

(P. del S. 258), 2001, ley 183

Ley de Servidumbre de Conservación de Puerto Rico
LEY NUM. 183 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2001

Para crear la “Ley de Servidumbre de Conservación de Puerto Rico”; establecer sus disposiciones aplicables; establecer, bajo ciertas condiciones, incentivos contributivos a los dueños de propiedades que constituyan una servidumbre de conservación; y para otros fines.

EXPOSICION DE MOTIVOS

La Sección 19 del Artículo VI de la Constitución de Puerto Rico dispone que será política pública del Estado Libre Asociado la más eficaz conservación de sus recursos naturales, así como la conservación y mantenimiento de los edificios y lugares de valor histórico o artístico.

A pesar de esta política pública, son muchos los problemas ambientales y de pérdida de patrimonio cultural y de terrenos agrícolas que enfrenta la Isla en la difícil tarea de armonizar el crecimiento económico con la conservación. El desarrollo urbano desparramado, la erosión de los suelos, la desaparición de estructuras históricas, la remoción de material arqueológico, la deforestación, la contaminación de cuerpos de agua, la desaparición de manglares y arrecifes, y la destrucción de hábitats de flora y fauna, son sólo algunos de estos problemas. El Gobierno, por sí solo, no puede solucionar el creciente deterioro de las áreas de valor natural, cultural y agrícola de Puerto Rico. Se requiere identificar nuevas herramientas para integrar al sector privado en el esfuerzo por proteger y conservar áreas de valor natural, cultural y agrícola.

La figura jurídica de la servidumbre de conservación puede colaborar en el esfuerzo por rescatar áreas de valor natural, cultural o agrícola. Esta figura jurídica, de probado éxito en jurisdicciones como Estados Unidos y Costa Rica, establece un mecanismo mediante el cual un dueño de una propiedad puede acordar, con una agencia del Gobierno o una organización sin fines de lucro, una servidumbre de conservación sobre un área de valor natural o cultural con la intención de protegerla a perpetuidad. Este mecanismo tuvo acogida en muchos estados de Estados Unidos que procedieron a crear variadas leyes estatales de servidumbres de conservación. Dicha legislación creó problemas de interpretación en los tribunales debido a la falta de uniformidad. Para resolver este problema, la Conferencia Nacional de Comisionados sobre Leyes Estatales Uniformes adoptó en 1981 la Ley Uniforme de Servidumbre de Conservación, que fue posteriormente adoptada por una veintena de estados. Este mecanismo ayuda a conservar propiedades a perpetuidad sin el pesado costo de adquisición por el Gobierno. El mecanismo de servidumbre de conservación podría ser muy útil en apoyar las políticas de desarrollo sustentable y de ecoturismo para Puerto Rico.

Para aumentar la eficacia y utilidad de esta ley se crea un incentivo contributivo para que se produzcan donaciones de servidumbres de conservación. El incentivo consiste en una deducción contributiva a la persona que done dicha servidumbre a una entidad gubernamental o a una organización sin fines de lucro dedicada a la conservación del ambiente. El incentivo contributivo para estas donaciones se crea mediante una enmienda al Código de Rentas Internas.

Una servidumbre de conservación puede establecerse para propósitos tan diversos como conservar el atributo natural, agrícola, de bosque o escénico de una propiedad, o su condición como espacio abierto; proteger cuencas hidrográficas; mantener o mejorar la calidad del aire o las aguas; o conservar propiedades con valor cultural de carácter histórico, arquitectónico o arqueológico. Puede apoyar la implantación de un permiso para el desarrollo de terrenos que exija la conservación de un área de valor natural o cultural; puede ser un mecanismo mediante el cual se motiva a que un propietario otorgue voluntariamente una servidumbre de conservación a cambio de un incentivo contributivo; puede ser parte de un acuerdo, mutuamente beneficioso, entre una agencia u organización sin fines de lucro y un propietario para realizar trabajos que protejan o conserven un terreno de valor natural, cultural o agrícola; o puede, entre otros, ser un mecanismo mediante el cual un propietario decide voluntariamente establecer una restricción a su propiedad para conservar a perpetuidad el valor natural o cultural de la misma.

