

**LA AUTORIDAD DE ENERGÍA ELÉCTRICA COMO
GARANTIZADORA DEL ACCESO A LA ENERGÍA SOLAR
EN PUERTO RICO**

ARTÍCULO

JEAN RENÉ SANTIAGO CRUZ*

Introducción	109
I. La generación de energía solar en Puerto Rico	111
A. El potencial de la energía solar	111
B. La deseabilidad de un sistema fotovoltaico	112
C. Necesidad de la seguridad jurídica para el acceso a la energía solar	112
II. La Autoridad como garantizadora del acceso a la energía solar	115
A. El factor de deseabilidad	115
B. Las facultades de la Autoridad	116
C. Retos al modelo	118
III. Marco jurídico para la otorgación y distribución de servidumbres solares	119
A. La servidumbre	119
B. Servidumbres legales	120
C. La servidumbre de luces en Puerto Rico	121
IV. La servidumbre de aguas	123
Conclusión	126

INTRODUCCIÓN

UNA NUEVA VISIÓN REQUIERE, A SU VEZ, DE UNA NUEVA MISIÓN. LUEGO DE la Reforma Energética impulsada mediante la aprobación de la Ley Núm. 57-2014, conocida como la *Ley de transformación y alivio energético de Puerto Rico*, la estructura organizacional de la Autoridad de Energía Eléctrica (en adelante, la “Autoridad” o la “AEE”) ha sufrido cambios extensos.¹

* Estudiante de tercer año de la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico. El estudiante desea agradecer al Prof. Luis A. Avilés Pagán por sus comentarios y sugerencias durante el desarrollo del escrito en su Seminario de Derecho de Energía. Todos los errores son, por supuesto, de la entera responsabilidad del autor.

Estos cambios, en gran medida, buscan mejorar la eficiencia operacional y la diversificación en la generación de energía para redundar, a largo plazo, en ahorros para el consumidor.² La Reforma está enfocada en restarle, y no otorgarle, poderes a la Autoridad para así separar de ella funciones importantes tales como, el control sobre el precio de la tarifa eléctrica y sobre el establecimiento de nuevos proyectos de generación eléctrica.³ La apertura de la industria de generación eléctrica a la libre competencia ha generado sendas críticas y, en igual medida, muestras de apoyo.⁴

Ciertamente, la Ley Núm. 57-2014 apunta a una pérdida por parte de la Autoridad sobre el monopolio de la generación eléctrica.⁵ No obstante, esto no significa que la AEE puede abdicar su responsabilidad histórica de garantizar el abastecimiento de la energía eléctrica para suplir las necesidades de todo el país.⁶ Aun si la generación de energía eléctrica pasa a manos privadas, la Autoridad seguiría siendo responsable por velar que esas entidades privadas suplan, en todo momento, la energía que la AEE calcula que deberían suplir.

Este artículo explorará una herramienta a través de la cual la Autoridad puede garantizar el acceso a la energía solar para aquellos clientes que tengan paneles fotovoltaicos instalados en los techos de sus residencias o comercios, y estén registrados en el programa de medición neta de la Autoridad. Un programa de medición neta es un esquema a través del cual los clientes de una compañía eléctrica, que tengan paneles solares, le proveen a esta la energía eléctrica que sus paneles produzcan en exceso y, a su vez, solo se les factura por el consumo neto

1 Véase Ley de transformación y alivio energético, Ley Núm. 57 de 27 de mayo de 2014, 22 LPRA §§ 1051-1056 (2009 & Supl. 2015).

2 Véase Exposición de Motivos, Ley de transformación y alivio energético, Ley Núm. 57 de 27 de mayo de 2014, <http://www.oslpr.org/2013-2016/leyes/pdf/ley-57-27-May-2014.pdf> (última visita 15 de octubre de 2015).

3 *Id.*

4 Véase Maricarmen Rivera Sánchez, *La opción es privatizar la AEE*, EL VOCERO (19 de marzo de 2015), <http://elvocero.com/la-opcion-es-privatizar-la-ae/>; Romero Barceló *apuesta por la privatización parcial de la AEE*, EL NUEVO DÍA (19 de noviembre de 2014), <http://www.elnuevodia.com/noticias/locales/nota/romerobarceloapuestaporlaprivatizacionparcialdelaee-1894793/>; Cindy Burgos, *Privatizar la AEE subiría los costos energéticos*, METRO PR (27 de septiembre de 2013), <http://www.metro.pr/locales/privatizar-la-ae-subiria-los-costos-energeticos/pGXmiA!euG6OP8jull/>.

5 Esta ley creó la Comisión de Energía, la cual está encargada de supervisar la elaboración de un plan estratégico por parte de la AEE que debe cumplir con ciertos estándares de eficiencia en su generación de energía. Si la Autoridad no puede cumplir con esos estándares por cuenta propia, deberá hacerlo a través de la compra de energía. Véase 22 LPRA § 1054bb (“El porcentaje requerido por esta Sección incluye la energía generada por combustibles fósiles vendida a la Autoridad bajo los contratos de compra y venta de energía suscritos a la fecha de la aprobación de esta ley”).

6 La política pública de electrificación que ha caracterizado el mandato legislativo de la Autoridad de Energía Eléctrica por gran parte de su existencia consiste en proveer un servicio de energía eléctrica universal que llegue a áreas rurales desatendidas por productores privados. Luis Aníbal Avilés Pagán, *La cartera de energía renovable de Puerto Rico: ¿Demasiado poco, demasiado tarde?*, 81 REV. JUR. UPR 135, 139 (2012).

de electricidad.⁷ En Puerto Rico se legisló por primera vez un Programa de Medición Neta con la Ley Núm. 114-2007.⁸

La tecnología de paneles fotovoltaicos es una de las más prometedoras en el campo de la energía renovable.⁹ Incluso, en Puerto Rico es más prometedora por razones que detallaremos más adelante. Además, el artículo propondrá que la Autoridad garantice la captación de la energía solar por parte de los dueños con paneles fotovoltaicos registrados al Programa de Medición Neta a través de la otorgación de servidumbres de luces a su favor. Solo de esta manera se cumple con el nuevo mandato legislativo de diversificar la generación de energía eléctrica en Puerto Rico. De igual forma, se dota a la Autoridad con una nueva misión, cónsona con su deber histórico: garantizar el flujo constante de las nuevas fuentes de energía renovable.

