

**GOVERNMENT OF PUERTO RICO
PUBLIC SERVICE REGULATORY BOARD
PUERTO RICO ENERGY BUREAU**

NEPR

Received:

Jul 12, 2021

10:39 AM

IN RE: OPTIMIZATION PROCEEDING OF
MINIGRID TRANSMISSION AND
DISTRIBUTION INVESTMENTS

CASE NO. NEPR-MI-2020-0016

SUBJECT: COMMENTS IN
RESPONSE TO JUNE 23RD
TECHNICAL WORKSHOP

**IEEFA and CAMBIO's Comments in Response to June 23rd Technical
Workshop**

**HONORABLE CHAIRMAN AVILES AND MEMBERS OF THE PUERTO RICO
ENERGY BUREAU:**

The Institute for Energy Economics and Financial Analysis (IEEFA) and CAMBIO offer the following comments in response to the Bureau's presentation and discussion at the June 23rd Technical Workshop:

DER Procurement Vehicles

IEEFA and CAMBIO are concerned that the Bureau appears to be focusing almost exclusively on market mechanisms for the deployment of DER solutions. We emphasize that 44% of the population of Puerto Rico lives below the poverty line.¹ Tariff-based solutions, such as net metering, feed-in tariffs or demand response tariffs, still require homeowners to bear the upfront cost of DER installation or to have adequate credit to be able to participate in a 3rd-party leasing arrangement, both of which present major barriers for a large fraction of Puerto Rico residents. And virtual power plants (VPPs) will also seek out higher income clients who are seen as less risky and who may be more likely to be able to seek financing for such a system as well. We are skeptical that a carveout requiring VPPs to serve 44% low-income clients (in line with Puerto Rico's demographics) would result in much

¹ <https://www.census.gov/quickfacts/PR>

interest from the private sector. And creating such a carveout creates a host of sub issues to contend with such as predatory behavior towards low-income customers to get them to sign up, questions about what the VPPs can promise low-income customers in terms of their obligation to pay for all or part of the system, questions about how ownership and acquisition of the systems would work which is critical because PREPA can only use FEMA funds for systems it ultimately owns.

Second, we note that tariff-based mechanisms or VPPs will not result in a procurement of DERs that is optimized to minimize investment in the distribution system. One of the results of the March 2021 CAMBIO modeling studies was that installing rooftop solar and storage in many locations along a single feeder reduces the amount of distribution system investment relative to spreading that same level of DERs across multiple feeders. However, solutions that rely on individual customers to decide to install DERs, or on VPPs to aggregate DER clients, will not provide targeted and coordinated treatment of feeders to allow the largest reduction in distribution investments.

As proposed in the March 2021 CAMBIO studies, we advocate that federal funds be used for a direct procurement approach, in which PREPA would retain ownership of the DER systems and market them to customers. PREPA could use its labor force to perform the work and complement with local installers. We attach as Annex 1 to this filing a legal study commissioned by CAMBIO outlining the mechanism by which PREPA could retain ownership over solar and battery equipment attached to private roofs using utility easements. Under such an approach, PREPA/LUMA could start by targeting customers along specific feeders, such as those that waited the longest for service restoration after Hurricane Maria and/or areas where low-income customers are concentrated.

It is deeply concerning that, to our knowledge, neither LUMA nor the government of Puerto Rico has advocated for the use of any FEMA funding for distributed energy solutions. It is also concerning to us that neither LUMA nor PREPA engaged substantively in the discussion of DER procurement vehicles during the June 23rd technical workshop. **We urge the Bureau to order PREPA and LUMA to provide any communication that they have had with FEMA regarding the potential use of federal funds to support decentralized renewable energy and storage resources.**

During the June 23rd technical workshop, the Bureau's consultant mentioned that the Energy Bureau might consider expanding the carveout for DERs in PREPA's 2nd tranche renewable energy procurement or requiring that the entire tranche be met by DER solutions. A more equitable approach to the procurement of 500 MW of DERs would be for PREPA to apply to FEMA, with the support of the Bureau, to acquire 500 MW of DERs and install them at the residences of willing customers along feeders that saw the longest restoration times after Hurricane Maria.

We are skeptical that a competitive procurement for DERs as part of the 2nd tranche of renewable energy procurement would result in the level of DERs that the Bureau is seeking because it takes significant effort to aggregate customers to this level of megawatts. We've seen other RFPs/RFIs seek to acquire DERs and fail to garner any or many respondents. For example, in February 2021, Duke Energy Indiana issued a request for information seeking generation of all types including DERs.² Despite the fact that the request was purely informational and did not include any obligation to serve, no DER providers responded. Puerto Rico has more distributed solar activity than does Indiana, but even so we are highly skeptical that 500 MW of distributed solar can be acquired through DER providers alone. Indeed, according to information presented at the July 6th technical conference on PREPA's first tranche of renewable energy procurement, VPPs bid less than 200 MW in total.³ And for the reasons discussed above, we are especially skeptical that DERs can be acquired through an RFP in a way that provides low-income customers equitable access to the resiliency offered by rooftop solar and battery storage.

Benefit-Cost Analysis

IEEFA and CAMBIO reiterate our concerns about the use of cost-benefit analysis to “optimize” between minigrid investments and DER solutions. As a threshold issue, it has not been demonstrated that these two solutions provide the same level of resiliency. It is clear that properly installed household solar and battery systems were able to provide resiliency through hurricane Maria, whereas the minigrid concept is unproven. The Bureau's analysis provided at the June 23rd workshop assumed that the minigrid could provide the same level of power service through a 4-week outage event (presumably resulting from a major storm) as DER solutions; we are skeptical that this would be the case. Furthermore, during a prolonged outage, access to electricity can be a matter of life and death, and this cannot be properly valued by a cost-benefit approach. In short, DERs have already proven to be a “no regrets” solution, whereas the minigrid concept has not.

We also note that the minigrid approach is quite costly. The Bureau's analysis shows the minigrid, as proposed by PREPA, resulting in a cost of 9.2 cents/kWh. This is a wires-based solution that includes only a small amount of non-renewable generation in the form of natural gas peaker plants. LUMA/PREPA projects that PREPA's current generating fleet will generate power at an average of 10

² [Duke Energy Indiana \(DEI\) Issues Request for Information \(RFI\) on Potential Power Supplies](#), February 8, 2021.

³ [Motion to Submit Presentation to be Projected by PREPA During the July 6, 2021 Technical Conference](#), Puerto Rico Energy Bureau Case No. NEPR-MI-2020-0012, July 6, 2021, p. 11.

cents/kWh in FY 2022.⁴ Thus the minigrid solution, combined with non-generation operational costs and administrative costs of the system, pushes rates well above 20 cents/kWh in the absence of federal dollars. By contrast, the CAMBIO studies that modeled a scenario of 75% distributed renewable energy by 2035 produced average rates of approximately 20 cents/kWh without the use of FEMA funds. The DER solution is also far more aligned with the island's public policy goals of rapidly transitioning to renewable energy.

Finally, we believe the Bureau's analysis has overstated the costs of a DER solution and understated the costs of a minigrid for several reasons.

1. The minigrid option does not appear to include the cost of fuel for the new peaker units associated with the minigrids. Nor does it include the cost of fuel storage and/or additional transportation costs that might be required after an extreme storm event.
2. We believe that the Bureau's analysis has greatly overestimated the cost of distributed renewable energy. Slide 32 appears to suggest that the unit cost of a 7 kW PV and 4 kw BESS system would be \$8,285 per kW, which is an incremental cost of \$5,081 per kW over a utility scale system. It's not clear how these numbers were derived. The cited NREL report shows the cost of a 7 kW residential system with 4-hour battery storage at \$37,909, or \$5,400 per kW.⁵
3. And we believe NREL's residential PV cost to be overstated for a wholesale deployment of DERs because it includes many "soft costs" like sales and marketing, profit, overhead, etc. that would be reduced with a wholesale deployment.

Other Comments

Finally, **we urge the Bureau to require LUMA to provide current information in this proceeding regarding the amount of DER resources currently connected to the system, as well as current and proposed microgrids.** We note, for example, that the Cooperativa Hidroelectrica de la Montaña project appears to be moving forward, which would create a large 130 MW microgrid.⁶ It is important for the Bureau and stakeholders in this proceeding and other resource planning proceedings to have a clear picture of actions that Puerto Rico communities are already taking to build their own resiliency solutions so that any solution is not over-acquired.

⁴ Spreadsheet "[Simulación PROMOD – FY2022\(values\)](#)", Puerto Rico Energy Bureau Case No. NEPR-MI-2020-0001, June 16, 2021.

⁵ Page 74 of <https://www.nrel.gov/docs/fy21osti/77324.pdf>.

⁶ <https://www.elnuevodia.com/noticias/gobierno/notas/pedro-pierluisi-asigna-5-millones-para-microrred-que-cubriria-cinco-municipios/>

CERTIFICATE OF SERVICE

I hereby certify that on July 12, 2021, we have filed this Response via the Bureau's on-line filing system and via email to: kbolanos@diazvaz.law, astrid.rodriguez@prepa.com, jorge.ruiz@prepa.com, n-vazquez@aeepr.com, c-aquino@prepa.com; fabiola.rosa@prepa.com, marisol.pomales@prepa.com, vilmarie.fontanet@prepa.com; jmarrero@diazvaz.law; mario.hurtado@lumamc.com; wayne.stensby@lumamc.com; Ashley.engbloom@lumamc.com; Legal@lumamc.com; margarita.mercado@us.dlapiper.com; Elias.sostre@aes.com; jesus.bolinaga@aes.com; cfl@mcvpr.com; ivc@mcvpr.com; notices@sonnedix.com; leslie@sonnedix.com; victorluisgonzalez@yahoo.com; jcmendez@reichardescalera.com; r.martinez@fonroche.fr; gonzalo.rodriguez@gestampren.com; kevin.devlin@patternenergy.com; fortiz@reichardescalera.com; jeff.lewis@terraform.com; mperez@prrenewables.com; cotero@landfillpr.com; geoff.biddick@radiangen.com; hjcruz@urielrenewables.com; carlos.reyes@ecoelectrica.com; brent.miller@longroadenergy.com; tracy.deguise@everstreamcapital.com; agraitfe@agraitlawpr.com; h.bobea@fonrochepr.com; ramonluisnieves@rlnlegal.com; hrivera@oipc.pr.gov; info@sesapr.org; yan.oquendo@ddec.pr.gov; acarbo@edf.org; pjcleanenergy@gmail.com; Jmadej@veic.org; nicolas@dexgrid.io; javrua@gmail.com; JavRua@sesapr.org; lmartinez@nrdc.org; thomas.quasius@aptim.com; rtorbert@rmi.org; tjtorres@amscm.com; lionel.orama@upr.edu; noloseus@gmail.com; aconer.pr@gmail.com; dortiz@elpuente.us; wilma.lopez@ddec.pr.gov; gary.holtzer@weil.com; ingridmvila@gmail.com; rstgo2@gmail.com; agc@agcpr.com; presidente@ciapr.org; cpsmith@unidosporutuado.org; jmenen6666@gmail.com; cpares@maximosolar.com; CESA@cleanegroup.org; acasepr@gmail.com; secretario@ddec.pr.gov; julia.mignuccisanchez@gmail.com; professoraviles@gmail.com; gmch24@gmail.com; ausubopr88@gmail.com; carlos.rodriguez@valairlines.com; amaneser2020@gmail.com; acasellas@amgprlaw.com; presidente@camarapr.net;

