

Ley de Servidumbres Legales de Servicio Público

Ley Núm. 143 de 20 de julio de 1979, según enmendada

(Contiene enmiendas incorporadas por las siguientes leyes:

Ley Núm. 31 de 3 de junio de 1982

Ley Núm. 64 de 27 de junio de 1987

[Ley Núm. 101 de 26 de agosto de 2005](#)

[Ley Núm. 146 de 3 de agosto de 2006](#))

Para establecer que tienen carácter de servidumbres legales, continuas y aparentes las servidumbres de servicio público de paso de energía eléctrica, de líneas telefónicas, y de instalaciones de acueductos y alcantarillados pluviales y sanitarios, incluyendo sus equipos, estructuras y accesorios, sean estas aéreas, sobre la superficie o soterradas; requerir la aprobación de reglamentación al efecto y establecer penalidades.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Por su propia naturaleza los servicios de energía eléctrica, de teléfono y de alcantarillado pluvial y sanitario son de esencial utilidad e interés público de los cuales no puede ni debe prescindir una sociedad y civilización moderna, dinámica y progresista. Hasta fecha reciente las líneas de energía eléctrica y las de teléfonos eran únicamente de carácter aéreo. La tecnología moderna ha permitido que en los casos en que se estime aconsejable las líneas de energía eléctricas y las de teléfono sean construidas sobre la superficie de la tierra, soterradas y en algunos casos bajo agua.

Desde tiempos muy antiguos los romanos desarrollaron los sistemas de acueductos en España y para la época en que se redactó el Código Civil se tenía amplia conciencia de la problemática jurídica que generan, por ello se estableció expresamente la servidumbre legal de acueductos mediante disposición en dicho Código. Sin embargo, para la época de la codificación española el servicio de energía eléctrica era un fenómeno novedoso cuyas necesidades no se tomaron en consideración; tampoco se pudo tomar en consideración el impacto del teléfono y en vez de alcantarillado había cunetas. Actualmente ello se ha remediado. En España se ha establecido mediante ley especial la servidumbre de paso de energía eléctrica.

La energía eléctrica es esencial hoy día en todos los órdenes de la vida; es imprescindible a la salud, seguridad y bienestar; igualmente es imprescindible a la vida moderna el teléfono y el alcantarillado. En Puerto Rico suministran los referidos servicios públicos entidades públicas que son instrumentalidades gubernamentales, que rinden sus servicios al costo por disposición de ley. No operan con ganancias, pero todo aumento en sus costos debe transferirse al pueblo consumidor directamente a través de la tarifa del servicio. La legislación propuesta reducirá grandemente los costos actuales que genera el proceso de establecer las referidas servidumbres únicamente por escritura pública; este beneficio redundará en el pueblo consumidor al reducir también los costos de los urbanizadores.

Consideramos, a la luz de las necesidades y desarrollo económico y social del Puerto Rico de hoy, que en esta jurisdicción resulta necesario establecer servidumbres legales de paso de energía eléctrica, de paso de líneas telefónicas y de instalaciones de acueductos y alcantarillados pluviales y sanitarios. La legislación propuesta redundará en beneficio del interés público y habrá de facilitar y hacer más estable el suministro de tan importantes servicios públicos.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Sección 1. — Servidumbre Legal. (27 L.P.R.A. § 2151)

Se establece que tienen carácter de servidumbres legales, continuas y aparentes las servidumbres de servicio público de paso de energía eléctrica y de paso de líneas telefónicas, de los servicios de telecomunicaciones y televisión por cable y de instalaciones de acueductos y alcantarillados pluviales y sanitarios, incluyendo sus equipos, estructuras y accesorios, sean éstas aéreas sobre la superficie o soterradas.

Sección 2. — (27 L.P.R.A. § 2152)

Las servidumbres legales a que se refiere la Sección 1 de esta ley, podrán ser adquiridas por cualquier medio legal de adquirir la propiedad en virtud de documento privado o escritura pública, o por prescripción adquisitiva de veinte (20) años o por expropiación forzosa. A estas servidumbres le serán aplicables los principios generales sobre servidumbres continuas y aparentes contenidos en el [Código Civil de Puerto Rico, según enmendado](#).