I. LA GENERACIÓN DE ENERGÍA SOLAR EN PUERTO RICO

A. *El potencial de la energía solar*

Entre las diferentes fuentes de energía renovable que se pueden explotar en Puerto Rico, la energía solar es una de las más abundantes y una donde el país goza de una ventaja competitiva natural. En promedio, Puerto Rico recibe el doble de los kilovatios hora por metro cuadrado que Alemania, la nación líder en generación de energía eléctrica solar.¹⁰ Puerto Rico entero presenta un nivel de insolación que sobrepasa los mil kilovatios hora por metro cuadrado, pero el potencial de generación de energía es aún más acentuado en la región sur y suroeste de Puerto Rico, al igual que en ciertos municipios del norte como Guaynabo, Toa Alta, Naranjito, Comerío y Aguas Buenas.¹¹ Estas regiones son óptimas para establecer un sistema de energía solar masivo que responda a las necesidades energéticas del País.¹²

⁷ Kevin Karges, *Net Metering: Do Non-Solar Homeowners and Utility Companies Have a Legitimate Gripe?*, 3 ARIZ. J. ENVTL. L. & POL'Y 1017, 1018 (2014).

⁸ Ley para ordenar y autorizar a la AEE a establecer un programa de medición neta, Ley Núm. 114 de 16 de agosto de 2007, 22 LPRA §§ 1011-1020b (2009 & Supl. 2015).

⁹ U.S. DEP'T. OF ENERGY, SUNSHOT VISION STUDY (2012), www.eere.energy.gov/solar/pdfs/47927_chapter2.pdf.

¹⁰ EFRAÍN O'NEILL CARRILLO *ET AL.*, IMPROVED PERMITTING AND INTERCONNECTION PROCESSES FOR ROOFTOP PV SYSTEMS IN PUERTO RICO 9 (2015). Para una discusión de los adelantos hechos por Alemania en el campo de la energía renovable, véase Thomas L. Friedman, *Germany, the Green Superpower*, THE NEW YORK TIMES (6 de mayo de 2015), http://www.nytimes.com/2015/05/06/opinion/thomas-friedman-germany-the-green-superpower.html?_r=0 (última visita 17 de abril de 2016).

¹¹ AGUSTÍN A. IRIZARRY RIVERA *ET AL.*, ACHIEVABLE RENEWABLE ENERGY TARGETS FOR PUERTO RICO'S RENEWABLE PORTFOLIO STANDARD § 4.8 (2009).

¹² Véase *id.*

B. *La deseabilidad de un sistema fotovoltaico*

Un sistema de paneles fotovoltaicos suple energía eléctrica al convertir de forma directa la energía solar recolectada en electricidad, mediante un proceso fotovoltaico.¹³ La tecnología se está desarrollando rápidamente¹⁴ y el integrar la generación eléctrica de los paneles al sistema de la Autoridad -a través del Programa de Medición Neta- resulta en una opción más económica para el consumidor en Puerto Rico.¹⁵ Incluso, se estima que el costo de las células fotoeléctricas, necesarias para convertir la energía solar en electricidad, continuará un descenso precipitado en las décadas venideras, lo que podría hacer que la tecnología fotovoltaica transforme el mercado de electricidad sin retroceso.¹⁶

De igual manera, hay razones endémicas a Puerto Rico que hacen esencial la implementación masiva de un sistema fotovoltaico de generación eléctrica en los techos de estructuras y, quizás hasta como la parte principal de una estrategia energética nacional. En una isla cada vez más urbanizada y con serias limitaciones territoriales, como la nuestra, no es recomendable establecer proyectos de energía que acaparen mucho terreno. Los paneles fotovoltaicos en techos (*roof-top solar*) no ocupan terreno adicional, ya que se construyen sobre estructuras existentes. Por lo tanto, un sistema fotovoltaico es la tecnología energética ideal para una isla caribeña.¹⁷

C. *Necesidad de la seguridad jurídica para el acceso a la energía solar*

A pesar de todas las ventajas de los paneles fotovoltaicos, su implementación se ha visto limitada, en términos generales, debido a la inexistencia de un marco jurídico que proteja el acceso a la luz solar.¹⁸ Mientras aumente la importancia de generar electricidad fotovoltaica en la Isla, el derecho a captar la energía solar y la garantía a su acceso emergerán como tema de suma importancia.¹⁹ Si los consumidores de energía eléctrica no pueden asegurar y proteger su acceso a la luz solar contra futuros obstáculos, estos se verán disuadidos a invertir en un sistema fotovoltaico.²⁰

¹³ *Id.* § 5.1.1.

¹⁴ *Id.* § 5.1.2.

¹⁵ *Más barata la energía solar generada en el techo de las estructuras*, EL NUEVO DÍA (4 de octubre de 2013), <http://www.elnuevodia.com/negocios/consumo/nota/masbaratalaenergiasolargeneradaeneltechodelasestructuras-1611961/> (última visita 17 de abril de 2016).

¹⁶ Geoffrey Carr, *Sunny Uplands: Alternative Energy Will No Longer Be Alternative*, THE ECONOMIST (21 de noviembre de 2012), <http://www.economist.com/news/21566414-alternative-energy-will-no-longer-be-alternative-sunny-uplands> (última visita 17 de abril de 2016).

¹⁷ O'NEILL CARRILLO *ET AL.*, *supra* nota 10, en la pág. 10.

¹⁸ Sara C. Bronin, *Solar Rights*, 89 B.U. L. REV. 1217, 1219 (2009).

¹⁹ IRIZARRY RIVERA *ET AL.*, *supra* nota 11, § 1.3.4.

²⁰ Troy A. Rule, *Shadows on the Cathedral: Solar Access Laws in a Different Light*, 2010 U. ILL. L. REV. 851, 853 (2010).

En el 1982, la Corte Suprema de Wisconsin en el caso controversial de *Prah v. Maretti* reconoció una causa de acción a sujetos privados por la obstrucción irrazonable del acceso a la luz solar.²¹ La Corte estableció que los propietarios de un terreno no tenían un derecho irrestricto a disponer de su propiedad.²² Además, el máximo foro de Wisconsin precisó que, en tales disputas, aplicaría el derecho sobre estorbos privados (*private nuisance*). Esto, tras observar la creciente importancia de la luz solar como fuente de energía y al considerar el interés del dueño del sistema solar al uso efectivo de su propiedad.²³ Esta decisión permitió la vindicación del acceso a la luz solar a través de una acción torticera. Sin embargo, la decisión ha sido duramente criticada y no ha persuadido a otras cortes estatales.²⁴

Esta intervención judicial fue una anomalía en la historia de los derechos solares. Desde entonces, las legislaturas estatales han estado a la vanguardia en cuanto a la protección del acceso a la energía solar. La mayoría de los estados han implementado leyes que protegen los derechos solares en instalaciones residenciales.²⁵ Un acercamiento ha sido la prohibición expresa de *restrictive covenants* que limitan la instalación de paneles solares.²⁶ El concepto de *restrictive covenant* se incorporó al derecho puertorriqueño a principios del siglo XX a través de la figura de la servidumbre en equidad.²⁷ La servidumbre en equidad restringe el uso de la propiedad -por propietarios presentes y futuros- en virtud de un plan que busca desarrollar una comunidad definida.²⁸ De esta manera, los vecinos de una urbanización pueden hacer constar en sus títulos de propiedad y en el Registro de la Propiedad que no se permitirá sistemas fotovoltaicos en los techos de sus casas. Las leyes que prohíben este tipo de cláusulas restrictivas, aunque aseguran la posibilidad de instalar un sistema fotovoltaico en un techo residencial, no promueven la seguridad ni el acceso de un futuro sistema fotovoltaico a la luz solar.

