

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
AUTORIDAD DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS DE PUERTO RICO
San Juan, Puerto Rico

Núm. *2667*
26 de junio de 1990 10:55A '90
Fecha

Aprobado: *Padro R. Vázquez*
Secretario de Estado

Lourdes D. de Piñeira

Por
Secretaria Auxiliar de Estado

REGLAMENTO DE SERVIDUMBRES DE PASO
DE
ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

PREFACIO

El servicio público de acueductos y alcantarillados sanitarios es un servicio de esencial utilidad e interés público del cual no puede ni debe prescindir una sociedad moderna. Facilitar su ordenado suministro requiere el paso de las instalaciones por los lindes a través de fincas o solares y, por las áreas reservadas o dedicadas para usos públicos. Para lograr este objetivo es necesario establecer, por lo tanto, servidumbres de paso de acueductos y alcantarillados sanitarios para que redunden en beneficio de toda la ciudadanía y del bienestar general.

Las servidumbres de paso de acueductos y alcantarillados sanitarios se consideran también indispensables a la necesidad pública como un medio de salvaguardar la salud pública y de proteger las instalaciones. Su constitución, como norma pública, debe contribuir no sólo a la prestación del mejor servicio público de acueductos y alcantarillados sanitarios, sino que también, a evitar situaciones que puedan afectar vidas y propiedades.

Este reglamento responde a esa política pública. Sus disposiciones van encaminadas a regir el establecimiento, la constitución, uso y disfrute de las servidumbres de paso para el servicio público de acueductos y alcantarillados en todo proyecto de desarrollo o urbanización de terrenos, de lotificación simple, o de construcción de edificios en que por la finca principal o los solares del proyecto discurran o se requiera instalar los servicios públicos de acueductos y alcantarillados que apruebe la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico.

TABLA DE MATERIAS

PRIMERA PARTE

ALCANCE DEL REGLAMENTO

TOPICO 1

APLICACION DE INTERPRETACION

	<u>Página</u>
SECCION 1.00 - DISPOSICIONES GENERALES	
1.01 - Título	1-1
1.02 - Autoridad	1-1
1.03 - Aplicación	1-1
1.04 - Vigencia	1-1
1.05 - Términos Empleados	1-2
1.06 - Disposiciones de Otros Reglamentos	1-2
1.07 - Cláusula de Salvedad	1-2
1.08 - Penalidad	1-2

**TOPICO 2
DEFINICIONES**

SECCION 2.00 - SIGNIFICADO DE TERMINOS	
2.01 - Disposición General	2-1

**SEGUNDA PARTE
SERVIDUMBRES DE PASO DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS**

**TOPICO 3
ESTABLECIMIENTO Y CONSTITUCION DE LA SERVIDUMBRE**

SECCION 3.00 - ESTABLECIMIENTO DE LA SERVIDUMBRE	
3.01 - Disposición General	3-1
3.02 - Ancho de la Servidumbre	3-1
3.03 - Servidumbres Combinadas	3-2
3.04 - Variaciones en Trayectorias	3-2
SECCION 4.00 - CONSTITUCION DE LA SERVIDUMBRE	
4.01 - Disposición General	3-4
4.02 - Carácter de la Servidumbre	3-4
4.03 - Obligación de Servidumbre Legal	3-4
4.04 - Errores u Omisiones en los Planos de Inscripción	3-4
4.05 - Inscripción de la Servidumbre	3-5
4.06 - Adquisición de la Servidumbre	3-5
4.07 - Escrituras Individuales de Segregación y Compraventa	3-5

III

TOPICO 4

DERECHOS, USO Y DISFRUTE DE LA SERVIDUMBRE

	<u>Página</u>
SECCION 5.00 - DERECHOS DE SERVIDUMBRE	
5.01 - Disposición General	4-1
5.02 - Derecho de Acceso	4-1
5.03 - Derecho de Instalación	4-1
5.04 - Derecho de Conservación	4-2
SECCION 6.00 - USO DE LA SERVIDUMBRE	
6.01 - Disposición General	4-3
6.02 - Prohibición General	4-3
6.03 - Nivel y Elevación del Terreno	4-3
6.04 - Estructuras y Edificaciones	4-3
6.05 - Siembra de Arboles, Arbustos y Plantas	4-4
SECCION 7.00 - DISFRUTE DE LA SERVIDUMBRE	
7.01 - Disposición General	4-5
7.02 - Constitución de Gravámen	4-5