jmarvel@marvelarchitects.com; amassol@gmail.com; jmartin@arcainc.com;
melitza.lopez@aep.pr.gov; eduardo.rivera@afi.pr.gov; leonardo.torres@afi.pr.gov;
carsantini@gmail.com; directoralcaldes@gmail.com; imolina@fedalcaldes.com;
crivera@fedalcaldes.com; LCSchwartz@llb.gov; thomas@fundacionborincana.org;
cathykunkel@gmail.com; joseph.paladino@hq.doe.gov; adam.hasz@ee.doe.gov;
Sergio.Gonsales@patternenergy.com; energiaverdepr@gmail.com;
Arnaldo.serrano@aes.com; gustavo.giraldo@aes.com;
accounting@everstreamcapital.com; mgrpcorp@gmail.com; jczayas@landfillpr.com;
auriarte@newenergypr.com; Jeanna.steele@sunrun.com; mildred@liga.coop;
rodrigomasses@gmail.com; presidencia-secretarias@seguros multiples.com.



Ingrid Vila Biaggi, President
CAMBIO PR
PO Box 260025
San Juan, PR 00926
ingridmvila@cambio.pr.org



Cathy Kunkel, Energy Analyst
IEEFA
14900 Detroit Ave, Suite 206
Lakewood, OH 44107
304-237-3802
ckunkel@ieefa.org

**Investigación comisionada por Cambio PR sobre acceso e instalación de placas
fotovoltaicas en techos, derecho de servidumbres y registral inmobiliario**

Por: Érika Fontáñez Torres, Ph.D.

Asesora Legal

Mayo 2021

Introducción

Queremos Sol es una iniciativa de varias organizaciones y sectores que “presentan una ruta energética hacia la autosuficiencia y la sostenibilidad, basada en el uso de recursos renovables, principalmente el sol”¹. Entre las organizaciones que conforman y endosan esta iniciativa se encuentran la Asociación de Empleados Gerenciales de la Autoridad de Energía Eléctrica, Cambio PR, el Comité Diálogo Ambiental, El Puente-Puerto Rico, el Institute for Energy Economics and Financial Analysis (IEEFA), el Sierra Club de Puerto Rico, la Unión de Trabajadores de la Industria Eléctrica y Riego (UTIER) y la Coalición de Organizaciones Anti-Incineración, así como un grupo de ciudadanos, colaboradores profesionales y académicos. Queremos Sol propone la implementación de una “política pública para promover un sistema eléctrico sostenible, local y limpio”².

En marzo del año en curso, Cambio PR dio a conocer públicamente un estudio llevado a cabo en colaboración con el IEEFA que concluye que el 100% de los hogares de Puerto Rico podrían servirse de energía renovable a través de la instalación de placas solares y baterías en residencias y comercios, si la Autoridad de Energía Eléctrica (AEE) comienza un plan de inversión de fondos federales disponibles. El estudio titulado Estudio de Integración de Recurso Solar Distribuido en Puerto Rico propone un modelo de sistema eléctrico de recursos eléctricos distribuidos por toda la isla mediante la instalación de sistemas fotovoltaicos en los techos para alcanzar la meta de 75% de generación renovable al 2035 con el 100% de los hogares resilientes.

Lo innovador de este modelo es que sustituye el modelo de provisión del servicio de energía eléctrica centralizado y dependiente de combustibles fósiles, a la vez que la generación de energía se diversifica al provenir de los diversos techos alrededor de la isla. El proyecto obtiene provecho de la agregación colectiva de la energía proveniente de todos los techos y provee, desde la Autoridad, acceso universal a paneles fotovoltaicos y energía renovable tomando en cuenta la variabilidad agregada de la luz solar³. En resumen, el estudio sustenta la propuesta de Queremos Sol para transitar hacia una energía limpia y resiliencia de cada unidad familiar, pero a través de un modelo donde el acceso a placas solares y energía limpia no depende de la capacidad económica de cada familia para costear sus placas solares individuales ni de la variabilidad individualizada de cada techo respecto a la luz solar que recibe su propiedad.

A la luz de lo anterior, se presentan diversas interrogantes de índole legal para la viabilidad de la propuesta:

¹ "Queremos Sol", Queremossol, accedido 19 de abril de 2021, <https://www.queremossolpr.com>.

² "Queremos Sol".

³ En lo referente a la caracterización del recurso solar en Puerto Rico y los datos de irradiación solar, el Estudio de Integración Red para Puerto Rico distingue entre la variabilidad solar para un sistema individual de la variabilidad agregada en sistemas solares integrados: “Si bien el uso de datos medidos reales en plantas solares existentes puede ser útil para caracterizar la variabilidad solar en una planta individual, es inadecuado para evaluaciones de la totalidad del sistema y estudios de alta integración solar. Esto se debe a que es importante capturar con precisión la diversidad geográfica. A medida que la integración del recurso solar aumente en Puerto Rico, se extenderá por toda la isla. Aunque cualquier ubicación solar individual puede tener una gran cantidad de variabilidad debido a la nubosidad, la variabilidad agregada en toda la isla se reducirá significativamente” TELOS ENERGY, "Estudio de Integración de Recursos Energéticos Distribuidos para Puerto Rico" (Diciembre de 2020), 29.

1. ¿Cuál es el derecho aplicable y qué enmiendas son necesarias para permitir el acceso y la instalación de sistemas fotovoltaicos comprados por la AEE e instalados por esta (o su representante o contratista privado) en los techos de los consumidores?
2. ¿Cuál sería el proceso para obtener -contractual o administrativamente- el consentimiento de los dueños o poseedores de las propiedades donde se instalarían los sistemas fotovoltaicos?
3. ¿Cómo se inscribirían en el Registro de la Propiedad las servidumbres legales necesarias para el acceso a la propiedad y si existen implicaciones para los acreedores hipotecarios?
4. Una revisión del derecho comparado sobre lo anterior.

Se nos ha encomendado una investigación jurídica y el análisis de lo anterior que se expone a continuación. Adelantamos las siguientes conclusiones:

1. La figura jurídica que aplica para la instalación del sistema de fotovoltaico en los techos de los consumidores es la servidumbre legal de paso de energía eléctrica. El establecimiento de servidumbres legales se dispone en legislación especial y aplica a todas aquellas agencias y entidades públicas o sus representantes o contratistas privados que provean servicios públicos como energía eléctrica, líneas telefónicas, acueductos y alcantarillados pluviales y sanitarios. Estas servidumbres son nombradas como “servidumbres forzosas” de utilidad pública en el Código Civil de Puerto Rico (2020). La figura aplicable para la instalación de placas fotovoltaicas por parte de la AEE y según la propuesta de Queremos Sol no es ni debe ser el derecho de superficie, pues esta figura jurídica le otorga al superficiario el derecho a construir sobre la superficie del propietario y jurídicamente crea una figura susceptible de inscribirse en el Registro como finca independiente a la original. Además, el derecho de superficie requiere que se constituya mediante escritura pública, lo que conlleva una formalidad y costo que no es necesario en las servidumbres legales.
2. La servidumbre legal aplicable está regulada en la Ley Núm. 143 de 20 de julio de 1979, Ley de Servidumbres Legales, ley que regula todas las servidumbres para el establecimiento de líneas eléctricas, telefónicas, acueductos y alcantarillados, pluviales y sanitarios. Al amparo de esta ley, se adoptó el Reglamento Núm. 7892, Reglamento de Servidumbres para la Autoridad de Energía Eléctrica (en adelante, Reglamento Núm. 7892), que establece los requisitos y parámetros para la constitución de servidumbres para energía eléctrica, su alcance e inscripción en el Registro de la Propiedad. El reglamento también incluye las excepciones en los casos en que no es necesaria la inscripción de la servidumbre. En este escrito se recomiendan algunas enmiendas a la Ley Núm. 143 y al Reglamento Núm. 7892 para establecer los detalles técnicos y peculiaridades como, por ejemplo, los planos que deben acompañar la servidumbre.
3. El proceso para obtener el consentimiento de los consumidores para la instalación de las placas y equipo fotovoltaico en los techos se rige por el proceso administrativo establecido por la AEE para el acuerdo de servicios y constitución de servidumbres legales entre la

AEE y el consumidor (prosumidor⁴). Como se detallará, este proceso ya está establecido en el Reglamento Núm. 7892. En tanto las placas fotovoltaicas y sus instalaciones son de utilidad pública, la servidumbre legal permite que si la propiedad se vende o cambia de dueña, el equipo y la servidumbre legal permanezca en el inmueble. La nueva dueña o poseedora de la propiedad debe acudir a la AEE para renovar el acuerdo. El acuerdo debe establecer los parámetros de cuidado, el mantenimiento y el acceso al techo por las partes, así como la advertencia de posibles daños y perjuicios de proceder negligentemente con el equipo. El Reglamento Núm. 7282 también establece el proceso para la cancelación de la servidumbre ya sea a petición de la dueña o a iniciativa de la AEE.