Otra manera de proteger el acceso a la luz solar es a través de la zonificación.²⁹ Por ejemplo, la ciudad de Boulder en Colorado divide las zonas de la ciudad en tres áreas de acceso solar y, para evitar la obstaculización del acceso a la energía solar, cada área tiene limitaciones en cuanto a la edificación y construc-

21 *Prah v. Maretti*, 321 N.W.2d 182 (Wis. 1982).

22 *Id.* en la pág. 187.

23 *Id.* en las págs. 190-91.

24 Bronin, *supra* nota 18, en las págs. 1253-54.

25 Jamie E. France, *A Proposed Solar Access Law for the State of Texas*, 89 TEX. L. REV. 187, 187 (2010).

26 Edna Sussman, *Reshaping Municipal and County Laws to Foster Green Building, Energy Efficiency, and Renewable Energy*, 16 N.Y.U. ENVTL. L.J. 1, 32 (2008).

27 *Glines v. Matta*, 19 DPR 409, 416 (1913).

28 *Residentes Parkville Sur v. Díaz Luciano*, 159 DPR 374, 382-83 (2003).

29 Véase Sussman, *supra* nota 26, en la pág. 34.

ción.³⁰ Aunque la política de zonificación de Boulder ha sido elogiada,³¹ la zonificación no resuelve el problema del acceso a la energía solar. La zonificación no crea un derecho sobre el acceso a la energía solar; al contrario, la zonificación de un área puede cambiar y el dueño de un sistema fotovoltaico perdería la protección sobre su acceso a la luz solar, sin derecho a reclamarlo.³²

Por su parte, el estado de California tiene el *Solar Shade Control Act*, el cual adopta la limitada figura del estorbo para proteger los derechos solares.³³ Esta ley impide la siembra o instalación de árboles y arbustos que obstaculicen -durante ciertos horarios- el acceso a la luz solar de sistemas ya existentes.³⁴ Si la persona que mantiene el arbusto no lo remueve luego de un aviso escrito por parte del dueño afectado, este último tiene una posible causa de acción por estorbo privado.³⁵ Aunque la adopción legislativa de la figura de estorbo privado para enfrentar conflictos de acceso a la energía solar pareciera una vindicación de *Prah v. Maretti*, es menester señalar el carácter limitado de la ley. Esta no aplica a nuevas estructuras, solo a árboles o arbustos sembrados posteriores a la instalación de un sistema solar (permitiendo que un árbol que se sembró previo a la instalación crezca y eventualmente obstaculice la luz)³⁶ y permite que las ciudades y condados del estado sean exentos de tener que cumplir con la ley.³⁷

Finalmente, varios estados han legislado a favor de la figura de la servidumbre solar. Esta es un pacto entre sujetos privados y prohíbe a los dueños de terrenos aledaños a una instalación de energía solar erigir cualquier estructura que obstruya el acceso a la luz solar de paneles fotovoltaicos.³⁸ Por lo general, la servidumbre es voluntaria. Sin embargo, estados como Nuevo México y Wyoming aprobaron leyes de derechos solares que otorgan al dueño de un sistema fotovoltaico una servidumbre solar forzosa. Esto, al adoptar doctrinas del *common law* sobre el derecho de aguas, como las doctrinas de *prior appropriation* y *beneficial use*.³⁹

³⁰ CITY OF BOULDER PLANNING AND DEVELOPMENT SERVICES CENTER, SOLAR ACCESS GUIDE, <https://www-static.bouldercolorado.gov/docs/PDS/forms/solar-access-guide.pdf>; CITY OF BOULDER BUILDING SERVICES CENTER, SOLAR ACCESS OR SOLAR SHADOW ANALYSIS, https://www-static.bouldercolorado.gov/docs/PDS/forms/815_Solar_Access_Brochure.pdf.

³¹ Bronin, *supra* nota 18, en la pág. 1247.

³² *Id.* en las págs. 1249-50.

³³ CAL. PUB. RES. CODE §§ 25981-86 (West 2007 & Supl. 2014)

³⁴ *Id.* § 25982.

³⁵ *Id.* § 25983.

³⁶ *Id.* § 25984.

³⁷ *Id.* § 25985.

³⁸ Craig M. Kline, *Solar*, en *THE LAW OF CLEAN ENERGY: EFFICIENCY AND RENEWABLES* 391, 405 (Michael Gerrard ed., 2011).

³⁹ *Id.* en la pág. 406; Scott F. Stromberg, *Has the Sun Set On Solar Rights? Examining the Practicality of the Solar Rights Acts*, 50 NAT. RESOURCES J. 211, 215-17 (2010).

Aunque en Puerto Rico tenemos legislación relacionada al acceso a la luz solar -la cual discutiremos más adelante- no existe alguna ley o reglamento que distribuya y otorgue derechos solares utilizando la luz solar como fuente de energía. De igual forma, la jurisprudencia ha sido silente sobre el tema. Desprovisto de un derecho propietario sobre el acceso a la luz solar duradero y seguro, una persona interesada en instalar un sistema fotovoltaico en Puerto Rico puede verse disuadido. La servidumbre solar propuesta es la que la AEE debería utilizar para garantizar el acceso a la energía solar en Puerto Rico.

II. LA AUTORIDAD COMO GARANTIZADORA DEL ACCESO A LA ENERGÍA SOLAR

A. El factor de deseabilidad

El Estado Libre Asociado de Puerto Rico tiene el deber de perseguir una política pública que promueva el desarrollo de las fuentes de energía renovable. La Ley Núm. 82-2010, conocida como la *Ley de diversificación energética por medio de la energía renovable sostenible y alterna en Puerto Rico*, establece que la política pública del Estado es diversificar las fuentes energéticas y estimular la generación de fuentes de energía renovable.⁴⁰ Por lo tanto, el Estado Libre Asociado tiene un mandato de promover la energía renovable como, por ejemplo, la energía solar. A tono con este fin, el Estado debería tomar los pasos necesarios para brindar mayor seguridad jurídica a los proyectos de energía renovable, como los paneles fotovoltaicos, para así facilitar un desarrollo masivo en la Isla.

