contrato de arrendamiento de parcela.

Selección de candidatos y adjudicación de parcelas

- (a) ... [Nota: Aparece en blanco en la ley original]
- (a) ... [Nota: Aparece en blanco en la ley original]
- (c) Se dará preferencia en las investigaciones a las personas que viven dentro de la finca, objeto de la expropiación. En segundo lugar tendrán preferencia las familias que viven agregadas en las fincas adyacentes a la finca adquirida. En tercer lugar todas aquellas familias agregadas que residan en los barrios cercanos dentro de los límites municipales.
- (d) La adjudicación de parcelas entre los candidatos aceptados se hará mediante sorteo, exceptuándose aquellos agregados que vivan en la finca a repartirse y a quienes se les adjudicará sin necesidad de sorteo, la parcela donde tienen enclavada la casa, o la parcela más próxima a ésta en caso de que la localización de la casa impida la parcelación de la finca.

(e) Los agregados no agraciados con una parcela en un sorteo tendrán preferencia en los próximos sorteos a efectuarse en el mismo barrio o barrios adyacentes.

Cualquier enmienda a las anteriores disposiciones de dicho reglamento deberá ser aprobada por la Asamblea Legislativa. Las personas que hayan adquirido o adquieran parcelas bajo este programa con posterioridad al 1ro. de junio de 1968, podrán tenerlas en usufructo perpetuo u optar por el título de propiedad sobre las mismas, una vez hayan ocupado dichas parcelas como sus viviendas.

Asimismo, se le concederá título de propiedad al usufructuario que, aunque no resida en la parcela adjudicada por no existir estructura en la misma, demuestre a cabalidad su propósito de edificar, así como las gestiones que esté realizando para adquirir financiamiento que le permita construir, entendiéndose que dichas gestiones deben ser acreditadas, mediante certificación expedida por la fuente de financiamiento con la cual el usufructuario esté tramitando el préstamo; disponiéndose, que la escritura mediante la cual se le concede el título de propiedad deberá otorgarse simultáneamente con la escritura de Constitución de Hipoteca que garantice el préstamo, la cual será otorgada ante un Notario Público pagado por la institución que esté financiando el préstamo. Cuando los reglamentos vigentes de la institución que esté financiando el préstamo no provea para el pago de honorarios por concepto de escritura de Constitución de Hipoteca, la cuantía correspondiente se le adicionará al monto del préstamo. El Secretario de la Vivienda otorgará el título de propiedad a tono con las disposiciones de esta ley.

Artículo 13. — (28 L.P.R.A. § 693)

El Secretario de la Vivienda, en coordinación con el Secretario de Hacienda, establecerá un programa con anterioridad a otorgar el título de propiedad a un usufructuario u ocupante mediante el cual se le informará a éste los derechos, obligaciones y responsabilidades que tendrá derecho como dueño de su parcela.

Artículo 14. — (28 L.P.R.A. § 694)

Todo reglamento adoptado por el Secretario de la Vivienda para la implantación de esta ley deberá tener la aprobación expresa del Gobernador de Puerto Rico.

Artículo 15. — (28 L.P.R.A. § 695)

A los usufructuarios u ocupantes que adquieran el título de propiedad conforme a lo dispuesto en esta ley le serán aplicables todas las leyes relativas al disfrute del derecho de propiedad, disponiéndose que todas las servidumbres que existan sobre estas parcelas a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sus agencias e instrumentalidades continuarán ejercitándose y no estarán incluidas en el título que se traspase a favor del adquirente.

Artículo 16 — (28 L.P.R.A. § 697)

Para llevar a cabo lo dispuesto en el Artículo 13 de esta ley, se asigna para el año fiscal 1969-70, de fondos no comprometidos del Tesoro Estatal, la suma de ciento cincuenta mil (150,000) dólares. Las cantidades necesarias para los años subsiguientes se incluirán en el Presupuesto General de Gastos del Gobierno de Puerto Rico.

Artículo 17. — Esta ley comenzará a regir el día 1ro. de julio de 1969.

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—PARCELAS](#)