4. El Reglamento Núm. 7892 detalla los distintos tipos de acuerdo para la servidumbre e incluye modelos de formularios, dependiendo de si se trata de la dueña de la propiedad, de una arrendataria o de persona que no sea dueña de la propiedad, por lo que tratándose de una servidumbre legal el acuerdo no se limita restrictiva ni exclusivamente a quien acredite ser titular formal del inmueble. En este escrito, además, se incluye un modelo de acuerdo para cambio de dueña.
5. La Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015 (en adelante, Ley del Registro de la Propiedad), establece el procedimiento para la inscripción de estas servidumbres a tenor con lo establecido por la Ley Núm. 143. Estas leyes no requieren que estas servidumbres se hagan por escritura pública, bastando una certificación de la AEE acompañada de un plano para que se inscriba mediante una nota marginal. Este proceso se lleva a cabo en la actualidad.
6. Una revisión de la Ley del Registro de la Propiedad, el Reglamento Núm. 8814, Reglamento para la Ejecución de la Ley del Registro, y de la jurisprudencia y doctrina aplicable, nos lleva a concluir que no existe impedimento para la constitución e inscripción de esta servidumbre legal aún cuando la propiedad en cuestión tenga un gravamen hipotecario.
7. Una revisión del derecho comparado en Estados Unidos y otros países arroja luz sobre el uso similar de servidumbres de utilidad pública para la instalación y provisión de sistemas de energía eléctrica. A su vez, encontramos algunos modelos de formularios y acuerdos que se anejan. No obstante, en general, todavía la mayoría de la transformación de energía hacia renovables y sistemas fotovoltaicos se concentra en iniciativas e instalaciones de sistemas fotovoltaicos individuales, si bien algunas jurisdicciones están dando pasos para

⁴ El artículo 1.2 de la Ley Núm. 17 de 11 de abril de 2019 definió el término prosumidor como “todo usuario o consumidor del Sistema Eléctrico que cuente con la capacidad de generar energía eléctrica para su propio consumo y, a su vez, con la capacidad de suplir cualquier excedente de energía a través de la red eléctrica”. A su vez, el artículo 1.6 establece que la política pública energética tiene entre sus objetivos “[v]iabilizar que el consumidor del servicio de energía pueda convertirse en prosumidor mediante programas como medición neta, la adopción de diseños tarifarios que promuevan la generación detrás del contador (“behind-the-meter”), entre otros mecanismos disponibles o que estén disponibles en un futuro”.

involucrar más protagónicamente a las compañías de utilidades públicas mediante la instalación de sistemas integrados de energía solar y equipo fotovoltaico en los techos.

8. La figura de la servidumbre legal para la instalación de las placas fotovoltaicas no debe confundirse con una figura aplicable a las jurisdicciones de tradición anglosajona, conocida como las servidumbres de luz solar (solar easements). En la literatura jurídica sobre la instalación de placas solares proveniente de sistemas anglosajones, se hace alusión a la necesidad de constituir servidumbres de luz solar que le concedan a las personas derechos para el aprovechamiento de la energía solar y reglamenten la relación entre dos vecinos respecto a los límites propietarios de uno y otro. La servidumbre de luz solar es una figura de la tradición del *common law* y surge de la doctrina conocida como “Doctrine of Ancient Lights”. La aplicación de esta doctrina y el requerimiento individual de servidumbres de luz solar no son necesarios en nuestro ordenamiento de tradición civilista y de una validada práctica de regulación urbana. Tampoco lo es a raíz de las características de la propuesta presentada por Queremos Sol.
9. El Tribunal Supremo de los Estados Unidos y el de Puerto Rico han validado ampliamente la regulación urbana y de la propiedad. No toda regulación conlleva una compensación y la propiedad puede ser regulada siempre que su regulación sea razonable y no implique una privación de todo el uso productivo (incautación)⁵. Solo en casos en que ocurre una incautación (taking reglamentario) procede una compensación. Por lo tanto, la adopción de regulación urbana para hacer compatible un proyecto integrado de energía solar mediante el uso de techos no tiene porque requerir compensación de derechos propietarios. Lo contrario sería inducir a error.

⁵ Penn Central Transp. Co. v. City of New York, 438 US 104 (1978); Lucas v. South Coastal Council, 505 US 1003 (1992); Dolan v. City of Tigard 512 US 374 (1994).

I. Servidumbres legales (forzosas): La figura jurídica aplicable para la instalación del sistema de placas fotovoltaicas en los techos de los consumidores es la servidumbre legal de paso de energía eléctrica.

Revisada la legislación general y especial aplicable, son tres las fuentes que fundamentan lo anterior: (1) El Código Civil de Puerto Rico de 2020 y lo relativo a las servidumbres⁶; (2) La Ley de Servidumbre Legales de 1979⁷; y (3) Reglamento Núm. 7282 de Servidumbres para la Autoridad de Energía Eléctrica⁸.

Una servidumbre es “el derecho real limitado que recae sobre una finca, denominada finca sirviente, en beneficio de otra finca o de una o varias personas o comunidad individualizadas”⁹. Las servidumbres tienen carácter y eficacia real, de manera que no se limitan a un contrato entre dos partes, sino que una vez establecidas, se activan sobre el inmueble o finca y lo acompañan independientemente este cambie de manos o de dueños. Es decir, una vez constituida la servidumbre, esta es oponible a cualquiera. Se ha reconocido, además, que las servidumbres comprenden solo las facultades y deberes expresamente determinados, por lo que no podrán utilizarse para cosas distintas y deben quedar limitadas por lo establecido en el documento en que se constituyeron o en la ley o el reglamento aplicable.

Del Código Civil, de la jurisprudencia en Puerto Rico y de la doctrina, surge que existen varios tipos de servidumbres. Las servidumbres que se establecen entre dos fincas se conocen como prediales y se constituyen entre una finca dominante (la que tiene el derecho a exigir la servidumbre) y una sirviente (la que tiene el gravamen¹⁰ de la finca y la obligación para con la dominante). También existen servidumbres personales, que se constituyen sobre una finca, pero a favor de una o más personas naturales o jurídicas (ya sean públicas o privadas). Como señalan los comentaristas del recién aprobado Código Civil “[a]unque en la mayoría de las legislaciones, las servidumbres sólo pueden establecerse en beneficio de otra propiedad, en algunas más progresistas, como la nuestra, es posible establecerlas en beneficio de una persona natural, de una persona jurídica no gubernamental o del mismo Estado”¹¹. Este segundo tipo de servidumbre está diáfamanamente explicado por el Tribunal Supremo de Puerto Rico en el caso *Borges v. Registrador*¹².

En los comentarios al nuevo Código Civil de 2020 se explica el origen romano de las servidumbres: para fines económicos, siendo la tierra un elemento esencial, era fundamental que hubiera disposiciones que permitieran la injerencia en fincas ajenas para personas, ganados y agua.

⁶ Ley Núm. 55 de 1ro de junio de 2020.

⁷ Ley Núm. 143 de 20 de julio de 1979, 27 LPRA §§ 2151 a 2155.

⁸ Reglamento Núm. 7282 de 25 de enero de 2007, Reglamento para las Servidumbres para la Autoridad de Energía Eléctrica.

⁹ Artículo 935 del Código Civil de 2020.

¹⁰ Los comentaristas del nuevo Código, con razón, señalan que el trato a las servidumbres como un gravamen no “recoge fiel y adecuadamente la esencia de este derecho real”, página 915 del Código comentado. Esto porque no reconoce que hay un lado activo y un lado pasivo y, en cambio, enfoca solamente en el lado pasivo. Hoy día “por imperativos económicos, urbanísticos y de otra índole” las servidumbres pueden constituirse sobre finca propia y pueden reconocerse servidumbres recíprocas como las servidumbres en equidad o condiciones restrictivas que usualmente se constituyen en urbanizaciones con control de acceso vehicular.

¹¹ Código Civil comentado, página 911.

¹² 91 DPR 112 (1964).

Así, a las necesidades económicas se le añadieron otras necesidades urbanas que llevaron a los compiladores de la época justiniana a elaborar un concepto genérico de las servidumbres, pero con diferentes y más categorías¹³. Además de las servidumbres que se constituyen de una finca (o inmueble) al servicio de otra, proliferaron servidumbres o limitaciones por razón del interés público o general, lo que se le denominó servidumbres legales también conocidas como forzosas.

Las servidumbres también se clasifican entre las aparentes o no aparentes¹⁴ y las voluntarias o forzosas¹⁵. El artículo 938 del Código establece que las servidumbres voluntarias son aquellas que se establecen por negocio jurídico, por ejemplo, entre individuos por su autonomía privada, y las llamadas forzosas, son las que contempla la ley y se establecen por virtud de un mandato legal. En este caso la ley puede aludir tanto a motivos de utilidad pública como privada¹⁶.

En nuestro caso, la servidumbre que nos interesa es una servidumbre personal a favor de una entidad pública, la AEE. Además, esta servidumbre es clasificada también como servidumbre aparente (es perceptible por los sentidos) y legal (“forzosa” es el término que utiliza el nuevo Código), es decir, se establece por ley y no por un acuerdo privado entre dos partes.

Entre las forzosas están las que establece la Ley de Aguas y las establecidas en la Ley Núm. 143 de Servidumbre de Servicio Público. Aunque las servidumbres forzosas son establecidas por ley, una vez establecido el procedimiento administrativo, se requiere un acto de formalización que se hará según disponga la ley o el reglamento aplicable. El acto jurídico a que se refiere es un “un acto de la autoridad que resulte competente”¹⁷. Es preciso destacar que “las servidumbres forzosas por tener como objeto la utilidad pública y en algunos casos la protección del interés de los particulares pertenece más al ámbito del derecho administrativo que al del derecho privado”¹⁸. Esto es importante porque distinto al caso en que se otorgan servidumbres entre personas privadas, en las servidumbres legales el derecho que tiene primacía es el público y no el derecho privado. Por lo mismo, no es lo mismo una situación en la que un individuo pacta con otro de manera independiente para la instalación de placas solares, que un proyecto público para la instalación de placas solares masivas de manera integrada.

Un ejemplo claro son las servidumbres legales de energía eléctrica, paso de líneas telefónicas e instalaciones de acueductos y alcantarillados pluviales y sanitarios que encuentran su régimen especial en la Ley Núm.143 de Servidumbre de Servicio Público y es mediante procesos especiales establecidos por agencias o corporaciones públicas que se constituyen¹⁹.

El Artículo 954 del Código Civil de 2020 establece los tipos y el régimen de las servidumbres forzosas:

Artículo 954.-Tipos y régimen.

¹³ Véase páginas 910-911 del Código Civil comentado.

¹⁴ Artículo 937 (b)

¹⁵ Artículo 938.

¹⁶ Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón, *Sistema de Derecho Civil: Derecho de cosas y Derecho Inmobiliario Registral*, Séptima Edición, vol. III (Madrid, España: Editorial Tecnos, 2004), 376.

¹⁷ Díez-Picazo y Gullón, III:377.