**PRIMERA PARTE
ALCANCE DEL REGLAMENTO
TOPICO 1
APLICACION E INTERPRETACION**

SECCION 1.00 - DISPOSICIONES GENERALES

- 1.01 - Título - Este reglamento que regirá el establecimiento, la constitución, uso y disfrute de las servidumbres de paso para el servicio público de acueductos y alcantarillados, se conocerá y citará como el "Reglamento de Servidumbres de Paso de Acueductos y Alcantarillados".
- 1.02 - Autoridad - Este reglamento se adopta en virtud de las disposiciones de la Ley Núm. 40 del 1ro. de mayo de 1945, según enmendada por la Ley Número 163 del 3 de mayo de 1949, y de la Ley Número 143 del 20 de julio de 1979.
- 1.03 - Aplicación - Las disposiciones contenidas en este reglamento aplicarán y cubrirán a:
- (1) - Todo medio, proyecto de desarrollo o urbanización de terrenos, de lotificación simple, o de construcción de edificios en que por la finca principal o los solares del proyecto discurran o se requiera instalar los servicios públicos de acueductos y alcantarillados que apruebe la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico.
 - (2) - Toda persona natural o jurídica, pública y privada y cualquier agrupación de ellas que emprenda cualesquiera de los proyectos señalados.
- 1.04 - Vigencia - Entre reglamento y las enmiendas que se le hagan al mismo regirán una vez cumplidas las disposiciones establecidas por la Ley Número 112 del 30 de junio

de 1957, enmendada; conocida como "Ley sobre Reglamento de 1958".

- 1.05 - **Términos Empleados** - Cuando así lo justifique su uso en este reglamento, se entenderá que toda palabra usada en singular también incluirá el plural y viceversa, y el masculino incluirá el femenino y viceversa.
- 1.06 - **Disposiciones de Otros Reglamentos** - Las disposiciones de este reglamento quedarán complementadas por las disposiciones de cualquier otra reglamentación vigente adoptada por la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, la Junta de Planificación de Planificación de Puerto Rico, que sean de aplicación concurrente, hasta donde ésta fuera compatible con los propósitos de este reglamento.
- 1.07 - **Cláusula de Salvedad** - Si cualquier palabra, oración, inciso, sub-sección, sección, tópico u otra parte de este reglamento, fuera impugnada por cualquier razón ante un tribunal y declarada inconstitucional o nula, tal sentencia no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones y partes de este reglamento, sino que su efecto se limitará a la palabra, oración, inciso, sub-sección, tópico o parte específica así declarada inconstitucional o nula y la nulidad o invalidez de cualquier palabra, oración, inciso, subsección, sección, tópico o parte en algún caso específico no afectara o perjudicará en sentido alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso, excepto cuando específica y expresamente se invalide para todos los casos.

- 1.08 - Penalidad - Toda persona que viole las disposiciones de este reglamento incurrirá en acción penable según lo dispuesto en la Ley Núm. 143 del 20 de julio de 1979.

TOPICO 2

DEFINICIONES

SECCION 2.00 - SIGNIFICADO DE TERMINOS

- 2.01 - Disposición General - Los siguientes términos, dondequiera que se usen o se les haga referencia en este reglamento, salvo donde resulten incompatibles con el mismo, significarán:
- a) Administración de Reglamentos y Permisos - Organismo gubernamental creado por la Ley Número 76 del 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica de la Administración de Reglamentos y Permisos".
 - b) Alcantarillado - Se refiere únicamente a alcantarillado sanitario.
 - c) Autoridad - La Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico o la entidad que por Ley se le requiera o autorice a prestar los servicios de acueductos y alcantarillados.
 - d) Estructura - Aquello que se erige, construye, fije o sitúe por la mano del hombre en, sobre, o bajo el terreno, e incluye edificio. El término estructura será interpretado como si fuera seguido de la frase "o parte de la misma".
 - e) Finca o solar - Predio de terreno, rústico o urbano, a ser gravado con la servidumbre objeto de este reglamento.

f) Planos aprobados por la Autoridad - Juego de Planos debidamente aprobado por la Autoridad, el cual incluye los planos de distribución de sistemas de acueductos y alcantarillados y los planos de servidumbre, los cuales tendrá un sello de aprobación de la Autoridad con el número y fecha de su aprobación y la firma del correspondiente funcionario autorizado de la Autoridad certificando su aprobación.

g) Plano de Inscripción - Plano descriptivo de la configuración geográfica de un proyecto que incluye información exacta sobre rumbos y distancias de los solares, a crearse y la rotulación de los predios a reservarse o dedicarse.

h) Propietario - Toda persona, natural o jurídica, nativa o foránea, que sea dueña en pleno dominio de los terrenos a ser gravados con la servidumbre objeto de este reglamento.

