

Ley Núm. 184 del año 2015

Ley para establecer la política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico sobre uso de servidumbres en propiedades inmuebles del Estado para proyectos de energía renovable.

Para establecer la política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico sobre uso de servidumbres en propiedades inmuebles del Estado para proyectos de energía renovable; disponer criterios o normas especiales para la inscripción de derechos reales sobre dicha propiedad pública; para la utilización de propiedad pública para la distribución o transmisión de energía renovable mediante arrendamientos, servidumbres o derecho de usufructos sobre las mismas; y para otros fines.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Es de un alto interés público el propiciar las condiciones necesarias para que se maximicen los recursos dedicados a atender uno de los problemas más agobiantes y adversos al desarrollo socioeconómico de Puerto Rico: los onerosos costos energéticos que industrias, comercios, familias y ciudadanos deben asumir diariamente. A esos fines, se deben promover las situaciones positivas para que aquellas inversiones privadas en proyectos para diversificar nuestras fuentes de producción de energía, puedan ser desarrolladas de la manera más inmediata posible. Ello incluye que se les provean a estos proyectos las circunstancias idóneas para facilitarles el desarrollo y financiamiento de los mismos.

El Estado Libre Asociado de Puerto Rico posee una multiplicidad de propiedades inmuebles que, con el paso del tiempo, ya no se utilizan o su uso no es el óptimo y no producen ingresos para las entidades que poseen su titularidad o administración. En otros casos se trata de propiedades inmuebles que pueden tener usos mixtos; esto es, un uso de naturaleza pública y otro uso que bien pudiera propender al desarrollo de fuentes de energía renovable. Así, existe un interés legítimo del Estado en lograr, a la vez, dos fines meritorios: maximizar los ingresos derivados de la administración y manejo de dichas propiedades inmuebles y facilitar el financiamiento de proyectos para diversificar nuestras fuentes de energía con proyectos de energía limpia que contribuyan a estabilizar y reducir los costos energéticos.

Por lo cual, mediante la presente Ley se establece la política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico sobre uso de servidumbres que pertenecen al Estado, para desplegar infraestructura de transmisión y distribución de energía generada por proyectos de energía renovable, y se disponen criterios o normas especiales para el desarrollo de usos, actividades y estructuras relacionadas con la distribución o transmisión de energía renovable, haciendo uso de las propiedades inmuebles del Estado mediante la concesión de arrendamientos, y servidumbres sobre las mismas.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.-Declaración de Política Pública

Se declara como política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico que la diversificación de las fuentes de producción de energía y la utilización de fuentes de energía renovable sostenible o sostenible alterna, en sustitución de los combustibles fósiles, es un asunto de alta prioridad. Los beneficios ambientales, de salud pública, y la estabilización y eventual reducción de los costos energéticos, son razones de alto interés público que validan la prioridad del gobierno en la utilización de estas fuentes de energía renovable sostenible o sostenible alterna.

A esos fines, el Estado Libre Asociado de Puerto Rico facilitará y proveerá un marco normativo razonable, claro, simple y expedito que facilite el uso y desarrollo de propiedades inmuebles, cuya titularidad o administración sea del Estado, para la distribución y transmisión de energía renovable, sujeto a la política pública aquí establecida.

Para fines de la presente Ley, el término “energía renovable” tendrá la misma definición que el término “energía verde” definido en la Ley 82-2010, según enmendada. Se declara como política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico que la distribución y transmisión de “energía verde” es de alto interés público.

Artículo 2.-Se faculta al Departamento de Transportación y Obras Públicas, así como a las diferentes agencias, instrumentalidades, dependencias o corporaciones públicas del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con facultades reconocidas en ley o reglamento para administrar sus propiedades inmuebles, a suscribir acuerdos con productores de energía renovable, sean estas personas naturales o jurídicas no gubernamentales, para la consecución de los objetivos del Artículo 1 de esta Ley. El derecho de arrendamiento, servidumbre o usufructo que adquieran los productores de energía renovable será constituido, y se podrá ejercer siempre y cuando se haga a través de escritura pública, la cual podrá ser presentada en el Registro de la Propiedad. Tales facultades serán ejercidas únicamente para conceder, a favor de productores de energía renovable privados, el derecho de usar la propiedad inmueble, cuya titularidad o administración sea del Estado, que no sea de utilidad pública, o de aquella propiedad gubernamental que, aun teniendo utilidad pública, sea susceptible de tener un uso mixto que no limite totalmente el fin público para el que está o estuvo destinada. Lo anterior solo aplicará cuando exista el fin expreso de transmitir, ya sea de manera aérea o soterrada, a través de propiedades que no sean de dominio público o a través de servidumbres ya constituidas en propiedades de dominio público, la energía renovable producida desde el lugar donde se produce hasta el punto de interconexión con la Autoridad de Energía Eléctrica, según haya sido previamente aprobado por dicha corporación pública o por la Comisión de Energía de Puerto Rico, a tenor con lo establecido en la Ley 57-2014, según enmendada.