¹⁸ Michel Godreau y Ana Isabel García Saúl, “Servidumbres y Conservación”, *Revista Jurídica Universidad de Puerto Rico* 67 (1998): 261.

¹⁹ Código comentado, página 925.

Las servidumbres forzosas de paso a favor de una finca sin comunicación suficiente con la vía pública, de acceso a una red general, de energía solar, de energía eólica y de acueducto se rigen por el presente capítulo.

Las demás servidumbres forzosas se rigen por las leyes especiales que las autorizan.

Los comentarios al Código Civil 2020 señalan como origen y concordancia de este artículo precisamente la Ley Núm. 143 de Servidumbres Legales de Servicio Público, reconociendo que el Código Civil “no puede agotar todos los casos de servidumbres forzosas o legales, ñas cuales se encuentran dispersas en atención al interés jurídico que pretenden satisfacer”²⁰. El Código de 2020 también creó la “servidumbre de acceso a una red general” como parte del régimen de servidumbres forzosas. Esta servidumbre proviene de Cataluña²¹ y según los comentaristas “su recepción en el nuevo Código Civil está justificada por el auge de las redes suministradoras de agua, energía, comunicaciones y servicios de nuevas tecnologías”. Es de notar que los comentarios hacen alusión a servicios que requieren “conexiones aéreas, superficiales o subterráneas”²². Aunque el enfoque de esta servidumbre es predial, concluyo que no hay nada en el Código por lo que pueda también aludirse a ella para constituir una servidumbre sobre suelo propio. De hecho, esta disposición también estaría disponible en casos en que una propiedad en particular no logre conexión a la red en su predio y necesite una servidumbre especial de acceso a la red a través de otros techos, como podría ser el caso de los condominios. No obstante, en los comentarios el Código Civil se reconoce que este tipo de servidumbre va dirigida a la provisión de servicios privados y que cuando la provisión de energía provenga de servicios públicos aplicará la Ley Núm. 143 de Servidumbres Legales de Servicio Público:

Este artículo atiende una realidad nueva: la existencia de redes de servicios prestados por individuos o empresas privadas que están fuera de la protección de la Ley Núm. 143 del 20 de julio de 1979, mejor conocida como Ley de Servidumbres Legales de Servicio Público. Esto se aprecia mayormente en la telefonía y las comunicaciones, pero no obsta para que existan también redes de servicios privados de abastecimiento de agua, energía...²³

Si bien es importante lo dispuesto en el Código Civil, conforme explica el Tribunal Supremo en *Borges v. Registrador*, cuando se trata de servidumbres legales establecidas para utilidad pública, el Código Civil es supletorio e incluso cuando las servidumbres legales establecidas en interés de particulares sus disposiciones rigen sin perjuicio de lo que dispongan las leyes y reglamentos especiales”²⁴. Citando a Manresa, el Supremo expone que “para las servidumbres que atienden al interés público el derecho propio es el administrativo y el supletorio es el Código Civil, y para las de interés privado el derecho propio es el Código, pero sin perjuicio de las disposiciones administrativas sobre policía urbana o rural. Por lo tanto, las disposiciones administrativas son

²⁰ Código comentado, página 936.

²¹ Ley Núm. 22 de 31 de diciembre de 2001 conocida como Ley de Derecho de Servidumbre de la Generalidad de Cataluña.

²² Código comentado, página 936.

²³ Código comentado, página 938.

²⁴ *Borges v. Registrador*, supra, página 124.

preferentes en ambos casos (citadas omitidas)”²⁵. En resumen, *Borges* establece que tienen precedencia las leyes y reglamentos especiales y que “aún las llamadas servidumbres legales privadas tienen estrecha relación con el orden público”²⁶. De ahí que lo relevante para la servidumbre legal que nos concierne sea la Ley Núm. 143 de Servidumbres Legales y el Reglamento Núm. 7282 de la AEE.

La importancia jurídica de las servidumbres es que, distinto a un contrato entre partes privadas o un contrato entre la AEE con cada consumidor, cuyo alcance es limitado a las partes involucradas, las servidumbres tienen eficacia real, es decir, si el dueño de una propiedad cambia, ya sea porque la vende o porque es sustituido por una sucesión, la servidumbre permanece con el bien inmueble sujeto a esta. Aún así, cabe señalar que esto no significa que un nuevo dueño no tenga que asumir un acuerdo con la AEE para la provisión del servicio. La servidumbre permanece inalterada pero el récord del inmueble y del sistema fotovoltaico en este, se pone al día con los datos y el acuerdo con el nuevo dueño o poseedor. Esto incluye dar de baja el servicio si así lo determina el nuevo dueño. En Hawái hay un modelo disponible el procedimiento de cambio de dueño y que este asuma el acuerdo de interconexión con el servicio de energía a través de las placas fotovoltaicas²⁷ (Ver Anejo 1).

II. Régimen para la constitución de servidumbres legales a favor de la AEE a tenor con la Ley Núm. 143 de Servidumbres Legales y del Reglamento Núm. 7282 de Servidumbres Legales de Paso de Energía Eléctrica.

A. La Ley 143 de 26 de julio de 1979

La Ley 143 de 26 de julio de 1979, es la que establece los parámetros para regir la conformación de servidumbres de utilidad pública en Puerto Rico relacionadas a los servicios de energía eléctrica, de líneas telefónicas, y de instalaciones de acueductos y alcantarillados pluviales y sanitarios. Su exposición de motivos expuso entre las razones para su adopción el que se “reducir[á]n grandemente los costos actuales que genera el proceso de establecer [...] servidumbres únicamente por escritura pública; este beneficio redundara en el pueblo consumidor al reducir también los costos de los urbanizadores”, además de “redunda[r] en beneficio del interés público y [...]facilitar y hacer más estable el suministro de tan importantes servicios públicos”²⁸.

En su Sección 1 la Ley establece que:

[T]ienen 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**,

²⁵ Ibid.

²⁶ Ibid, páginas 125-126.

²⁷ Hawaiian Electric, "Transferring, Buying or Selling a Property with a Rooftop Solar System", accedido 8 de abril de 2021, <http://www.hawaiianelectric.com/products-and-services/customer-renewable-programs/private-rooftop-solar/change-of-ownership>; Hawaiian Electric, "Assumption of Distributed Energy Resources Interconnection Agreement", https://www.hawaiianelectric.com/documents/products_and_services/customer_renewable_programs/DE_R_assumption_agreement_form.pdf.

²⁸ Ley Núm. 143, Exposición de motivos.

estructuras y accesorios, sean estas áreas sobre **la superficie** o soterradas. (énfasis provisto)

De modo que, para la provisión de servicio de energía eléctrica, cualquiera que sea su fuente o medio -en este caso mediante la instalación de placas fotovoltaicas- ya la ley establece el mecanismo y la creación de una servidumbre legal, continua y aparente. Además, la misma sección explicita que la servidumbre incluye sus equipos, estructuras y accesorios necesarios para su instalación y que las áreas sujetas a estas servidumbres pueden ser tanto superficies como soterradas.

Sobre cómo se constituirán estas servidumbres, debe referirse a la Sección 2 que establece que pueden establecerse tanto en documento privado como en escritura pública, de manera que distinto a otras servidumbres, por ejemplo, las llamadas servidumbres en equidad (condiciones restrictivas), que requieren constituirse mediante escritura pública, las servidumbres legales pueden establecerse mediante documento privado entre la AEE y el consumidor (prosumidor). Esta sección también establece que a estas servidumbres le son aplicables los principios de las servidumbres continuas y aparentes establecidas en el Código Civil.

Por su parte, la Sección 3 de la Ley tiene una disposición importante para fines de la regulación especial de estas servidumbres legales. Establece que las entidades que proveen servicios de energía eléctrica son las encargadas de adoptar la reglamentación aplicable a cada una de estas conforme a los parámetros de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme²⁹. En el caso del servicio de energía eléctrica, ese reglamento fue adoptado originalmente por la AEE el 20 de octubre de 1979 y ha sido enmendado en varias ocasiones. La versión vigente es la del Reglamento Núm. 7282 de 25 de enero de 2007.

El Reglamento Núm. 7282 establece “los requisitos mínimos con los que deben cumplir las servidumbres para las estructuras, líneas, equipos y otros artefactos que pertenecen a la Autoridad”, lo que incluye “los instalados por contratistas privados que son transferidos a la Autoridad” y “las instalaciones hechas por la AEE como parte de su programa de construcción y mantenimiento”³⁰. Respecto a las servidumbres, el Reglamento establece lo concerniente “para la adquisición, el establecimiento, la constitución y la cancelación de las servidumbres” y “define los derechos de las servidumbres de la Autoridad, así como las limitaciones del uso y disfrute de éstas por parte de los dueños de los terrenos afectados”³¹.

Esta misma Sección 3 le delega a la Junta de Planificación de Puerto Rico establecer las reglas y reglamentos para el uso y disfrute de la servidumbre de desagüe pluvial que ofrecen los municipios y como veremos es la Junta de Planificación -o los municipios a los que se delegue- la que también establece la reglamentación aplicable en el proceso urbano que nuevas construcciones, permisos y para el cumplimiento con los parámetros de las servidumbres de paso de energía eléctrica.

En el 2005, la Ley Núm. 143 de Servidumbres Legales se enmendó para incluir lo relativo a servicios de telecomunicaciones, televisión y cable³². Aunque no sería necesario explicitar en la ley

²⁹ Ley Núm. 38 de 30 de junio de 2017, según enmendada.

³⁰ Artículo A.

³¹ Artículo A.

³² Ley Núm. 101 de 26 de agosto de 2005.

que el servicio de electricidad también incluirá la generación de esta mediante placas fotovoltaicas debido a que puede entenderse incluido en “equipo e instalaciones”, recomendamos que se enmiende a estos fines.

También en el 2005 se enmendó la Ley Orgánica de la Junta de Planificación³³, para darle a la Junta y a la entonces ARPE (hoy OGPe) la tarea de reglamentar la forma en que se “instalar[ía] la infraestructura telefónica necesaria para el manejo de las necesidades de comunicación”³⁴. La ley reconoció que es la Junta quien tiene el marco de autoridad para el desarrollo de estructuras residenciales y comerciales³⁵. Esto es así ya que la Ley Orgánica de la Junta de Planificación establece en el Artículo 16 que es la Junta la encargada de adoptar los reglamentos para “facilitar el control de la expansión o crecimiento urbano”³⁶, “construcción de estructuras y edificios, incluyendo la altura y extensión de los mismos”³⁷ y regir la lotificación de terrenos, incluyendo “las formas de desarrollo propuesto y de acuerdo con los propósitos del mismo, terrenos adyacentes, incluyendo trazado y diseño de calles, sistemas de alumbrado y energía eléctrica, abastecimiento de agua, telefónico, el abastecimiento de todo tipo de servicio de telecomunicaciones y televisión por cable, alcantarillados sanitario y pluvial”³⁸.