El propósito final de esta medida es lograr la colaboración entre el sector privado, las organizaciones sin fines de lucro y el Gobierno para viabilizar la conservación de áreas de valor natural o cultural mediante el establecimiento de servidumbres de conservación.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.- Título

Esta Ley se conocerá como la “Ley de Servidumbre de Conservación de Puerto Rico”.

Artículo 2.- Facultad de establecer servidumbres de conservación

Se reconoce la facultad de establecer servidumbres de conservación como servidumbres personales o prediales sobre predios rústicos o urbanos para lograr los propósitos de esta Ley.

Artículo 3.- Política Pública

Se declara como política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico el propiciar la constitución de las servidumbres de conservación, a los fines de conservar las áreas de valor natural, cultural o agrícola.

Artículo 4.- Definiciones

A los fines de esta Ley, los siguientes términos tendrán el significado indicado:

(1) "servidumbre de conservación"- Significa un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de una persona o un predio que impone obligaciones, derechos y condiciones sobre el inmueble y su dueño para propósitos de protección o conservación de un área de valor natural o de una propiedad con valor cultural o agrícola.

(2) "titular de la servidumbre"- Persona dueña de la servidumbre de conservación.

(3) “Estado Libre Asociado de Puerto Rico"- Incluye las agencias, instrumentalidades, departamentos, oficinas, dependencias, municipios y corporaciones públicas del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

(4) "organización sin fines de lucro"- Toda entidad, asociación, fideicomiso, organización o institución privada sin fines de lucro, constituida como tal de acuerdo a las leyes de Puerto Rico, entre cuyas funciones o propósitos principales está la protección o conservación de un área de valor natural o de una propiedad de valor cultural o agrícola. Además, dicha organización sin fines de lucro debe ser reconocida como tal por el Secretario del Departamento de Hacienda y los donativos hechos a ésta deberán ser deducibles conforme a la Sección 1023 (o) y 1023 (aa)(2)(M) del Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994, según enmendado.

(5) "área de valor natural"- Área abierta no urbanizada -- en su estado natural, en área de bosque, de valor escénico o adaptada para uso agrícola totalmente cuya protección y conservación es importante.

(6) propiedad de valor cultural"- Propiedad que incluye importantes rasgos o atributos históricos, arquitectónicos o arqueológicos.

Artículo 5.- No aplicación de las disposiciones del Artículo 467.

Las servidumbres personales constituidas al amparo de esta Ley no estarán sujetas a las limitaciones que impone el Artículo 467 del Código Civil de Puerto Rico.

Todas las servidumbres constituidas al amparo de esta Ley no se considerarán como donaciones inoficiosas para los efectos del Artículo 747 del Código Civil.

Artículo 6.- Donaciones y transferencias al Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Las donaciones otorgadas al amparo de esta Ley se considerarán onerosas en consideración a los beneficios contributivos que la misma dispone en su articulado.

En el caso de la extinción o disolución de la entidad sin fines de lucro a quien se confirió originalmente el derecho de servidumbre, el mero hecho de la extinción o disolución del titular de la servidumbre constituirá una transferencia ipso iure al Estado Libre Asociado de Puerto Rico y así se hará constar en toda escritura constitutiva de servidumbre de conservación y la inscripción correspondiente en el Registro de la Propiedad.

Artículo 7.- Propósitos de la Servidumbre de Conservación

La servidumbre de conservación podrá constituirse, entre otros, para los siguientes propósitos:

- (1) conservar el atributo natural, agrícola, de bosque o escénico de una propiedad o su condición como espacio abierto;
- (2) proteger cuencas hidrográficas;
- (3) mantener o mejorar la calidad del aire o las aguas; o
- (4) conservar propiedades con valor cultural;
- (5) conservar propiedades con valor agrícola.

Artículo 8.- Personas que pueden ser titular de la servidumbre

Se considerarán personas cualificadas para ser titular de la servidumbre las siguientes:

(1) El Estado Libre Asociado de Puerto Rico; o

(2) una organización sin fines de lucro entre cuyas funciones o propósitos principales está la protección o conservación de un área de valor natural o de una propiedad de valor cultural. Esta organización será *bonafide* y tendrá, al menos, cinco (5) años desde su fundación.

Artículo 9.- Derechos y obligaciones del dueño de la propiedad gravada

El dueño de la propiedad gravada con una servidumbre de conservación tendrá los derechos y obligaciones establecidos en la escritura pública. Tales derechos y obligaciones podrán limitar el desarrollo o el uso de un inmueble hasta incluir la prohibición de realizar la explotación económica del mismo.