La antes mencionada Reforma Energética estableció la misma política pública de energía eléctrica que reconoce la necesidad de diversificar las fuentes de energía y promover la energía renovable.⁴¹ No obstante, la Ley -una extensa en su proclamación de política pública- establece: (1) la responsabilidad de asegurarle al país la disponibilidad de abastos energéticos; (2) el desarrollar planes que permitan establecer un portafolio de energía balanceado, y (3) que la Autoridad promueva los cambios necesarios para convertirse en una entidad que responda a las necesidades energéticas del Puerto Rico del siglo XXI.⁴² Asimismo, la elaboración del plan de *ALIVIO Energético* requiere que la Autoridad integre a la red la energía renovable de una manera “segura y confiable”.⁴³ Incluso, la Ley dispone que, en su plan, la Autoridad deberá viabilizar “el uso de energía renovable en forma directa por parte de sus clientes, particularmente agilizando y simplificando los trámites, procesos y requisitos relacionados con proyectos solares en

⁴⁰ Ley de política pública de diversificación energética por medio de la energía renovable sostenible y alterna, Ley Núm. 82 de 19 de julio de 2010, 2010 LPRÁ 488.

⁴¹ Véase Ley de transformación y alivio energético, Ley Núm. 57 de 27 de mayo de 2014, 22 LPRÁ § 1051 (2009 & Supl. 2015).

⁴² *Id.*

⁴³ Ley de la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico, Ley Núm. 83 de 2 de mayo de 1941, 22 LPRÁ § 196c (2009 & Supl. 2015).

techos residenciales y comerciales pequeños que sean menores de veinticinco kilovatios (25 kW)".⁴⁴

Si se busca integrar los proyectos solares en techos residenciales y comerciales, con el fin de promover el uso de la energía renovable en el portafolio de energía de la Autoridad, es necesario resolver el problema de la inseguridad sobre el acceso a la luz solar. Sobre todo si se busca que estos proyectos provean una fuente de energía segura y confiable que garantice la disponibilidad de abastecimiento energético para el País. La Autoridad debe tomar un rol activo para garantizar el acceso a los proyectos fotovoltaicos de techos residenciales y comerciales; transformándose así en una entidad que responda a las necesidades de un nuevo panorama energético.

Si la Autoridad asume la responsabilidad de adjudicar derechos solares en Puerto Rico, beneficiaría a todos los afectados por la falta de acceso a la energía solar. Esto aseguraría un proceso más rápido y barato que el que se dilucidaría en los tribunales. Asimismo, sería uno que contaría con más pericia sobre los asuntos técnicos a discutirse, tales como la extensión de una potencial servidumbre solar en atención a las necesidades de acceso a luz solar, tomando en cuenta la posición de paneles fotovoltaicos, las horas del día, variación anual, entre otros factores.⁴⁵

Por último, es menester destacar la facilidad de la implementación de este esquema. Aunque es necesario que la Autoridad elabore un reglamento para adjudicar los derechos solares, la facultad de establecer servidumbres solares - como las aquí propuestas- es un poder inherente de la AEE, y no requiere de ninguna ley para su implementación.

B. Las facultades de la Autoridad

La AEE tiene la autoridad de garantizar el acceso a la energía solar en Puerto Rico por virtud de la *Ley de la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico* (su ley orgánica). Esta dispone que la Autoridad puede, mediante el ejercicio del poder de expropiación forzosa, arrendamiento, manda, legado o donación, "[a]dquirir . . . poseer y usar cualesquiera bienes raíces, personales o mixtos, corpóreos o incorpóreos, o cualquier interés sobre las mismas, que considere necesarios o convenientes para realizar los fines de la Autoridad".⁴⁶ Esta misma sección permite que la propiedad que se adquiera o el interés que se grave sobre

⁴⁴ *Id.*

⁴⁵ Sobre los beneficios de otorgar jurisdicción a organismos administrativos, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha dicho que: "Se persigue suplir un procedimiento ágil y sencillo, poco costoso, que atienda el asunto sin el rigor procesal que generalmente ha caracterizado a los tribunales tradicionales. Otras veces, dicha jurisdicción responde al objetivo de ofrecer el beneficio de los más entendidos en las materias altamente técnicas que se discuten". *Junta de Directores Condominio Montebello v. Fernández*, 136 DPR 223, 233 (1994) (citadas omitidas).

⁴⁶ 22 LPRA § 196.

una propiedad (tal como una servidumbre) se podrá arrendar a un tercero.⁴⁷ Es decir, la ley faculta a la Autoridad con el poder de expropiar terrenos y de forzosamente adquirir gravámenes sobre estos.

El Tribunal Supremo estableció, en *López v. Autoridad de Energía Eléctrica*, que el poder de expropiación es uno inherente a la soberanía del Estado y es superior a cualquier derecho a la propiedad privada.⁴⁸ De igual forma, aunque el poder de expropiación le pertenece al Estado propiamente, y es la Asamblea Legislativa quien lo ostenta, esta la puede delegar en otras entidades o funcionarios públicos.⁴⁹ Entendemos que la disposición correspondiente a la *Ley de la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico* es una delegación de esa índole.

Sin embargo, el poder de expropiación no es absoluto.⁵⁰ Las disposiciones constitucionales, tanto en la Constitución de Puerto Rico como en la de Estados Unidos, indican que no se tomará propiedad privada para un fin público sin justa compensación.⁵¹ Esta protección constitucional establece entonces dos requisitos para la expropiación: (1) que la expropiación sea para un fin público, y (2) que medie justa compensación.⁵² En cuanto al primer requisito, la Asamblea Legislativa dispuso en la ley orgánica de la Autoridad que “toda obra, proyecto y propiedad con sus accesorios que la Autoridad estime necesario y conveniente utilizar . . . quedan por la presente declarados de utilidad pública”.⁵³ Entiéndase, la Legislatura encontró prudente declarar que toda expropiación que la Autoridad estime necesaria debe considerarse como de uso público por parte de la Asamblea Legislativa. El Tribunal Supremo de Puerto Rico así lo entendió al proclamar, por medio de sentencia, que “aquella propiedad que sea necesaria -según lo estime la Autoridad- para mejorar, conservar o desarrollar el suministro de energía eléctrica en Puerto Rico, ya ha sido declarada de utilidad pública por la Asamblea Legislativa”.⁵⁴

En este mismo caso, el cual involucraba precisamente la expropiación de una servidumbre sobre una propiedad por parte de la Autoridad, el Tribunal discutió la referencia en la ley sobre la designación de fin público:

Concluimos, entonces, que bajo este estándar de amplia deferencia a la determinación de la Asamblea Legislativa respecto [al] fin público que persigue una expropiación, así como la deferencia debida a la determinación del organismo gubernamental sobre la naturaleza o extensión de la propiedad a expropiarse

⁴⁷ *Id.*

⁴⁸ *López v. Autoridad de Energía Eléctrica*, 151 DPR 701, 706 (2000).