i) Proyecto - Se refiere a cualquier tipo de desarrollo de terrenos aprobado por la Administración de Reglamentos y Permisos que pueda incluir, sin que la enumeración pueda entenderse como limitativa, a lotificaciones, segregaciones simples, condominios, edificios públicos o privados, urbanizaciones públicas o privadas, o proyectos industriales.

j) Servidumbre - Derecho real que se establece sobre las franjas o porciones de terreno, descritas gráficamente

en los planos aprobados por la Autoridad, a ser utilizada para la instalación, operación, reparación, el paso y conservación de los sistemas de acueductos y alcantarillados las cuales estarán sujetas a las restricciones que mediante este Reglamento se imponen.

k) Sistema de Acueducto - Instalaciones, tuberías y accesorios que funcionan como una unidad para proveer servicio de acueducto a una comunidad.

l) Sistema de Alcantarillado - Instalaciones, colectoras y accesorios que funcionan como una unidad para proveer servicio de alcantarillado a una comunidad.

SEGUNDA PARTE

SERVIDUMBRES DE PASO DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS TOPICO 3

ESTABLECIMIENTO Y CONSTITUCIÓN DE LA SERVIDUMBRE

SECCION 3.00 - ESTABLECIMIENTO DE LA SERVIDUMBRE

3.01 - Disposición General - En todo proyecto, cuando

fueren requeridas para el paso, instalación, operación, conservación y reparación de los sistemas públicos de acueductos y alcantarillados o para el emplazamiento e instalación de tuberías, estructuras, equipos, aditamentos y otros accesorios o artefactos necesarios o convenientes a dicho sistema, se constituirán servidumbres de paso de acueductos y alcantarillados por los lindes o a través de fincas, solares o áreas dedicadas o reservadas para uso público, en las etapas y formas en que aparezcan gráficamente demostradas en los planos aprobados por la Autoridad.

3.02 - Ancho de la Servidumbre - Las servidumbres que se proveerán se constituyen sobre los predios gravados comprendiendo una franja de terreno con ancho no menor al que se indica más adelante en base al diámetro de la cañería, extendiéndose a todo lo largo de todos y cada uno de los solares que comprenden el proyecto, según demostradas gráficamente en los planos aprobados por la Autoridad.

El ancho de la servidumbre para áreas reservadas o dedicadas para uso público será aquel que aparezca en el plano aprobado por la Autoridad.

(1) Dos (2) metros - Para cañerías de agua con diámetro de hasta doce (12) pulgadas. El ancho de la servidumbre para cañerías de agua mayores del diámetro anterior lo determinará la Autoridad y será el indicado en el plano aprobado por ésta.

(2) Tres (3) metros - Para cañerías de alcantarillado con diámetro de hasta veinticuatro (24) pulgadas. El ancho de la servidumbre para cañerías de alcantarillado mayores del diámetro anterior lo determinará la Autoridad y será el indicado en el plano aprobado por ésta.

(3) Cuatro (4) metros - Para servidumbres combinadas de cañería de agua de hasta doce (12) pulgadas de diámetro y de alcantarillado de hasta veinticuatro (24) pulgadas de diámetro. El ancho de la servidumbre combinada para cañerías de agua y alcantarillado mayores de los diámetros anteriores lo determinará

la Autoridad y será el indicado en el plano aprobado por ésta.

- 3.03 - Servidumbres Combinadas - Cuando se requieran, se proveerán servidumbres aéreas y soterradas combinadas según demostradas gráficamente en los planos por la Autoridad.
- 3.04 - Servidumbres Combinadas - Cuando se requieran, se proveerán servidumbres aéreas y soterradas combinadas según demostradas gráficamente en los planos por la Autoridad.
- 3.04 - Variaciones en Trayectorias - En caso de que al construirse el sistema de acueductos y alcantarillados, objeto de la servidumbre, se hiciera necesario efectuar alguna variación en la trayectoria de las instalaciones, según éstas aparecen indicadas en los planos sometidos y aprobados por la Autoridad con anterioridad a la construcción del sistema por los propietarios, será obligación de éstos someter a la Autoridad, a más tardar dentro de quince (15) días antes de efectuar la variación, un plano oficial enmendado que refleje gráficamente y a escala dicha variación en trayectoria, la cual necesariamente conservará los anchos mínimos para la franja de servidumbre e indicará los sitios específicos en que se ubiquen las instalaciones de los sistemas de acueductos y alcantarillados.