El dueño de la propiedad gravada no podrá menoscabar la servidumbre constituida y siempre tendrá la obligación de supervisar diligentemente su subsistencia.

Artículo 10.- Derechos y obligaciones del titular de la servidumbre

El titular de la servidumbre de conservación tendrá los derechos y las obligaciones establecidos en la escritura pública y tendrá la obligación de supervisar diligentemente el cumplimiento de sus disposiciones.

Artículo 11.- Constitución

La servidumbre de conservación deberá constituirse en escritura pública con la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

La inscripción o liberación de la servidumbre de conservación estará exenta de pago de derecho.

Artículo 12.- Duración

La servidumbre de conservación se constituirá a perpetuidad. No obstante, cuando se constituyere una servidumbre de conservación a término al amparo de las disposiciones del Código Civil, el donante titular del dominio no tendrá derecho a los beneficios contributivos que dispone esta Ley y la donación no se considerará inoficiosa a los efectos del Artículo 747 del Código Civil de Puerto Rico.

Artículo 13.- Acciones judiciales y resarcimiento de daños

En el evento de que se incumplan las obligaciones contenidas en la escritura de constitución de servidumbre el titular de la servidumbre, el Estado Libre Asociado de Puerto Rico y cualquier persona, natural o jurídica, que demuestre un interés en la conservación de los recursos naturales de Puerto Rico podrán instar una acción civil para requerir su cumplimiento.

Si una parte incumplió sus obligaciones y con ello causa daño a la servidumbre de conservación, el titular de la servidumbre, el Estado Libre Asociado de Puerto Rico y cualquier persona, natural o jurídica, que demuestre un interés en la conservación de los recursos naturales de Puerto Rico tendrán

derecho a reclamar que se devuelva el predio afectado a su condición original a costo de la parte incumplidora. En aquellos casos en que sea imposible devolver el predio a su condición original, la parte incumplidora será responsable de compensar a el titular de la servidumbre con una suma monetaria que podrá ascender a tres veces el valor de la servidumbre.

El titular de la servidumbre, el Estado Libre Asociado de Puerto Rico y cualquier persona, natural o jurídica, que demuestre un interés en la conservación de los recursos naturales de Puerto Rico podrá reclamar el pago o compensación a la parte incumplidora por cualquier gasto incurrido en asumir o exigir las obligaciones dispuestas en la escritura pública.

Artículo 14.- Extinción de una Servidumbre de Conservación y de los beneficios contributivos

A.- La servidumbre de conservación se extingue:

- (1) por la redención convenida entre el dueño del predio y el titular de la servidumbre; o
- (2) cuando los predios vengan a tal estado que sea imposible volver a disfrutar de la misma.

B.- Los beneficios contributivos que esta Ley concede cesarán tan pronto se extinga la servidumbre o se modifique ésta de tal forma que, aunque no se extinga, su modificación impida el logro de los objetivos de esta Ley.

Artículo 15.- Salvedad

Nada de lo dispuesto en esta Ley se interpretará como una limitación a la constitución de servidumbres de conservación entre particulares.

Artículo 16.- Beneficios contributivos por deducciones del ingreso bruto

Una servidumbre de conservación que fuera resultado de una donación recibirá beneficios contributivos por deducciones del ingreso bruto si satisface uno de los siguientes requisitos:

(1) La propiedad está incluida dentro del inventario del Programa de Patrimonio Natural del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, o ha sido certificada por el Secretario de dicha agencia como una propiedad de importante valor natural.

(2) La propiedad está clasificada como terreno de alta productividad agrícola por el Departamento de Agricultura.

(3) La propiedad está incluida dentro del inventario de inmuebles con valor cultural del Instituto de Cultura Puertorriqueña.

(4) La propiedad ha sido designada por un municipio como una de valor histórico, de alta de productividad agrícola o de valor natural.

(5) La propiedad es considerada como importante para la conservación del medio ambiente, por una entidad bona fide sin fines de lucro que se dedique a la defensa del medio ambiente y que haya sido certificada como tal por el Secretario de Hacienda.