Cabe señalar que al día de hoy, es en el proceso de regulación urbana y de suelo -y por medio de la Junta de Planificación y de la delegación hecha a los municipios a través del Código Municipal- que se establecen los parámetros y detalles para la construcción, alteraciones, instalaciones y obras eléctricas y las limitaciones a las propiedades respecto a nuevas construcciones o modificaciones. Por lo tanto, cualquier reglamentación respecto a las limitaciones para la ampliación, alteraciones y construcción en propiedades una vez instalados sistemas fotovoltaicos, es de jurisdicción de estas entidades y en sus reglamentos y enmiendas, deberá tomarse en cuenta los nuevos mecanismos para la provisión de energía eléctrica. En lo que sigue ofrezco algunos ejemplos que se han tomado del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios de vigencia de enero de 2021³⁹.

A través del Reglamento Conjunto la Junta dispone los requisitos para la construcción y planos de obras eléctricas⁴⁰, condiciones de las instalaciones, líneas aéreas o soterradas, servidumbres de instalaciones eléctricas, reubicación de líneas y las exenciones aplicables a los proyectos de energía renovable en los techos. Además, en su Glosario se definen las servidumbres de líneas eléctricas, los sistemas de energía renovable fuera de la red eléctrica y los proyectos de construcción eléctrica⁴¹. Asimismo, en el Reglamento se establecen los estándares de siembra y las

³³ Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada.

³⁴ Ibid.

³⁵ Exposición de Motivos de la Ley 101, supra.

³⁶ Artículo 16 (1) (d).

³⁷ Artículo 16 (1) (e).

³⁸ Artículo 16 (3).

³⁹ Este Reglamento fue recientemente anulado por dos sentencias del Tribunal de Apelaciones de Puerto Rico. Estimamos, sin embargo, que en este punto en que se encuentra la propuesta, para ilustrar lo que aquí se persigue, lo expuesto en esta versión del Reglamento Conjunto es suficiente. “El Reglamento Conjunto de Permisos 2020 recibe otro revés judicial”, El Nuevo Día, accedido 19 de abril de 2021, <https://www.elnuevodia.com/negocios/economia/notas/el-reglamento-conjunto-de-permisos-2020-recibe-otro-reves-judicial/>.

⁴⁰ Tomo IX, Infraestructura y Ambiente, Capítulo 9.1 Obras Eléctricas.

⁴¹ Tomo XII, Artículo III A (35), Artículo III A (63), Artículo III A (179), respectivamente.

distancias entre los árboles y cables eléctricos dentro de las franjas de servidumbres de paso⁴², las normas de intervención para sitios históricos y propiedades elegibles en zonas históricas⁴³, las excenciones para los proyectos de instalación de solares en techos de instituciones públicas⁴⁴, las alteraciones y ampliaciones de propiedades y obras exentas de permisos de construcción⁴⁵ y los permisos de construcción para desarrollos y negocios⁴⁶.

B. Reglamento Núm. 7282 de 25 de enero de 2007, conocido como el Reglamento de Servidumbres para la Autoridad de Energía Eléctrica

En su Sección I, Artículo C, dispone que el reglamento aplica y cubre “[e]l predio en el cual se requiere instalar el equipo y aditamentos relacionados con el suministro de energía eléctrica que sean transferidos a la Autoridad para su mantenimiento y conservación”, proyectos de desarrollo o urbanización y construcción de edificios en que “por la finca principal o los solares del proyecto discurren o se requiera instalar los servicios públicos de energía eléctrica que apruebe la Autoridad”, personas naturales o jurídicas que emprenda los proyectos o que se relacionen con el predio sirviente y “el predio donde la Autoridad requiera instalar sus equipos y aditamentos”.

Como se aprecia, el artículo y la cobertura del Reglamento Núm. 7282 es lo suficientemente amplia como para entender que “predio” incluye la superficie, incluyendo techos, de los inmuebles que forman parte por incorporación al solar e incluye directamente tanto equipos como aditamentos. No obstante, recomiendo una enmienda al reglamento al amparo de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme⁴⁷ y de la Ley Orgánica de la AEE⁴⁸, para añadir en esta sección y artículo (o en la Sección II, Definiciones) un inciso donde explícitamente se disponga para los casos de instalaciones fotovoltaicas, y explicitar que “predio” incluye la superficie de los techos. De hecho, en la Sección II se define estructura como “aquello que se erige, construye, fija o sitúa por la mano del hombre en, sobre o bajo el terreno, o agua; incluye sin limitarse a, edificios, torres, chimeneas y líneas eléctricas. El término estructura se interpreta como que es seguido de la frase “o parte de la misma”⁴⁹.

Como bien detalla el Reglamento Núm. 7282 en su Sección II, Artículo A, si bien esta servidumbre significa un límite al uso y disfrute tradicional, “el dueño continua ejerciendo el derecho de propiedad en las áreas de terreno donde se constituye la servidumbre”⁵⁰. Esta servidumbre incluye “el acceso o paso de la AEE [o sus representantes]” para “instalación, operación y reparación de las instalaciones de la Autoridad” y aquello necesario para la “transmisión, subtransmisión y distribución eléctrica”⁵¹. Al mismo tiempo, se establece que en aquellos casos en

⁴² Tomo III, Capítulo 3.4, Permisos de Medioambiente.

⁴³ Tomo X, Regla 10.2.5, Sección 10.2.5.5.

⁴⁴ Tomo IX, Sección 9.2.3.2

⁴⁵ Tomo III Permisos y Desarrollos para Negocios, Regla 3.2.4.

⁴⁶ Tomo III Permisos y Desarrollos para Negocios, Capítulo 3.2.

⁴⁷ Ley Núm. 38 de 30 de junio de 2017, según enmendada.

⁴⁸ Ley Núm. 83 de 2 de mayo de 1941, según enmendada.

⁴⁹ Sección II (H).

⁵⁰ Artículo A (3).

⁵¹ Artículo A (5).

que una línea aérea se convierta en soterrada, la servidumbre existente de la Autoridad continúa vigente, aunque se puede reducir el ancho a discreción de la Autoridad⁵².

De gran importancia es el Artículo A (10) que dispone que “[l]a Autoridad establece aquellas servidumbres que considere necesarias para sus instalaciones, **aún cuando no estén descritas en este Reglamento**. Estas servidumbres deben cumplir con los reglamentos, manuales y códigos aplicables” (énfasis provisto). En los casos de obras y urbanizaciones nuevas, le corresponde al proyectista solicitar al Departamento de Tasación y Bienes Inmuebles la certificación de ancho de las servidumbres⁵³.

Cabe señalar que los proyectos de vivienda de interés social, acorde con la ley, tienen requisitos diferentes a los contenidos en la reglamentación de la Junta de Planificación, con el fin de “reducir el costo de las unidades de vivienda”⁵⁴. El Reglamento Núm. 7282 hace alusión a estas variaciones en casos de viviendas de interés social. Estas mismas variaciones podrían ajustarse para que apliquen de ser necesario en el proceso de instalación de los sistemas fotovoltaicos.

La Sección IV de Reglamento establece el proceso para la adquisición, establecimiento, inscripción y cancelación de servidumbres. En los Artículos A y B de esta sección se establece que la AEE puede adquirir o construir una servidumbre por cualquiera de los medios legales de adquirir derechos reales, y que pueden constituirse tanto mediante documentos privados o por escrituras públicas y por otros medios como expropiaciones, prescripción adquisitiva o por virtud de ley.

A su vez, el Artículo C de esta Sección IV dispone los requisitos para el endoso de los planos para constituirlos. Este artículo debe enmendarse para incluir los detalles técnicos necesarios para la preparación de los planos en el caso de la instalación de paneles fotovoltaicos en el techo. Nótese, sin embargo, que el reglamento es flexible y en algunos casos, como en los del programa de electrificación rural, solo se exige un croquis en lugar de un plano. Además, se establece que errores u omisiones en los planos no se entenderán como limitativos de la servidumbre y que, en caso de omisiones, el área en que se instale el equipo o artefacto queda gravada por la servidumbre⁵⁵.

Por su parte, el Artículo D de esta sección establece el proceso que deben llevar a cabo los proyectistas para el endoso de los planos en el Departamento de Tasación y Bienes Inmuebles de la Autoridad, el Departamento de Ingeniería de Distribución y en la División de Derecho Inmobiliario y Notaría del Directorado de Asuntos Jurídicos. Esa misma sección establece el procedimiento especial para proyectos en distintas categorías, privados, de agencias gubernamentales y proyectos de vivienda de interés social.

Respecto a cómo se constituye y se inscribe la servidumbre, el Artículo 3 de la Sección IV del Reglamento Núm. 7282 dispone que “[c]omo regla general, se tiene que inscribir el derecho real de servidumbre a favor de la Autoridad en el Registro de la Propiedad”. Este trámite se hará mediante la firma de una certificación o escritura pública por parte de quien el o la Directora Ejecutiva

⁵² Artículo A (7).

⁵³ Artículo B (1).

⁵⁴ Capítulo 5.2 (Proyectos Residenciales de Interés Social), Sección 5.2.1.1 (a) del Reglamento Conjunto de 2020. Vivienda de interés social se define en la Tipo de vivienda según definido en la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, conocida como “Ley de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de la Vivienda”.

⁵⁵ Sección IV, Artículo J.

delegue, que podría ser el o la Directora de Asuntos Jurídicos o persona encargada de la División de Derecho Inmobiliario y Notaría. Si se utiliza el procedimiento de certificación que establece la Ley Núm. 143 se acompañan planos que “demuestren gráficamente la trayectoria y extensión de la servidumbre”. La persona propietaria (o poseedora) o proyectista es la que completa el documento de Constitución de Servidumbre de Paso y Otros Fines y lo presenta en la División de Derecho Inmobiliario de Notaría de la Autoridad. En los casos en que la constitución afectara la propiedad de algún colindante, el dueño de este debe cumplimentar un documento titulado “Documento de Cedente” (Ver ANEJO 2 que son parte del Reglamento y que según establece el mismo, la AEE puede modificarlos de acuerdo con las circunstancias particulares de cada proyecto).