SECCION 4.00 - CONSTITUCION DE LA SERVIDUMBRE

- 4.01 - Disposición General - Toda servidumbre de paso de acueductos y alcantarillados, establecida en base a la sección anterior, será debidamente descrita mediante su delimitación en los planos de inscripción que para el proyecto apruebe la Administración de Reglamentos y Permisos y como tal quedará constituida sobre el predio gravado.
- 4.02 - Carácter de la Servidumbre - Toda servidumbre de paso de acueductos y/o alcantarillados constituida en base a lo anteriormente establecido, tendrá carácter de servidumbre legal, continua y aparente y le serán aplicables los principios generales sobre servidumbres continuas y aparentes contenidas en el Código Civil de Puerto Rico, conforme a lo dispuesto por la Ley Número 143 del 20 de julio de 1979.
- 4.03 - Obligación de Servidumbre Legal - Todos los términos y condiciones consignados en este reglamento obligarán no sólo a los propietarios y a las partes, sino que también a sus cesionarios, causahabientes y sucesores en derecho.
- 4.04 - Errores u omisiones en los Planos de Inscripción - Los planos de inscripción que apruebe la Administración de Reglamentos y Permisos delimitando la servidumbre de paso de acueductos y alcantarillados no se interpretarán como limitativos de los derechos de la Autoridad y, si por error u omisión no se señala en dichos planos la existencia de algún segmento de la servidumbre, equipo

o artefacto del sistema de acueductos y alcantarillados de la Autoridad, el segmento y área en que sea instalado dicho equipo o artefacto estará gravado con la servidumbre correspondiente constituida mediante este reglamento. A tales efectos se entienden como concedidos a la Autoridad todos los derechos necesarios e inherentes al ejercicio de la servidumbre, incluyendo aquellas áreas adicionales necesarias que deban dejarse libre de estructuras u obstáculos que impidan a la Autoridad el libre acceso a los referidos equipos, artefactos e instalaciones.

- 4.05 - Inscripción de la Servidumbre - La presentación del plano de inscripción aprobado conjuntamente con una certificación expedida por la Administración de Reglamentos y Permisos, ante el Registrador de la Propiedad correspondiente a la demarcación donde ubican los terrenos, bastará para la inscripción de los derechos servidumbre a favor de la Autoridad.
- 40.6 - Adquisición de la Servidumbre - Toda servidumbre constituida en base a lo establecido en esta sección también podrá ser adquirida por la Autoridad 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.

4.07 - Escrituras Individuales de Segregación y CompraVenta -

Será obligación del propietario vendedor incluir una cláusula en cada escritura individual de compraventa, de aquellos solares afectados por una servidumbre de paso de acueductos y alcantarillados, en la que se establezca que tal solar está gravado con una servidumbre de paso de acueductos y alcantarillados y se describa la forma física en que la misma afecta el solar.

TOPICO 4

DERECHOS, USO Y DISFRUTE DE LA SERVIDUMBRE

SECCION 5.00 - DERECHOS DE SERVIDUMBRE

- 5.01 - Disposición General - La constitución de servidumbre de paso de acueductos y alcantarillados concede a la Autoridad todos los derechos inherentes al ejercicio de la servidumbre, incluyendo entre otros, los que se indican más adelante.
- 5.02 - Derecho de Acceso - La Autoridad, a través de sus Oficiales, representantes, empleados y agentes tendrá derecho de acceso hasta la servidumbre constituida, incluyendo el equipo necesario, para efectuar el trabajo y las prácticas necesarias para el funcionamiento, operación, conservación y reparación del sistema público de acueductos y alcantarillados. El acceso se realizará por el sitio menos gravoso posible de la finca y los solares, siempre que lo anterior no haya de resultar en menoscabo del interés público y del adecuado uso y mantenimiento de la servidumbre y del sistema público de acueductos y alcantarillados.
- 5.03 - Derecho de Instalación - El derecho de instalación comprende el derecho de la Autoridad a instalar, conservar y retirar sobre cualesquiera de los solares que componen el proyecto, y fuera de las franjas de terreno que comprenden la servidumbre, los artefactos, equipos y tomas necesarias para suplir de los servicios de

acueductos y alcantarillados incluyendo el instalar las tomas necesarias para suplir los servicios de Acueductos y Alcantarillados a las edificaciones construidas sobre éstos.

- 5.04 - Derecho de Conservación - La constitución de la servidumbre de paso de acueductos y alcantarillados le concede a la Autoridad el derecho de conservación del sistema de acueductos y alcantarillados para lo cual el propietario deberá ceder y traspasar dicho sistema con todo su equipo, materiales y accesorios a la Autoridad.