Artículo 3.-Las escrituras públicas para conceder derechos de arrendamiento, servidumbre o usufructo que se suscriban con el fin de transmitir la energía renovable, según mencionados en esta Ley, deberán regirse por las siguientes normas mínimas:

- a. No podrán exceder el término del contrato de producción de energía renovable que el productor de energía renovable suscriba con la Autoridad de Energía Eléctrica o con cualquier otro cliente público o privado, pero deberán proveer un término razonable adicional para el desarrollo previo y construcción de las instalaciones. Si el contrato de producción de energía renovable con la Autoridad de Energía Eléctrica o con cualquier otro cliente público o privado se extiende por un término adicional, así mismo se podrá extender, mediante escritura pública, el término para conceder derechos de arrendamiento, servidumbre o usufructo, según se dispone en la presente Ley. Los términos y condiciones del contrato de producción de energía, mediante el cual se extiende el término original, deberán ser analizados antes de otorgar la extensión del derecho de arrendamiento, servidumbre o usufructo.
- b. Deberán contener una descripción específica de aquella parte del inmueble que es objeto del contrato con el fin de permitir, hasta donde sea viable, un uso mixto del inmueble en cuestión.
- c. En todos los casos se deberá incluir una cláusula en la que se disponga expresamente las rentas o ingresos que recibirá el Estado, o una de sus entidades, por dicho contrato o acuerdo. Disponiéndose que dichas rentas o ingresos serán fijados por la agencia mediante criterios de razonabilidad, a base del valor de tasación o el valor en el mercado de aquella parte del inmueble objeto de contrato.
- d. El productor de energía renovable será el responsable de la planificación, construcción y pago de todas las obras que se lleven a cabo en las propiedades inmuebles que pertenecen al Estado, para instalar o establecer la infraestructura,

instalaciones, equipo o tecnología necesaria para viabilizar la transmisión y distribución de energía por fuentes renovables.

- e. El productor de energía renovable deberá obtener los seguros de responsabilidad pública, razonables y convenientes, para la operación de las líneas de transmisión y distribución, con el fin de proteger al Estado frente a los riesgos inherentes a dicha operación.
- f. Se deberán proveer parámetros para la cancelación del contrato en cuestión de haber incumplimiento por parte del productor de energía renovable con el pago de las rentas o anualidades, las normas ambientales correspondientes, y para el caso en que el contrato para la producción de energía renovable sea terminado, bajo aquellos otros parámetros que se entiendan convenientes y que sean razonables y conformes a las disposiciones de esta Ley.
- g. En cuanto al derecho de usufructo, el Estado Libre Asociado de Puerto Rico constituye el nudo propietario. Para efectos de esta Ley, el nudo propietario tendrá la potestad de resolver el contrato y darlo por terminado cuando el usufructuario:
 - 1) no cumpla con las obligaciones impuestas en el contrato y esta Ley; o
 - 2) socave, cambie, convierta o de alguna manera tergiverse el uso público que debe tener el bien sujeto a usufructo.
- h. Los derechos concedidos de arrendamiento, servidumbre o usufructo, no tendrán limitaciones o restricciones contrarias a las disposiciones y fines de la presente Ley, y serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, permitiendo la creación de gravámenes sobre los derechos adquiridos que aseguren el financiamiento de los proyectos de energía renovable.
- i. El arrendatario, cesionario o adquiriente de los derechos derivados de dichos acuerdos podrá, a su vez, transferir, hipotecar, gravar o ceder sus derechos a terceros.

Artículo 4.-Los derechos de arrendamiento, servidumbre o usufructo autorizados en esta Ley, se pactarán dentro de todas aquellas condiciones y limitaciones, en cuanto a su uso y aprovechamiento, que se consideren necesarias y convenientes para asegurar el cumplimiento de los propósitos de esta Ley, de modo que el destino que se le dé no incluya condiciones contrarias o adversas al interés público que esta Ley interesa proteger, y sin imponer limitaciones, escollos u obstáculos innecesarios que dificulten o impidan la transmisión y distribución de energía renovable que permita cumplir la política pública establecida en la presente Ley.