Uno de los temas cruciales es que el proceso no exige que sea exclusivamente la titular o dueña formal del inmueble quien solicite la servidumbre. En los casos en que la persona natural o jurídica que solicita la servidumbre no es la dueña del inmueble donde se otorga la servidumbre, el documento que se utilizará es el de “Cesión, Traspaso y Garantía del Sistema Eléctrico” (Ver Anejo 2). Algunos ejemplos señalados por el propio Reglamento son los casos de arrendamiento o casos en que los proyectistas son agencias o municipios. En todo caso, queda claro que el proceso de constitución de la servidumbre requiere el consentimiento del consumidor (prosumidor) o cliente de la Autoridad al igual que actualmente se requiere su consentimiento mediante acuerdo para el establecimiento del servicio. El proceso para obtener el consentimiento de los consumidores para la instalación de las placas fotovoltaicas en los techos debe establecerse mediante este proceso administrativo por medio de un acuerdo de servicios y constitución de servidumbre entre la AEE y el consumidor que en este caso también será co-generador de energía eléctrica.

Desde el Departamento de Asuntos Jurídicos de la Autoridad se coordinan los trámites para la inscripción en el Registro⁵⁶. Más adelante se ofrecen los detalles de esa inscripción.

Conforme a la Ley Orgánica de la AEE y el Reglamento Núm. 7282, la AEE tiene un Programa de Electrificación Rural que se utiliza para “promover el desarrollo económico de la zona rural... para las personas que cumplan con las normas y procedimientos de la Autoridad que reglamentan este beneficio”⁵⁷. Este beneficio está disponible para “proyectos residenciales, agrícolas y agropecuarios”⁵⁸. En estos casos no se requiere un plano, sino un croquis, elaborado por las oficinas técnicas de la Autoridad, para ilustrar gráficamente la servidumbre, salvo circunstancias discrecionales de la Autoridad⁵⁹. El Reglamento Núm. 7282 estipula que “dado la peculiaridad de estos casos y la flexibilidad que requieren, no se presentan en el Registro de la Propiedad, aunque se archivan en el Departamento de Tasación y Bienes Inmuebles”⁶⁰. El mismo reglamento incluye como anejos ejemplos de formularios para estos casos. También existen circunstancias bajo este Programa, en que si la AEE no puede inscribir la servidumbre lo que se requiere es la firma de un documento de reconocimiento de servidumbre junto al contrato de suministro de energía eléctrica. Los subsiguientes propietarios **o clientes** en el predio deben firmar el documento⁶¹. Nótese nuevamente que el Reglamento Núm. 7282 alude también a clientes por lo que no habría que limitarse a la formalidad de los propietarios titulares reconocidos legalmente como tal en casos, por

⁵⁶ Artículo E (6).

⁵⁷ Artículo F (1).

⁵⁸ Artículo F (1).

⁵⁹ Artículo F (2).

⁶⁰ Artículo G (1).

⁶¹ Artículo G (3).

ejemplo, en que quien habita una propiedad, es parte de una sucesión o tiene la posesión del predio sin haber formalizado su propiedad. Esta sería, de hecho, una de las razones por la que la Autoridad no pueda inscribir la servidumbre en el Registro o que la finca no esté inscrita, como es previsible en el caso de un sinnúmero de fincas en Puerto Rico, ya que el Registro de la Propiedad no es de carácter constitutivo ni las servidumbres requieren ser inscritas para que sean válidas. El Reglamento Núm. 7282 incluye el documento en anejo (Véase Anejo 3, Documento de Certificación y Reconocimiento de Servidumbre).

Esta excepción de inscripción de la servidumbre que se establece para el caso del Programa de Electrificación Rural también es aplicable a cualquier caso que se estime como un caso extraordinario en los que no se pueda inscribir la constitución de la servidumbre⁶². Estos casos, según el Reglamento, se refieren al Departamento de Tasación y Bienes Inmuebles para su archivo.

Por otra parte, cuando las propiedades gravadas por la servidumbre se venden, es obligación del propietario vendedor incluir una cláusula en la escritura de compraventa en la que se establezca que el inmueble está gravado por la servidumbre a favor de la Autoridad y sujeta a las disposiciones del Reglamento⁶³. El Reglamento Núm. 7282 también establece las normas para la cancelación de la servidumbre⁶⁴.

La Sección V del Reglamento establece los derechos de la AEE a raíz de la servidumbre. Estos son: acceso -por medio de oficiales, representantes, empleados y agentes autorizados- para trabajos de “operación, conservación, construcción, mejoras o reparación de instalaciones” y el uso del equipo necesario para llevar a cabo esos trabajos⁶⁵. Como en toda servidumbre, el acceso debe realizarse por el lugar menos gravoso para la propiedad. Además, la AEE debe notificar al dueño o poseedor antes de acceder (salvo en casos de emergencia) y comunicarle lo relativo al adecuado uso y mantenimiento tanto de la servidumbre como de lo instalado en esta⁶⁶. También debe dejar el área en un estado análogo al que lo encontró antes de comenzar las labores⁶⁷.

Sobre el alcance de lo que constituye “instalación” el Reglamento dispone que esto incluye por medio de sus oficiales, **representantes**, empleados y **agentes**, el derecho a “instalar, construir, conservar y retirar” dentro de la servidumbre “todos los accesorios inherentes al sistema eléctrico o cualquier otra estructura necesaria para el desarrollo de cualquier empresa de la Autoridad” (énfasis provisto)⁶⁸. También se establece que “las líneas y aditamentos a instalarse en la servidumbre pueden ser de naturaleza y utilidad distintas”⁶⁹.

Como puede apreciarse, el Reglamento Núm. 7282 está diseñado con la flexibilidad suficiente para sostenerse en el tiempo y con los cambios de tecnologías necesarios dada la naturaleza del equipo para la provisión de energía. Este artículo podría enmendarse para incluir expresamente la

⁶² Artículo I.

⁶³ Artículo K.

⁶⁴ Véase Artículos L y M de la Sección IV.

⁶⁵ Sección V, Artículo B (1) y (2).

⁶⁶ Artículo B (3).

⁶⁷ Artículo B (4).

⁶⁸ Sección V, Artículo C (1).

⁶⁹ Artículo C (2).

instalación de equipo de placas fotovoltaicas y los detalles necesarios, pero en todo caso mi recomendación es que se haga con la flexibilidad suficiente para que se sostenga en el tiempo.

Las servidumbres legales también pueden modificarse o cancelarse y la AEE puede otorgar permisos condicionado para modificarlas, confirme a su discreción y a criterios de protección de vida, propiedad y las garantías de continuidad del servicio⁷⁰.

En cuanto a las prohibiciones que tienen los clientes (prosumidores), el Reglamento también detalla de manera general algunas que básicamente son obras actividades que sean “incompatibles” con los derechos de la servidumbre y que puedan “deteriorar, destruir o que sea perjudicial al servicio público de energía eléctrica o a su mantenimiento”⁷¹. No obstante, las servidumbres son derechos limitados, por lo que los dueños de las propiedades gravadas pueden utilizar sus propiedades en todo lo que no sea incompatible y expresamente no se les restrinja en el Reglamento Núm. 7282. Así se establece explícitamente el Artículo B (2) de la Sección VI. Cabe señalar que, si las personas llevan a cabo actividades prohibidas en el Reglamento que sean “alteraciones o violaciones del derecho de servidumbre”, asumen la responsabilidad por los daños y perjuicios que ocasionen las obras o actividades y los daños a cualquier persona o a la propiedad⁷².

Por último, el Reglamento en la Sección VI, Artículo E establece los detalles sobre las siembras de árboles, arbustos, plantas o enredaderas que puedan entorpecer el paso de las líneas aéreas. Este artículo puede enmendarse para atemperarse a los detalles técnicos aplicables a las placas fotovoltaicas y aludir a los reglamentos aplicables para el corte, siembra y poda de árboles de la Junta de Planificación y el Departamento de Recursos Naturales. Las limitaciones establecidas en este Reglamento 7282 sobre la siembra de árboles, arbustos y plantas y la autoridad que tiene la AEE para el desganche o eliminación de estos “cuando invadan la franja de servidumbre”⁷³, es ejemplo de cómo la figura de las servidumbres legales atiende perfectamente las limitaciones y regulaciones para este tipo de servicio y utilidad pública sin que, como expondré, sea necesario la constitución de servidumbres entre propietarios individuales para el establecimiento de instalaciones de energía eléctrica.

Hasta aquí lo que se ha considerado relevante del Reglamento Núm. 7282 para las controversias relativas a la constitución de servidumbres legales. No obstante, tratándose de servidumbres en los techos, hay una serie de interrogantes válidas que requerirían elaboración técnica y el establecimiento de procesos administrativos para atenderlas. Por ejemplo, ¿qué sucede cuando el techo de la propiedad requiera trabajos de impermeabilización? ¿Significa la servidumbre en el techo que los propietarios no pueden modificar la propiedad o establecer un segundo nivel?

Respecto a la primera pregunta, mi recomendación es que, basado en el conocimiento técnico sobre este particular, se establezca un procedimiento sencillo que permita a los consumidores (prosumidores) notificar con antelación en un tiempo razonable a la Autoridad y coordinar el servicio para la remoción de las instalaciones fotovoltaicas e indicar un tiempo razonablemente determinado para realizar los trabajos. Lo mismo para el proceso de reinstalación. Se trata de un asunto en esencia técnico que deben establecer. También debe determinarse quien asume los

⁷⁰ Artículo D. (1).

⁷¹ Sección VI, Artículo B (1).

⁷² Artículo B (3).

⁷³ Artículo E (5) y (6).

costos, cualquier daño a la propiedad en el proceso, entre otros asuntos. De la investigación surgió un modelo de contrato entre un arrendatario de un techo de un inmueble público para el establecimiento de placas solares que dispone un procedimiento para la impermeabilización del techo (Véase Sección 8.4 del ANEJO 4). En ese modelo se dispone un término de 30 días para que el dueño notifique a los arrendatarios del techo que interesa remover las placas y debe a su vez completar el trabajo de impermeabilización en 30 días. El dueño de las instalaciones y equipo tiene que incurrir en los costos de remoción, almacenamiento e instalación. El techo debe quedar nuevamente en condiciones para la instalación de las placas y queda exonerado de cualquier daño.