⁴⁹ *Mun. Guaynabo v. Adquisición de 468.7202 Metros Cuadrados de Terreno*, 180 DPR 206, 216 (2010).

⁵⁰ *Culebra Enter. Corp. v. ELA II*, 143 DPR 935, 946 (1997).

⁵¹ CONST. PR art. II, § 9; U.S. CONST. amend. V.

⁵² *Culebra Enter. Corp. v. ELA*, 127 DPR 943, 952 (1991).

⁵³ *Ley de la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico*, Ley Núm. 83 de 2 de mayo de 1941, 22 LPRA § 213 (2009).

⁵⁴ *ELA v. Sucn. Damián Planas Parrilla*, 166 DPR 700, 711 (2006).

y el lugar por donde deberá discurrir la servidumbre, no es función nuestra cuestionarla revisando la corrección de esa determinación. Nada hay en el expediente que nos permita concluir que la decisión de la Autoridad ha sido arbitraria y caprichosa, y que “envuelve una imposibilidad”. En atención a ello, hemos resuelto que no habremos de intervenir para cuestionar esa determinación.⁵⁵

Es decir, la decisión que tome la Autoridad sobre la localización y la extensión de una expropiación es una determinación que amerita amplia deferencia por los tribunales, los cuales se abstendrán de intervenir con la misma, salvo en casos extraordinarios. Según la lógica de este pronunciamiento, un esquema de adjudicación de servidumbres solares por parte de la Autoridad recibiría igual deferencia.

El hecho de que la servidumbre expropiada por la Autoridad procure el beneficio de un tercero privado, no le resta su fin público. Como ha expresado la Corte Suprema de los Estados Unidos, el Estado no puede expropiar una propiedad con el único propósito de otorgársela a otro ente privado, aunque medie justa compensación.⁵⁶ Sin embargo, la propuesta que sugerimos busca que la Autoridad establezca servidumbres solares en beneficio de los dueños de proyectos solares que vendan su energía renovable a la Autoridad a través del Programa de Medición Neta de la Autoridad, según las disposiciones de la Ley Núm. 57-2014.⁵⁷ Por lo tanto, la electricidad que produzcan estos paneles tendrá eventualmente un fin público, y la Autoridad tendría un interés propietario en la protección de las instalaciones solares. Sobre este particular, la Corte Suprema de los Estados Unidos ha precisado que queda meridianamente claro que el Estado puede expropiar para transferir propiedad de un ente privado a otro cuando el uso futuro por parte del público es el propósito de la expropiación.⁵⁸ De esta manera, la adquisición forzosa de servidumbres solares por parte de la Autoridad retendría su fin público aunque se haga a favor de entes privados.⁵⁹

C. Retos al modelo

Sin duda, explorar la posibilidad de que la AEE tenga como misión otorgar y distribuir derechos solares es una propuesta innovadora y arriesgada. Una corporación pública que decida no solo quién tiene derecho a usar la luz solar, sino también quién no tiene derecho a edificar, presenta de entrada dos problemas prácticos. El primero sería crear la infraestructura administrativa necesaria; hecho que podría representar gastos adicionales para la corporación. Esto no debe

⁵⁵ *Id.* en la pág. 712 (cita omitida).

⁵⁶ *Kelo v. City of New London*, 545 U.S. 469, 477 (2005).

⁵⁷ 22 LPRA § 196c (2009 & Supl. 2015).

⁵⁸ *Kelo*, 545 U.S. en la pág. 477.

⁵⁹ Para una discusión más extensa sobre la controversia de expropiación y las disposiciones de leyes que protegen el acceso a la luz solar, véase Tawny L. Álvarez, *Don't Take My Sunshine Away: Right-to-Light and Solar Energy in the Twenty-First Century*, 28 PACE L. REV. 535 (2008).

preocupar mucho, pues gran parte de la energía solar generada por paneles protegidos por este esquema se le vendería a la Autoridad a través del Programa de Medición Neta. Comparado al costo de crear un proyecto masivo de energía solar por cuenta propia, estos gastos serían ínfimos. El segundo problema sería en cuanto a la nueva misión de la Autoridad, la cual posiblemente tendría encontronazos con las facultades de la Junta de Planificación y de las oficinas de planificación y ordenación territorial de los municipios. El deber de estas agencias de promover una planificación ordenada en la Isla se vería afectado si la Autoridad prohíbe un elemento que ellas permiten o vice-versa. No obstante, esto tampoco debería ser una controversia mayor porque la Autoridad lleva décadas otorgando servidumbres de paso a su favor y de la Junta de Planificación. La diferencia según este esquema sería la participación de entidades privadas. Entonces, sería necesario velar por que las diferentes agencias no confundan los derechos de los ciudadanos con sus mandatos de política pública. Esto, sobretodo, al promover la política del Estado Libre Asociado de fomentar la energía renovable mediante una mayor coordinación interagencial.

Por último, ante la falta de un marco jurídico para la otorgación de las servidumbres, el modelo corre un riesgo de arbitrariedad en sus procedimientos. Aunque establecimos que la Autoridad tiene la facultad la para llevar a cabo un programa de esta naturaleza, lo cierto es que esta corporación pública no ha contemplado la posibilidad real de llevar esto a cabo. El reglamento de la Autoridad sobre servidumbres está diseñado para la otorgación de servidumbres de paso para la transmisión y distribución de energía eléctrica.⁶⁰ Sin embargo, el reglamento menciona como salvedad que: “La Autoridad establece aquellas servidumbres que considere necesarias para sus instalaciones, aun cuando no estén descritas en este Reglamento. Estas servidumbres deben cumplir con los reglamentos, manuales y códigos aplicables”.⁶¹ El Reglamento contempla otras servidumbres, pero no ofrece un marco jurídico y práctico para establecerlas. Nos corresponde a nosotros proponerlo.

III. MARCO JURÍDICO PARA LA OTORGACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE SERVIDUMBRES SOLARES

A. *La servidumbre*

El Código Civil define las servidumbres como un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro inmueble perteneciente a otro dueño.⁶² El terreno que recibe el gravamen se le titula predio sirviente y al que se beneficia,

⁶⁰ Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico, Reglamento de servidumbres para la Autoridad de Energía Eléctrica, Núm. 7282, en la pág. 7 (25 de enero de 2007), <http://app.estado.gobierno.pr/ReglamentosOnLine/Reglamentos/7282.pdf>.

⁶¹ *Id.* en la pág. 8.