Sección 3. — (27 L.P.R.A. § 2153)

Las entidades públicas que rinden los servicios públicos de energía eléctrica, teléfono y acueducto y alcantarillado sanitario por las cuales se establecen las servidumbres legales en la Sección 1 de esta ley, aprobarán y promulgarán los reglamentos que regirán el uso y disfrute de dichas servidumbres de conformidad con las necesidades particulares de cada servicio. Los reglamentos que se adopten al amparo de esta ley deberán ser compatibles con los reglamentos de la Junta de Planificación que regulan el desarrollo de Puerto Rico. La Junta de Planificación, sujeto a la aprobación del Gobernador, adoptará las reglas y reglamentos que regirán el uso y disfrute de la servidumbre de servicio de desagüe pluvial que ofrecen los municipios de Puerto Rico. Dichas reglas y reglamentos tendrán vigencia, previa notificación al Gobernador, conforme a lo dispuesto por la Ley Núm. 112 de 30 de junio de 1957, según enmendada, conocida como “Ley Sobre Reglamentos de 1958” [Nota: Derogada por la [Ley 170-1988](#), derogada y sustituida por la [Ley 38-2017](#)], dentro de los noventa (90) días siguientes a la aprobación de esta ley. Estos reglamentos serán adoptados previa vista pública y enviados al Gobernador para su aprobación dentro de un término razonable.

Sección 4. — (27 L.P.R.A. § 2154)

Podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las servidumbres legales de servicio público establecidas en la Sección 1 de esta ley sin necesidad de presentación de escritura pública en dicho Registro en los casos de proyectos de construcción de edificios, de urbanizaciones, de lotificaciones simples o cualesquiera otros proyectos de construcción e instalación de facilidades para servicios públicos en que por la finca principal o los solares discurran o se requiera instalar dichos servicios. En tales casos el Registrador de la Propiedad procederá a inscribir los derechos de servidumbres legales que afectan la finca o los solares a favor de las entidades públicas o municipios concernidos bastando la presentación en el Registro de la Propiedad de una Certificación, mediante la cual se acredite la constitución de cada una de las servidumbres, para ser inscritas como gravámenes en el libro del Registro de la Propiedad expedida por el funcionario o empleado autorizado de las instrumentalidades gubernamentales o de los municipios, según sea el caso. Se acompañará con las antedichas Certificaciones, el plano que demuestre gráficamente la trayectoria y extensión de la servidumbre constituida, y donde consten las fincas registradas afectadas endosado o aprobado por la agencia gubernamental o municipio adquirente del derecho de servidumbre, y el documento privado autenticado ante notario, mediante el cual el titular del predio sirviente cede el derecho de servidumbre a favor de la entidad pública o municipio en cuestión, conforme a dicho plano y el consentimiento prestado posteriormente por el adquirente del derecho a dicho traspaso. El documento privado que acompañará a la certificación que se presentará al Registro de la Propiedad hará referencia al plano que describa gráficamente la servidumbre así constituida. En las Certificaciones expedidas por las entidades públicas o municipios concernidos y en el Registro de la Propiedad se hará constar específicamente las fincas o los solares afectados, incluyendo la descripción y datos registrales de tales propiedades, la naturaleza y tipo de servidumbre, el titular del derecho, que el transmitente y el adquirente del derecho han prestado su consentimiento a tal cesión y los demás datos necesarios para su inscripción a tenor con la [Ley Hipotecaria](#) y su [Reglamento](#) [Nota: Derogada y sustituida por la [Ley 210-2015](#) y el [Reglamento 8814](#)] El plano que acompaña las Certificaciones se archivará en el Registro de la Propiedad.

Sección 5. — (27 L.P.R.A. § 2155)

A partir de la fecha en que entren a regir los reglamentos ordenados en virtud de la Sección 3 de esta ley, toda persona que instale, ubique o construya cualquier estructura en las servidumbres legales a que se refiere la Sección 1 de esta ley, sin el previo consentimiento escrito de la entidad pública o municipio que sea titular del derecho, incurrirá en delito menos grave y será sancionada con pena de reclusión que no excederá de seis (6) meses o multa que no excederá de quinientos (500) dólares o ambas penas a discreción del Tribunal. El Tribunal ordenará la remoción o destrucción de la estructura así constituida con cargo al dueño de la misma.

Sección 6. — Esta ley empezará a regir inmediatamente después de su aprobación.

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

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

⇒ ⇒ ⇒ Verifique en la Biblioteca Virtual de OGP la **Última Copia Revisada** (Rev.) para esta compilación.

Ir a: www.ogp.pr.gov ⇒ Biblioteca Virtual ⇒ Leyes de Referencia—SERVIDUMBRES DE PASO.