Artículo 5.-Se autoriza y ordena la inscripción en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico de los derechos incluidos en las escrituras públicas mediante las cuales se transfieren y otorgan derechos reales y de trascendencia real sobre cualquier servidumbre o propiedad inmueble aplicable, incluyendo arrendamientos, derechos de usufructos y servidumbres otorgados por el Departamento de Transportación y Obras Públicas, y las demás entidades gubernamentales aquí autorizadas, que resulten consistentes con las disposiciones de la presente Ley.

A tenor con la política pública establecida en esta Ley especial, serán inscribibles en el Registro de la Propiedad las propiedades inmuebles cuya titularidad o administración sea del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sus agencias o subdivisiones políticas, sean o no bienes de dominio o uso público, siempre que sean objeto de un acuerdo para la consecución del objetivo a que se refiere el Artículo 1 de esta Ley. En el caso de bienes de dominio público, se permitirá la inscripción solo de aquella propiedad objeto de servidumbres previamente constituidas. Para propósitos de esta Ley, las servidumbres ya constituidas incluyen, sin que se entienda como una limitación, las servidumbres

legales bajo la ley de Servidumbres de Servicio Público de Paso, Ley Núm. 143 del 20 de julio de 1979, según emendada, y cualesquiera servidumbres del Departamento de Transportación y Obras Públicas y la Autoridad de Carreteras y Transportación de Puerto Rico y que sean susceptibles a traspaso. En aquellas propiedades que no sean bienes de dominio público, podrán constituirse e inscribirse aquellas servidumbres, arrendamientos y usufructos, siempre que cumplan con los requisitos establecidos en esta Ley. En tales casos el Registrador de la Propiedad procederá a inscribir parcial o totalmente la propiedad inmueble objeto del acuerdo a favor de la entidad pública concernida bastando la presentación en el Registro de la Propiedad de una certificación expedida por el funcionario o empleado autorizado de dicha entidad pública, mediante la cual se acredite la constitución de un acuerdo bajo esta Ley, su titularidad o custodia de dicha propiedad inmueble, una descripción de la propiedad que sea suficiente para identificarla y ser inscrita como finca separada e independiente en el Registro de la Propiedad. Se acompañará con la certificación un plano que demuestre gráficamente la parte de la propiedad a ser inscrita. El plano que acompaña las certificaciones se archivará en el Registro de la Propiedad. Por su parte, el acuerdo final firmado entre la entidad pública y el productor de energía renovable hará referencia al plano de dicha certificación y describirá gráficamente en un plano similar la trayectoria y extensión del derecho así constituido. Por lo cual, serán inscribibles en el Registro de la Propiedad los derechos reales otorgados a un productor de energía renovable bajo un acuerdo suscrito a tenor con esta Ley sobre la nueva finca independiente constituida a favor de la entidad pública, según el proceso dispuesto en este Artículo.

Artículo 6.-Esta Ley se considerará la ley especial que aplicará a toda transacción, acuerdo o contrato que se realice mediante escritura pública, que transfiera, establezca o ceda derechos reales de arrendamiento, usufructo o servidumbre entre entidades gubernamentales y productores de energía renovable, según establecida en la presente Ley. Disponiéndose que toda ley, reglamento, carta circular u orden administrativa que sea inconsistente o contraria a la presente Ley con respecto a dichas transacciones, acuerdos o contratos que se realicen mediante escrituras públicas, no será aplicable ni exigible en dichas instancias.

Artículo 7.-Se delega al Secretario de Justicia de Puerto Rico la facultad de aprobar y enmendar los reglamentos necesarios para cumplir con la inmediata implantación de esta Ley, incluyendo, si dicho Secretario lo estimara aplicable, la enmienda del Reglamento General para la Ejecución de la “Ley Hipotecaria” y del Registro de la Propiedad. Dicho Departamento deberá adoptar por reglamento, carta circular u orden administrativa, los criterios que toda entidad gubernamental deberá aplicar para asegurar que se ponen en vigor las disposiciones de esta Ley a aquellos usos, desarrollos o fines consistentes con los propósitos de la misma.

Artículo 8.-En caso de inconsistencia entre lo dispuesto en esta Ley especial y los reglamentos adoptados en virtud de ésta, y lo dispuesto en la Ley Núm. 12 del 10 de diciembre de 1975, según enmendada y la Ley Núm. 47 del 18 de junio de 1965, según enmendada o sus respectivos reglamentos, prevalecerá lo dispuesto en esta Ley especial y en los reglamentos adoptados en virtud de ésta.

Artículo 9.-Si cualquier artículo, frase, palabra, oración o parte de esta Ley fuese declarada inválida por un tribunal competente, tal declaración no afectará las demás partes o disposiciones de esta Ley, que permanecerán en vigor o vigencia.

Artículo 10.-Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.