⁶² CÓD. CIV. PR art. 465, 31 LPPRA § 1631 (1993).

predio dominante.⁶³ La servidumbre se cataloga como uno de los derechos reales básicos del derecho español.⁶⁴ Esto, ya que el derecho de servidumbre es inseparable al predio al cual grava y supone un poder directo e inmediato sobre la cosa.⁶⁵ El dueño del predio sirviente tiene que dejar de hacer en su propiedad lo que de ordinario no tiene la obligación de permitir, o de otra manera tiene que abstenerse de hacer en su propiedad lo que de ordinario le sería permisible hacer.⁶⁶

Asimismo, las servidumbres están divididas entre positivas y negativas,⁶⁷ continuas y discontinuas,⁶⁸ y aparentes y no aparentes.⁶⁹ Estas clasificaciones sirven para auscultar la naturaleza de una servidumbre, y cobran vigor al momento de dirimir una controversia sobre la prescripción adquisitiva.⁷⁰ Las servidumbres, además de existir en una relación entre predio dominante y predio sirviente, pueden ser gravadas a favor de una persona o una comunidad.⁷¹

B. *Servidumbres legales*

Las servidumbres tienen otra división: aquellas que son establecidas por ley y aquellas que se establecen por un acuerdo privado.⁷² Las servidumbres legales - aquellas impuestas por ley o reglamento- para que se constituyan no requieren del consentimiento del dueño del predio que se grava.⁷³ Esto dado que las servidumbres legales, incluso las que son para personas privadas, cumplen un fin de política pública:

[L]as servidumbres legales, . . . *están establecidas siempre por una razón de interés general*, toda vez que el legislador ha experimentado la necesidad de limitar y ordenar la libertad de los particulares, precisamente con el propósito de garantizar [sic] la libertad común, y conciliar por tal modo derechos e intereses opuestos.⁷⁴

63 *Id.*

64 José Manuel González Porras, *Notas de Derecho Español (8-19)*, en *LAS SERVIDUMBRES* 85 (Biondo Biondi ed., 1978).

65 *Id.* en la pág. 91.

66 Michel J. Godreau & Ana Isabel García Saúl, *Servidumbres y conservación*, 67 *REV. JUR. UPR* 249, 253 (1998).

67 31 *LPRA* § 1635.

68 *Id.* § 1634.

69 *Id.*

70 Véase Godreau & García Saúl, *supra* nota 66, en las págs. 264-66.

71 31 *LPRA* § 1632; véase *Sociedad de Gananciales v. Mun. de Aguada*, 144 *DPR* 114, 121-22 (1997).

72 31 *LPRA* § 1638.

73 *Desarrollos de Ciudad Real, S.E. v. Mun. de Vega Baja*, 161 *DPR* 160, 173 (2004).

74 *Regino Borges v. Registrador*, 91 *DPR* 112, 125 (1964) (énfasis suplido) (cita omitida) (nota omitida).

Dentro de las servidumbres legales están aquellas pertenecientes a la utilidad pública o comunal. El Código estipula que estas se regirán por sus respectivas leyes y reglamentos y que las disposiciones del Código sobre servidumbres solo serán supletorias a estos.⁷⁵ La jurisprudencia ha establecido que estas servidumbres de utilidad pública, establecidas por leyes especiales, tienen su lugar propiamente dentro del Derecho Administrativo,⁷⁶ puesto que no son servidumbres en el sentido tradicional del concepto.⁷⁷ Las servidumbres que establece la Autoridad por virtud de su ley orgánica caen dentro de este último ámbito. Es decir, las disposiciones del Código Civil -en cuanto a las servidumbres- solo afectan las servidumbres que crea la Autoridad en ausencia de una disposición clara en las leyes que faculte la creación de sus servidumbres y en los reglamentos que promulguen para el proceso de otorgación.

C. La servidumbre de luces en Puerto Rico

Las servidumbres solares, según se definen en el *common law*, no existen en ningún Código, ley o reglamento de nuestra jurisdicción.⁷⁸ En ausencia de una ley o de un reglamento que establezca principios para las servidumbres solares, es necesario remontarnos al Código como fuente supletoria para nutrir nuestra propuesta. La figura más cercana que tenemos en el Código Civil a una servidumbre solar es la servidumbre de luces y vistas.

La servidumbre de luces y vistas se divide propiamente en dos servidumbres. Por un lado, está la servidumbre de vistas, que consiste del derecho de abrir huecos o ventanas para gozar de vistas que se ven a través de un predio ajeno. Por otro lado, está la servidumbre de luces, que consiste del derecho de abrir un hueco para tomar luz del predio ajeno.⁷⁹ Estas definiciones ilustran la modalidad positiva de las servidumbres de luces y vistas, ya que le permiten al dueño del predio dominante hacer en el predio sirviente lo que de ordinario no tendría permiso para hacer (abrir un hueco o ventana). En su modalidad negativa, las servidumbres de luces y vistas prohíben un acto al dueño del predio sirviente que de ordinario sería permisible en su propiedad.⁸⁰

75 31 LPRA § 1702.

76 Paoli v. Rodríguez, 138 DPR 449, 470 (1995) (*citando a Borges*, 91 DPR en la pág. 123).

77 De hecho, a las servidumbres voluntarias establecidas por acuerdo privado se les conoce como servidumbres *convencionales*. Godreau & García Saúl, *supra* nota 66, en la pág. 262.

78 Están constituidas específicamente a favor del acceso a la luz solar de un sistema de generación de energía solar. Kline, *supra* nota 38, en la pág. 405 (“A solar easement prohibits neighboring property owners from building or planting anything on their property that would obstruct the amount of sunlight to which the solar facility is exposed.”).

79 MANUEL RIVERA SERRANO, SERVIDUMBRES DE LUCES Y VISTAS 2 (2da ed. 1998).

80 Véase II-2 JOSÉ CASTÁN TOBEÑAS, DERECHO CIVIL ESPAÑOL, COMÚN Y FORAL 228-33 (25ta ed. 1994).

Según los tratadistas españoles, la servidumbre de luces y la servidumbre de vistas no se deberían confundir, ya que una no le otorga un derecho a la otra.⁸¹ La servidumbre que podría servir de relieve para una doctrina sobre servidumbres de energía solar sería la servidumbre de luces, y no la de vistas. Una servidumbre de luces es casi idéntica a una servidumbre solar, si bien ambas buscan proteger el acceso a la luz solar. No obstante, la única diferencia entre esta y una servidumbre solar recae en la concepción de energía solar como fuente de energía.⁸²

El tratamiento que se le ha dado a la servidumbre de luces en Puerto Rico ha sido pobre. Si bien los tratadistas hacen una distinción entre la servidumbre de luces y la de vistas, el Código Civil las trata de manera indistinguible e inseparable.⁸³ De igual forma, el Código no ofrece una definición de estas servidumbres. Los artículos que las discuten se concentran en asuntos muy específicos como, por ejemplo, la apertura de ventanas y huecos en paredes medianeras,⁸⁴ la distancia necesaria para una vista de costado,⁸⁵ y la distancia mínima que debe respetar el predio sirviente al edificar.⁸⁶