Artículo 17.- Enmiendas al Código de Rentas Internas de Puerto Rico

Se adiciona la cláusula (vi) al inciso (M) del párrafo (2) del apartado (aa) de la Sección 1023 de la Ley Núm. 120 de 31 de octubre de 1994, según enmendada, conocida como "Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994", para que lea como sigue:

"Sección 1023.- Deducciones del Ingreso Bruto

(a).....

(aa) Opción de Deducción Fija o Deducciones Detalladas

(1).....

(2) Deducciones detalladas.- Para fines de este inciso, el contribuyente podrá reclamar como deducciones detalladas, en lugar de la deducción fija opcional, las siguientes partidas:

(A).....

(M) Donativos para Fines Caritativos y otras Aportaciones.- En el caso de un individuo, el monto de las aportaciones o donativos pagados durante el año contributivo a, o para uso de las organizaciones enumeradas a continuación, que exceda de tres (3) por ciento del ingreso bruto ajustado o el treinta y tres (33) por ciento del monto de las aportaciones o donativos pagados durante el año contributivo a, o para el uso de las organizaciones enumeradas a continuación, lo que sea mayor.

(i).....

(vi) Una agencia del Gobierno de Puerto Rico u organización sin fines de lucro cuando reciba mediante donación una servidumbre de conservación, sujeto a los requisitos establecidos en la Ley de Servidumbres de Conservación, y de cualquier otra ley que la sustituya o complemente. El monto o valor de la donación reflejará su valor real y efectivo utilizando cualquiera de los métodos y factores reconocidos en materia de valoración o tasación de la propiedad."

Artículo 18.- Se enmienda el último inciso del inciso (M) del párrafo (2) del apartado (aa) de la Sección 1023 de la Ley Núm. 120 de 31 de octubre de 1994, según enmendada, conocida como "Código de Rentas Internas de Puerto Rico", para que lea como sigue:

"La deducción admitida bajo este párrafo no excederá del quince (15) por ciento del ingreso bruto ajustado del contribuyente, excepto que se admitirá una deducción adicional, hasta el quince (15) por ciento del ingreso bruto ajustado del contribuyente, por donativos pagados a instituciones educativas acreditadas de nivel universitario establecidas en Puerto Rico o a la Fundación José Jaime Pierluisi o al Fondo Puertorriqueño para el Financiamiento del Quehacer Cultural. También se admitirá una deducción adicional, hasta el quince (15) por ciento del ingreso bruto ajustado del contribuyente, por donativos de servidumbres de conservación a agencias del Gobierno de Puerto Rico u organizaciones sin fines de lucro, sujeto a los requisitos establecidos en la Ley de Servidumbres de Conservación. El monto de las aportaciones para fines caritativos en exceso del límite permitido por este párrafo podrá ser arrastrado, y de acuerdo con reglamentos promulgados por el Secretario, a los cinco (5) años contributivos siguientes, sujeto a los límites aquí provistos. La deducción ilimitada por aportaciones o donativos que excedan del noventa (90) por ciento del ingreso neto se regirá por el apartado (aa) (2) (N)."

Artículo 19.- Contribución sobre la propiedad

Para propósitos del pago de contribución sobre la propiedad al Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales, la propiedad gravada por una servidumbre de conservación será valorada de manera que refleje la limitación en valor, si alguna, impuesta por dicha servidumbre.

El titular de la servidumbre estará exonerado del pago de la contribución sobre la propiedad por el valor de la servidumbre de conservación.

El Estado Libre Asociado de Puerto Rico compensará a los municipios por la pérdida de ingresos resultante de la exoneración.

Artículo 20.- Normas para acogerse a los beneficios contributivos

Se ordena al Departamento de Hacienda y al Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales a que establezcan, dentro del término de seis (6) meses luego de la vigencia de esta ley, normas para acogerse a los beneficios contributivos establecidos en esta Ley.

Artículo 21.- Interpretación

En caso de dudas, la interpretación de la servidumbre deberá favorecer la mayor preservación ecológica, histórica, cultural o agrícola a los propósitos enunciados en el Artículo 6.

Artículo 22.- Cláusula de separabilidad

En caso de que un tribunal declare alguna disposición de esta Ley nula, ineficaz o inconstitucional, dicha determinación no afectará a las restantes disposiciones de la misma.

Artículo 23.- Vigencia

Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.