En cuanto a si la servidumbre limita el derecho a construir segundas plantas y el derecho de construcción sobre la superficie, la respuesta sería en la negativa, es decir, la servidumbre en el techo para el establecimiento de placas fotovoltaicas no limita en sí mismo ni automáticamente el derecho del propietario de elevar otra estructura sobre su propiedad. Por supuesto, dicha facultad siempre dependerá de la propuesta, del lugar donde ubica la propiedad, su zonificación y otros aspectos que actualmente se establecen y se establezcan en las normas y reglamentos de regulación urbana de la Junta de Planificación y el Plan de Ordenación del municipio que aplique.

Lo anterior es una de las razones por la que en estos casos la figura aplicable para la instalación de placas fotovoltaicas por parte de la AEE no es ni debe ser el derecho de superficie, pues esta figura jurídica le otorga al superficiario el derecho a construir sobre la superficie del propietario y jurídicamente crea una figura susceptible de inscribirse en el Registro como finca independiente a la original. Además, el derecho de superficie requiere que se constituya mediante escritura pública, lo que conlleva una formalidad y costo que no es necesaria en las servidumbres legales⁷⁴. Ese derecho no es el que tiene la AEE con la constitución de una servidumbre. En todo caso, tratándose de una servidumbre legal para la provisión y generación de energía eléctrica, bastaría con comunicarse con quien tiene a su favor la servidumbre, en este caso la AEE, para notificarle de la alteración aprobada por las autoridades correspondientes y que se proceda a remover el equipo, modificar la servidumbre y eventualmente a reinstalarlo. El procedimiento para esto debe establecerse administrativamente y mediante una enmienda al Reglamento en la Sección VI, Artículo D. Esto porque el artículo aludido establece que las servidumbres deben mantenerse libres de estructuras o edificaciones, lo que obviamente no fue concebido para la propuesta de servidumbres para la instalación de placas fotovoltaicas en los techos.

III. Inscripción en el Registro de la Propiedad: La Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria de 2015, a tenor con lo establecido por la Ley Núm. 143, no requiere que las servidumbres se hagan por escritura pública y establece el procedimiento para su inscripción.

El Artículo 700 de Código Civil de 2020 establece que los derechos reales no requieren inscripción en el registro público para que queden constituidos. Esto es así salvo cuando la ley especial establece lo contrario. De la misma forma, el Artículo 701 dispone que aquellos que no estén inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad no perjudicarán a un tercero. Esto último, sin embargo, no aplica a aquellos derechos reales que sean aparentes como es el caso de las servidumbres aparentes pues su visibilidad material es equivalente a la publicidad que ofrece el

⁷⁴ Si bien la Ley del Registro establece la oportunidad de constituir un derecho de superficie para el establecimiento de placas fotovoltaicas, el propósito es distinto a la propuesta de Queremos Sol. Véase Artículo 166 (3) de la Ley del Registro de la Propiedad Inmueble, 30 LPRA 6261.

Registro. Lo mismo ocurre con las hipotecas legales o tácitas. En general, una servidumbre que tiene apariencia exterior no necesita inscripción registral para que sean eficaces frente a terceros pues “su apariencia exterior le atribuye una publicidad superior a la inscripción”⁷⁵.

En nuestra jurisdicción el principio de inscripción, es decir, cuando la inscripción en el Registro de la Propiedad es constitutiva, es la excepción⁷⁶. Por el contrario, en Puerto Rico la inscripción es declarativa, lo que quiere decir que los derechos reales tienen existencia sin que sea necesaria la inscripción en el Registro de la Propiedad, aunque no sea oponible a los terceros⁷⁷: “[E]n la mayoría de los casos, pues los derechos reales sobre inmuebles se constituyen, modifican, transmiten o extinguen, con eficacia jurídica, fuera del registro en virtud de la aplicación de las normas de derecho civil. El Registro de la Propiedad solo publica aquello que ha ocurrido fuera de sus libros”⁷⁸. Esta aclaración es de vital importancia pues en los últimos años ha operado mucha confusión al respecto, sobre todo luego del paso del Huracán María.

Como excepciones a la doctrina del tercero registral, el profesor Luis Rafael Rivera Rivera menciona la hipoteca legal tácita y la legislación y reglamentación urbanística⁷⁹. Están exceptuados de inscripción además las servidumbres impuestas por la ley que tienen por objeto la utilidad pública comunal (legales): “la ley las publica y su conocimiento por todos se presume”⁸⁰.

La Ley del Registro de la Propiedad dispone que las servidumbres “deberán hacerse constar mediante nota al margen de la inscripción del predio dominante”⁸¹. En el caso de las servidumbres impuestas por ley en pro de utilidad pública o comunal, estas no necesitan inscripción para su oponibilidad⁸². La Ley del Registro de la Propiedad, en su artículo 15, establece que no serán objeto de inscripción “las servidumbres impuestas por ley que tienen por objeto la utilidad pública comunal”⁸³. Como vimos, las servidumbres legales de energía eléctrica y alcantarillado y desagüe pluvial cuentan con un régimen especial vigente e implementado hoy en día⁸⁴.

La Ley Núm. 143 establece en su Sección 4 que las servidumbres legales de servicio público, que incluyen las de energía eléctrica pueden inscribirse en el Registro de la Propiedad, pero para ello no es necesario que se haga mediante escritura pública. 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

⁷⁵ Díez-Picazo y Gullón, *Sistema de Derecho Civil: Derecho de cosas y Derecho Inmobiliario Registral*, III:378.

⁷⁶ Luis Rafael Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño* (San Juan, P.R.: Jurídica Editores, 2012), 39.

⁷⁷ Rivera Rivera, 40.

⁷⁸ Rivera Rivera, 42.

⁷⁹ Rivera Rivera, 163-64.

⁸⁰ Rivera Rivera, 398.

⁸¹ Artículo 24 de la Ley del Registro, 30 LPRA § 6039 y Regla 24.1 del Reglamento. Las servidumbres que conciernen a esta encomienda son, como vimos, servidumbres aparentes, legales y personales, no servidumbres prediales, por lo que en lo que a estas concierne no hay tal cosa como predio dominante.

⁸² Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón, *Sistema de Derecho Civil*, 9na edición, vol. III (Madrid: Tecnos, 2016), 241.

⁸³ Artículo 15 A (1), 30 LPRA § 6022.

⁸⁴ Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 398.

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” (énfasis provisto).

El Artículo 151 de la Ley del Registro de la Propiedad, cónsono con lo anterior, establece la forma para la constitución de las servidumbres de utilidad pública para desarrollos urbanos⁸⁵, a saber:

1. Mediante certificación emitida o escritura pública otorgada por la agencia pública pertinente.
2. Que la servidumbre esté ilustrada en los planos aprobados y que conste el endoso de la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico, la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico, el Departamento de Transportación y Obras Públicas, el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, municipio o cualquiera otra y que así surja en la resolución emitida por la agencia o municipio pertinente. En estos casos la falta de presentación de la certificación o escritura mencionadas en el inciso 1, no será impedimento para la segregación e inscripción de los demás solares del desarrollo urbano.

El Reglamento Núm. 8814 para la Ejecución de la Ley Hipotecaria (en adelante, el Reglamento Hipotecario) en su Regla 151.1 amplía lo que establece la Ley al disponer que “será otorgada por el representante autorizado de la agencia pública pertinente representada por el funcionario autorizado y los titulares registrales de la finca” y en la Regla 151.2 se establece que el consentimiento del titular registral debe hacerse constar mediante un acta notarial que “hará referencia al plano y resolución que motiva la inscripción de la servidumbre, el cual se acompañará en formato digital o electrónico como documento complementario”.

Como vemos, basta una certificación de un funcionario o empleado autorizado por la AEE para la inscripción de la servidumbre legal. Según esta sección, a la certificación debe acompañarse un plano aprobado por la AEE que demuestre gráficamente la trayectoria y extensión de la servidumbre. Además, se requiere un documento privado autenticado ante notario mediante el cual el titular cede y da consentimiento al derecho de servidumbre a la entidad pública. Se incluirá la descripción de los datos registrales de la propiedad, el tipo de servidumbre, y que el titular del predio y el adquirente del derecho, en este caso la AEE, han dado su consentimiento para la constitución de la servidumbre. Además, cualquier otro dato que requiera la Ley Hipotecaria para su inscripción.

En resumen, estas servidumbres “podrán inscribirse si necesidad de presentación de escritura pública en los casos de proyectos de construcción de edificios de urbanizaciones de notificaciones simples o cualesquiera otros proyectos de construcción instalación de instalaciones para servicios públicos. Bastaría la presentación de una certificación del funcionario o empleado autorizado acreditativa de la constitución de la servidumbre en la cual constan específicamente las fincas y solares afectados (con la descripción y datos registrales), la naturaleza y el tipo de servidumbre, titular del derecho, el consentimiento del transmitente y el adquirente de las a la cesión del

⁸⁵ 30 LPRA § 6225.

derecho”⁸⁶. Como vimos, en aquellos casos en que no pueda inscribirse, los documentos constarán en los archivos de la AEE.

En *Ciudad Real v. Municipio de Vega Baja*, el Tribunal Supremo de Puerto Rico discutió este esquema en el contexto de una servidumbre pluvial que debía inscribirse a favor del municipio donde yacía el terreno objeto de la controversia. El Supremo, interpretando la Ley Núm. 143 de Servidumbres Legales, destacó que para inscribir ese tipo de servidumbre era necesario el endoso del plano por el municipio y lo mismo cuando se varía la trayectoria de esta⁸⁷.

IV. Una revisión de la Ley del Registro de la Propiedad, el Reglamento Hipotecario, de la jurisprudencia y doctrina nos lleva a concluir que no existe impedimento para la constitución e inscripción de esta servidumbre legal aún cuando la propiedad en cuestión esté hipotecada.

Respecto a la propiedad hipotecada y a los derechos del acreedor antes de que la hipoteca venza, Puig Brutau explica que por el hecho de una propiedad estar hipotecada, “el propietario de la finca o el titular del derecho gravado con la hipoteca no pierde su propiedad, posesión, uso y disfrute, ni el derecho de disposición del bien gravado, a pesar de la existencia de la hipoteca”⁸⁸. El acreedor hipotecario, mientras la obligación se esté cumpliendo, a lo que tiene derecho es a que “la garantía se mantenga inalterable”. Significa que mientras la garantía hipotecaria no sufra menoscabo, los derechos del acreedor hipotecario están salvaguardados. Si, por ejemplo, la finca hipotecada sufre deterioro por causa o culpa del dueño, que resulte en una disminución sustancial de valor, el acreedor hipotecario puede acudir al tribunal para solicitar remedio del daño⁸⁹. En estos casos, explica Puig Brutau, “no es suficiente que la finca sufra un **deterioro y disminuya de valor**, sino que además es preciso que exista el fundado temor de que la hipoteca resulte insuficiente” (énfasis provisto)⁹⁰.