La jurisprudencia sobre las servidumbres de luces y vistas en Puerto Rico tampoco discute de manera sustantiva esta figura. Ningún caso ofrece una definición de lo que es una servidumbre de luces. Ningún caso distingue a la servidumbre de luces de la servidumbre de vistas. La inmensa mayoría de los casos que abordan el tema de las servidumbres de luces y vistas discuten su naturaleza con dos propósitos únicos: (1) dilucidar si son susceptibles a la prescripción adquisitiva y (2) si se han constituido por la doctrina de signo aparente.⁸⁷

Nuestro derecho sobre las servidumbres de luces y vistas no es adecuado para la propuesta sobre las servidumbres solares, por su escasa definición y desarrollo en nuestra jurisdicción. En fin, representa un derecho anticuado que solo concierne las aperturas de huecos y ventanas. Los tribunales, al aplicar estas fi-

81 RIVERA SERRANO, *supra* nota 79.

82 Véase la definición incluida en las leyes de Nuevo México y Wyoming sobre servidumbres solares, discutidas anteriormente:

The New Mexico and Wyoming statutes define a “solar right” as a property right “to an unobstructed line-of-sight path from a solar collector to the sun, which permits radiation from the sun to impinge directly on the solar collector.” In essence, a solar right is an easement across a Neighbor’s airspace for the specified purpose of solar access.

Rule, *supra* nota 20, en las págs. 876-77 (nota omitida).

83 El artículo 517 sobre la apertura de una ventana en pared contigua no medianera solo habla de luces. CÓD. CIV. PR art. 517, 31 LPPRA § 1772 (1993). Sin embargo, la jurisprudencia lo ha tratado como si aplica a de luces y vistas. Mercedes Delgado v. Rodríguez Quiñones, 71 DPR 445, 449-50 (1950).

84 31 LPPRA § 1771.

85 *Id.* § 1773.

86 *Id.* § 1776.

87 Véase Delgado Cruz v. Girau Bernal, 115 DPR 61 (1984); Logia Caballeros del Sur v. Feliciano, 74 DPR 444 (1953); Ríos v. Mercado, 73 DPR 840 (1952); Mercedes Delgado v. Rodríguez Quiñones, 71 DPR 445 (1950); Figueroa v. Guerra Mondragón, 69 DPR 607 (1949); Ramos Mimoso v. Viejo, 66 DPR 642 (1946); Díaz Escribano v. Pérez Almela, 56 DPR 727 (1940); García v. García, 25 DPR 128 (1917).

guras, no se han confrontado a una controversia que contemple la servidumbre de luces como garantizadora del acceso a la energía solar. Tampoco han diferenciado la servidumbre de luces de la servidumbre de vistas. Ni siquiera han definido la servidumbre de luces y vistas en su conjunto. El derecho español, aunque contiene más fuentes que discuten las servidumbres de luces y vistas, así como sus características, tampoco ha atemperado la figura a las necesidades modernas sobre los nuevos usos de la luz solar. El tratadista español que más reciente trabajó el tema -casi veinte años atrás- no hace mención alguna del posible uso de esta servidumbre para la captación de energía solar.⁸⁸

Ante este cuadro, no queremos decir que la normativa del Código Civil sobre luces y vistas esté mal elaborada. Sin lugar a duda, la servidumbre de luces y vistas es una servidumbre legal revestida del interés público que -en su momento- un legislador le atribuyó al regularla. Nuestro derecho sobre servidumbres de luces y vistas refleja las preocupaciones y realidades sociales del legislador del siglo XIX. El legislador hizo un balance de intereses sociales, por ejemplo, al indicar que cuando se adquiriera un derecho a vistas directas sobre la propiedad colindante, el dueño del predio sirviente no podría edificar a menos de dos metros de distancia.⁸⁹ A tenor con esto, los tribunales deberían adecuar la figura de la servidumbre de luces, considerando el uso de la energía solar hoy día, de manera que se le otorgue prioridad a su uso productivo. Sin embargo, en ausencia de ley o reglamentación que lo permita, es improbable esto ocurra.

La Autoridad, como hemos visto, tiene la capacidad de otorgar servidumbres de luces y de reglamentar su otorgación. El mismo balance entre intereses sociales que en su día hizo el legislador del siglo XIX requerirá que, hoy, la Autoridad busque nuevas soluciones que permitan un acercamiento más flexible a la otorgación de los derechos solares. Por tal razón, es menester buscar en otras figuras, ciertos principios cardinales para la otorgación de estas servidumbres.

IV. LA SERVIDUMBRE DE AGUAS

El derecho de aguas ha servido como base para muchas iniciativas de asignación de derechos solares, tanto de sistemas de permisos y zonificación,⁹⁰ como leyes de derechos solares que permiten la otorgación de servidumbres solares.⁹¹ La aplicación del derecho de aguas al acceso a la energía solar surge de la similitud en las características de ambos recursos naturales. Esto debido a que el régimen de derechos solares exige flexibilidad en su aplicación por las diferentes condiciones que lo afectan (diferencia geográfica, dirección de donde viene la luz, horas del día en las cuales la luz es más potente, la variación de la dirección

⁸⁸ Véase RIVERA SERRANO, *supra* nota 79.

⁸⁹ 31 LPRÁ § 1776.

⁹⁰ Bronin, *supra* nota 18, en la pág. 1237.

⁹¹ Stromberg, *supra* nota 39.

de la luz durante el año, entre otras).⁹² Asimismo, los derechos solares, al igual que el derecho de aguas, no buscan garantizar principalmente la posesión de una cosa, sino el uso de ella.⁹³ El derecho de propiedad ostentado no es el derecho a la luz solar como objeto, sino su acceso directo en una localización específica. Como hemos mencionado, la controversia es una sobre acceso; específicamente, sobre el acceso a través del espacio aéreo de otro.⁹⁴

En disputas sobre el acceso a la luz solar en Nuevo México y Wyoming, acorde a sus leyes de derechos solares, aquella persona que primero establezca un sistema de energía solar y se beneficie de él, es quien tendrá derecho a continuar utilizándolo; excluyendo a los vecinos que quieran alterar el uso de su espacio aéreo y así obstruir el acceso a la luz solar.⁹⁵ Esta regla se deriva de las doctrinas de *prior appropriation* y *beneficial use* del derecho de aguas en los estados occidentales de Estados Unidos.⁹⁶ Las doctrinas tienen su origen en el derecho de California, el cual las adoptó de las costumbres de los mineros de oro, quienes al dilucidar los derechos sobre las aguas le adjudicaban el derecho al primero que le había dado uso al acuífero.⁹⁷ De igual manera que se adquiere el derecho dándole uso a las aguas, se puede perder el derecho por su falta de uso.⁹⁸