El propietario certificará que el sistema de acueductos y alcantarillados construido en la finca y los solares se encuentran en perfecto estado de funcionamiento y concederá a la Autoridad como garantía el término de un (1) año a partir de la fecha de la conexión del referido sistema al sistema de la Autoridad. El propietario se comprometerá a reembolsar prontamente a la Autoridad cualesquiera gastos en que ésta incurra durante dicho período de un (1) año debido a materiales y equipos defectuosos utilizados en la fabricación o instalación de dichos sistemas, así como para corregir defectos de mano de obra. Dicha garantía cubrirá, además el reembolso de cualesquiera gastos que la Autoridad tenga que hacer con el propósito de conectar el sistema de la urbanización al sistema de la Autoridad, así como el desplazamiento de líneas que interfieran con la construcción de la urbanización.

SECCION 6.00 - USO DE LA SERVIDUMBRE

6.01 - Disposición General - El uso de la servidumbre de paso de acueductos y alcantarillados estará limitada por las restricciones y prohibiciones que se indican más adelante.

6.02 - Prohibición General - En general se prohíbe la realización de toda obra o actividad, incompatibles con los derechos de servidumbre de la Autoridad, que pudiera deteriorar, destruir o que fuere perjudicial al servicio público de acueductos y alcantarillados o a su mantenimiento.

Las personas que realicen las obras o actividades mencionadas en esta disposición, que incluyen las obras o actividades que se indican más adelante, asumirán la responsabilidad de la consecuencia de tales actos incluyendo de los daños y perjuicios que resultan de cualquier naturaleza a persona o propiedades, quedando la Autoridad relevada de toda responsabilidad.

6.03 - Nivel y Elevación del Terreno - La franja de terreno que constituye la servidumbre de paso de acueductos y alcantarillados no podrá rellenarse, rebajarse o socavarse, ni en ninguna otra forma alterarse su nivel y elevación.

Esta restricción prohíbe el efectuar excavaciones, hincar pilotes o introducir artefactos u objetos de

clase alguna en el terreno que comprende la servidumbre y la misma se entenderá válida, irrespectivamente de si la excavación o la hinca de pilotes y otros artefactos u objetos se hace con la intención de permanencia o no.

- 6.04 - Estructuras o Edificaciones - Las servidumbres de paso de acueductos y alcantarillados deberán dejarse libres de estructuras o edificaciones. La Autoridad, previa orden de un tribunal competente, podrá derribar o demoler cualquier estructura o edificación que esté actualmente o aparezca en el futuro construída en violación a lo aquí expresado, y cobrar el propietario por la remoción de las mismas.
- 6.05 - Siembra de Arboles, Arbustos o Plantas - Dentro y fuera de las franjas de servidumbre no podrá sembrarse árboles, arbustos o plantas, cuyas raíces crezcan en tal forma que puedan venir en contacto con las líneas. La Autoridad podrá, dentro de la franja de servidumbre, desganchar, derribar, eliminar o cortar las raíces de cualesquiera árboles, arbustos o plantas sembradas en violación a las anteriores restricciones, y los propietarios no tendrán derecho a compensación de clase alguna por tales árboles, arbustos o plantas así desganchados, derribados, eliminados o cortadas sus raíces y cobrar del propietario por la remoción de los mismos.

SECCION 7.00 - DISFRUTE DE LA SERVIDUMBRE

- 7.01 - Disposición General - Cuando necesario para el paso, instalación, operación, conservación y reparación de otros sistemas de servicios públicos requeridos para el proyecto o para el emplazamiento e instalación de tuberías, estructuras, equipos, aditamentos y otros accesorios o artefactos necesarios o convenientes a dichos sistemas, la Autoridad podrá permitir que las entidades de servicios públicos concernidas disfruten de la servidumbre de paso de acueductos y alcantarillados, son carácter perpetuo o temporero, en aquella parte o área específica de la servidumbre que a juicio de la Autoridad no afecte en la prestación del servicio de acueductos y alcantarillados.
- 7.02 - Constitución de Gravámen - Una vez se autorice el disfrute de la servidumbre de paso de acueductos y alcantarillados por otra entidad de servicio público, dicha autorización tendrá carácter de derecho real que grava la finca o solar objeto de la servidumbre. La entidad de servicio público concesionario de esta autorización asume como condición "sine quanon" la total responsabilidad por daños y perjuicios que ocasione en la instalación, operación y prestación de su respectivo servicio público quedando relevada expresamente la Autoridad de responsabilidad alguna por los mismos.