En contraposición a las reglas de los estados occidentales sobre el derecho de aguas, tenemos los *riparian rules* o reglas riberianas.⁹⁹ Como indica el nombre, estas reglas aplicaban tradicionalmente al uso del agua de riberas por los dueños de tierras aledañas a estas.¹⁰⁰ Las reglas riberianas, en vez de otorgarle un derecho absoluto a quien primero usara las aguas, siguen reglas de un uso razonable. Estas indican que, en tiempos de escasez del recurso, se le dará prioridad a sus usos esenciales por encima de otros usos más superfluos.¹⁰¹

Sara Bronin, profesora de derecho en la Universidad de Connecticut, ha propuesto un punto medio entre estos dos regímenes de derechos de aguas para establecer la base de un régimen apropiado de derechos solares. Este combina la asignación inicial del derecho al acceso de la luz solar que otorga un régimen de *prior appropriation* -estableciendo un orden de prioridades- y el uso más social-

92 Sara C. Bronin, *Modern Lights*, 80 U. COLO. L. REV. 881, 891-92 (2009).

93 *Id.* en la pág. 893 (“The key legal issue relating to both water and sunlight is use, not possession or capture. Both water and sunlight flow can be used without necessarily depleting future capacity.”).

94 Rule, *supra* nota 20, en las págs. 861-62.

95 *Id.* en las págs. 876-77.

96 *Id.*

97 Christine A. Klein, *The Constitutional Mythology of Western Water Law*, 14 VA. ENVTL. L.J. 343, 347 (1995).

98 *Id.* en la pág. 348.

99 *Id.* en la pág. 345.

100 Dean A. Couch & C. Lou Klaver, *Beneficial Use in Oklahoma Water Law: Opportunity for Better Management or More Mischief?*, 64 OKLA. L. REV. 615, 616 (2012).

101 Bronin, *supra* nota 92, en las págs. 903-04.

mente útil sobre la asignación futura del derecho solar.¹⁰² Entendemos, sin embargo, que esto resulta redundante, ya que la primera persona que le brinde un uso beneficioso a la energía solar será quien, en ese momento, le otorgue el uso más socialmente útil. De esta manera, no hay necesidad de mezclar ambas doctrinas; y las reglas riberianas de utilidad social proveen el marco conceptual necesario para un acercamiento sobre la asignación de derechos solares.

Resulta interesante que nuestro derecho de aguas provee precisamente para que la asignación de derechos sobre las aguas responda al mayor interés social. La *Ley de aguas* del 1976 nos dice que:

Cuando se presenten varias solicitudes a propósito de aprovechar beneficiosa y razonablemente un cuerpo de agua y éste careciese del caudal suficiente para satisfacerlas todas, o cuando se solicite el aprovechamiento beneficioso y razonable de un cuerpo de agua que fuese incompatible con otro uso previsible también beneficioso y razonable, o cuando se solicite el aprovechamiento de una fuente para un uso más beneficioso y razonable que cualquiera de los existentes, el Secretario accederá a las solicitudes que representen el aprovechamiento más beneficioso y razonable y satisfagan mejor el interés público y los propósitos de este capítulo. La adjudicación de un caudal de agua insuficiente siempre estará basada en un análisis de costos y beneficios sociales. El aprovechamiento de aguas para el consumo doméstico y en particular para consumo humano tendrá prelación sobre cualesquiera otros.¹⁰³

Ciertamente, la adjudicación de derechos solares en Puerto Rico debería seguir este mismo fin, entiéndase: la mayor utilidad pública posible. De esta manera, se protegerían los derechos de los dueños de sistemas de energía solar sin impedir indebidamente desarrollos que podrían redundar en mayores beneficios para el público.

La asignación de derechos solares tampoco puede pasar por alto la necesidad de justa compensación para quien pierde el derecho, ya sea sobre su espacio aéreo o sobre la energía solar que paró de recibir. Varios tratadistas norteamericanos han criticado leyes de derechos solares como las de Nuevo México y Wyoming precisamente porque no ofrecen compensación alguna a quien se ve privado de su derecho.¹⁰⁴ Aquí, igualmente, nos puede ayudar nuestro derecho de aguas. El Código Civil le permite el derecho de hacer pasar el agua por los predios intermedios, a quien quiera servirse de una fuente de agua para uso en su finca.¹⁰⁵ Sin embargo, el derecho tiene tres requisitos: (1) justificar el uso del agua; (2) demostrar que el paso que solicita es el más conveniente y menos oneroso, e (3) indemnizar al dueño del predio por el cual pasa.¹⁰⁶ Estos requisitos

¹⁰² *Id.* en la pág. 905.

¹⁰³ Ley de aguas para Puerto Rico, Ley Núm. 136 de 3 de junio de 1976, 12 LPRÁ § 1151n (2014).

¹⁰⁴ Rule, *supra* nota 20, en la pág. 869.

¹⁰⁵ Cód. Civ. PR art. 493, 31 LPRÁ § 1716 (1993).

¹⁰⁶ *Id.* § 1717.

deberían servir como base para la asignación inicial de una servidumbre solar a favor del dueño de un sistema de energía solar.

Por ende, la Autoridad, al organizar un régimen de derechos solares a través de la asignación de servidumbres solares a favor de particulares que tengan sus sistemas de energía solar interconectados, debería continuar los principios existentes en el derecho de aguas de Puerto Rico. Estos cuentan con la flexibilidad necesaria para un proceso de adjudicación justo y que tome en cuenta los intereses de todas las partes envueltas.

CONCLUSIÓN

Los cambios recientes que ha sufrido la Autoridad de Energía Eléctrica le han restado poderes y minimizarán su rol en el futuro energético del País. Ciertamente, las disposiciones de la Reforma Energética redundarán en una participación reducida en la etapa de generación de la producción de electricidad. Sin embargo, que la Autoridad no sea quien genere la electricidad no implica que ella pueda renunciar a la responsabilidad de asegurar el abastecimiento de esa generación eléctrica. Debe tomar medidas proactivas para asegurar -en todo momento- que el país tenga energía suficiente para suplir sus necesidades.

La energía solar y, sobretodo, la tecnología de paneles fotovoltaicos en techos residenciales y comerciales es, cada día más, una opción energética atractiva y aún más en Puerto Rico por su espacio limitado. Sin embargo, la ausencia de un régimen de derechos solares hace que esta fuente de energía se vea desprotegida ante un cambio de circunstancias. Esto no solo disuade a las personas de establecer sistemas fotovoltaicos, sino que también presenta un problema para la Autoridad. Esto, en la medida en que no podrá depender confiadamente del abastecimiento de energía solar que le brinden los clientes con sistemas fotovoltaicos. Por lo tanto, es necesario que la Autoridad utilice las opciones que tiene a su disposición para asegurar el acceso a la energía solar. Solo así se podrá masificar el uso de la energía solar en Puerto Rico, abaratar los costos de energía y reducir el uso de combustibles fósiles como lo exige la ley.