En lo que concierne al procedimiento para evitar el deterioro de la finca hipotecada, el profesor Luis Rafael Rivera Rivera explica que el acreedor hipotecario tiene a su favor el mecanismo de acción de deterioro o devastación pues aunque al constituirse la hipoteca el inmueble permanece en posesión del deudor, éste no puede llevar a cabo actos de uso y disfrute que menoscaben la garantía hipotecaria: “[e]l acreedor hipotecario está asistido por el derecho de conservación de la garantía hipotecaria o derecho a obtener la adopción de medidas conducentes encaminadas a mantener intacta, en lo posible, la base objetiva de su hipoteca”⁹¹. A tenor con el Artículo 70 de la Ley del Registro, el Reglamento Hipotecario dispone en la Regla 70.1 que el valor de la finca hipotecada se entenderá disminuido “cuando con posterioridad a la constitución de la hipoteca se arrienda el inmueble en ocasión o circunstancias reveladoras de que la finalidad primordial del arriendo es causa de dicha disminución del valor”⁹².

⁸⁶ Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 401-2.

⁸⁷ 161 DPR 160 (2004).

⁸⁸ Puig Brutau, *Compendio de Derecho Civil. Derechos Reales. Derecho Hipotecario*, III:451.

⁸⁹ Artículo 70 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, 30 LPRA § 6097.

⁹⁰ Puig Brutau, *Compendio de Derecho Civil. Derechos Reales. Derecho Hipotecario*, III:450.

⁹¹ Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 560.

⁹² Regla 70.1 del Reglamento 8814.

Respecto a lo que se entiende por deterioro, explica Rivera Rivera, la doctrina lo ha definido como “el menoscabo material o jurídico de la finca o derecho hipotecado y -citando al tratadista Roca Sastre- el profesor establece como ejemplos destacables que originan una acción de devastación lo siguiente: (1) el deterioro querido total o parcial del bien hipotecado por efectuarse arbitrariamente en él alteraciones materiales que conduzcan a la disminución de su valor; (2) la explotación antieconómica del bien hipotecado minorada de su valor en el tráfico jurídico; (3) la depauperación material de la finca hipotecada por omisiones de su propietario, que a veces puede ser por actitud pasiva de los suyos y en cuanto a ello redundará también en disminución de su valor; (4) la actitud negativa en el orden jurídico del dueño de lo hipotecado que redunde, también, en disminución de su valor, como puede ser la edificación sin guardar las distancias procedentes, el tolerar que se abuse de paredes medianeras, el dejar de prescribir caminos útiles, el perder otras ventajas, etc.; (5) por último, hay que contar con el grave problema del peso que para la propiedad de la finca hipotecada entraña la contratación de arrendamientos cuando resulten nocivos para el valor en cambio”⁹³. Ninguno de estos ejemplos aplica a la propuesta aquí discutida. Por el contrario, la instalación de un sistema fotovoltaico para energía renovable constituye una mejora que aumenta el valor del inmueble.

Por otra parte, la Ley del Registro de la Propiedad, así como la doctrina establecen que la hipoteca se extiende a las mejoras que no existan al momento del otorgamiento de la escritura, las accesiones naturales y las indemnizaciones, así como también se entienden hipotecados con el inmueble, nuevas plantaciones, obras de riego, desagüe, reparación, riego, seguridad elevación de edificios, entre otras⁹⁴. Significa esto que el que la finca hipotecada ha sido mejorada con las instalaciones de placas fotovoltaicas beneficia al acreedor hipotecario. No obstante, cabe señalar que como dispone el Artículo 63 (1) de la Ley del Registro, la hipoteca no comprenderá los “objetos muebles que se hallen colocados permanentemente en la finca hipotecada, bien para su adorno, comodidad o explotación, o bien para el servicio de alguna industria, a no ser que no puedan separarse sin quebranto de la materia o deterioro del objeto”, por lo que en el caso del equipo de la Autoridad, este permanece como un bien o instalación de la Autoridad debido a que la servidumbre permanece a su favor⁹⁵.

En un caso de 1901, *Banco Territorial y Agrícola contra Roberto Graham*⁹⁶, el Tribunal Supremo pasó juicio sobre si en el proceso de ejecución de una hipoteca debía o no incluirse unas maquinarias que se habían instalado permanentemente en una finca hipotecada para el servicio de la industria de elaboración de azúcar. El Banco alegaba que la hipoteca incluía las maquinarias vendidas y el deudor hipotecario presentó la defensa de tercería registral que el Supremo rechazó, entre otros fundamentos debido a que determinó que las maquinarias advinieron parte del inmueble una vez se instalaron⁹⁷. Distinto al caso reseñado, las placas fotovoltaicas no son realmente propiedad del consumidor dueño o poseedor de la propiedad, sino que se mantienen como bienes muebles propiedad de la Autoridad. Además, estas se instalan mediante la

⁹³ Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 560.

⁹⁴ Artículos 61 y 62 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria de 2015; Regla 63.1 del Reglamento 8814; Puig Brutau, *Compendio de Derecho Civil. Derechos Reales. Derecho Hipotecario*, III:437.

⁹⁵ 30 LPRA § 6090.

⁹⁶ 2 DPR 86 (1901).

⁹⁷ Para un comentario sobre el caso, véase, Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 554-55.

constitución de una servidumbre legal y no se incorporan permanentemente al inmueble hipotecado.

V. Derecho comparado

La situación actual respecto a cómo se ha provisto de alternativas a la energía fósil hace que sea un reto encontrar disposiciones reglamentarias y jurisprudencia equivalente a situaciones como la propuesta que nos atañe. Esto es así porque en el universo de provisión de energía renovable, son muy pocas las compañías de utilidad pública las que han tomado la delantera para la provisión del servicio y mucho menos invirtiendo en el acceso universal a la instalación de paneles fotovoltaicos. Esto en gran medida por el conflicto de intereses que supone la eliminación de la energía de combustibles fósiles y su sustitución por energía renovable⁹⁸. No obstante, como se recoge en varios artículos de prensa reciente, esto está cambiando. Se mencionan los estados de Nueva York, California, Hawái y Minnesota como los que están dando los primeros pasos en compañías públicas en la distribución o descentralización de la generación de energía⁹⁹. En el caso de Hawái, la compañía de electricidad Hawaii Electric provee el servicio mediante un acuerdo de interconexión entre la compañía de utilidad pública, el dueño de la propiedad y, en ciertos casos, la compañía que alquila el equipo. El acuerdo que firman las partes tiene los términos y condiciones para la operación y mantenimiento del equipo que, distinto a la propuesta que nos concierne, es privado, pero se mantiene conectado a la red eléctrica¹⁰⁰.

En el 2018, España derogó el impuesto al sol y estableció una estrategia nacional de autoconsumo. El enfoque, sin embargo, sigue siendo en el autoconsumo individual, alquiler de equipo y compra de distribución. En el Real Decreto 308 de 2 de septiembre de 1996 se estableció un procedimiento administrativo para la autorización de las instalaciones de producción eléctrica en régimen especial y en su artículo 4 se establece la regulación de instalaciones de baja potencia incluyendo lo relativo a la declaración del propietario del inmueble dando su conformidad a la solicitud de punto de conexión, la descripción de la instalación, la tecnología utilizada. En el Real Decreto 244 de 5 de abril de 2019 se regulan las condiciones administrativas, técnicas y económicas del autoconsumo de energía eléctrica y se garantiza el acceso para lectura, mantenimiento e inspección. Se establece un contrato de acceso. Pero en general, la energía renovable en España e incluso Cataluña al momento sigue siendo mediante el autoconsumo individual¹⁰¹.

⁹⁸ Ivan Penn, "Florida's Utilities Keep Homeowners from Making the Most of Solar Power", *The New York Times*, 7 de julio de 2019, sec. Business, <https://www.nytimes.com/2019/07/07/business/energy-environment/florida-solar-power.html>.

⁹⁹ "Utilities Grapple with Rooftop Solar and the New Energy Landscape", Yale E360, accedido 4 de abril de 2021, <https://e360.yale.edu/features/utilities-grapple-with-rooftop-solar-and-the-new-energy-landscape>.

¹⁰⁰ Hawaii Electric, "Private Rooftop Solar", accedido 19 de abril de 2021, <http://www.hawaiielectric.com/products-and-services/customer-renewable-programs/private-rooftop-solar>.

¹⁰¹ Miguel Ángel Medina, "Nos decidimos a poner placas solares en plena pandemia", EL PAÍS, 10 de febrero de 2021, <https://elpais.com/clima-y-medio-ambiente/2021-02-10/nos-decidimos-a-poner-placas-solares-en-plena-pandemia.html>; Aldo Nicolai, "La instalación de paneles solares prolifera en Cataluña", EL PAÍS, 17 de agosto de 2020, <https://elpais.com/espana/catalunya/2020-08-17/la-instalacion-de-paneles-solares-prolifera-en-cataluna.html>; Luis de Vega, "Placas solares sobre el mar de chabolas de la Cañada Real", EL PAÍS, 28 de marzo de 2021, <https://elpais.com/espana/madrid/2021-03-28/placas-solares-sobre-el-mar-de-chabolas-de-la-canada-real.html>; "Autoconsumo Fotovoltaico Doméstico. Consejos y Buenas Prácticas"

También en el 2018, la Ciudad de Barcelona amplió el ofrecimiento de energía renovable a 20,000 hogares a través de la contratación del servicio de suministro eléctrico Barcelona Energía, la comercializadora pública mayor del Estado¹⁰². Hasta entonces el ofrecimiento se limitaba al alumbrado de la ciudad, vivienda pública y oficinas de gobierno. También cuentan con un programa de subsidios para el autoconsumo mediante una subvención de hasta el 50% del coste de las instalaciones de las placas y otras bonificaciones¹⁰³. No obstante, hace apenas unos meses, en diciembre de 2020, el ayuntamiento anunció que se destinarán 50 millones de euros en la instalación de placas solares en azoteas, haciéndose cargo con un acuerdo entre dos compañías, del 100% de la inversión necesaria para esos fines¹⁰⁴. El objetivo es “reducir la pobreza energética de los colectivos vulnerables”¹⁰⁵. En el caso de Cataluña se dispuso que la ubicación de las placas solares no puede infringir la normativa urbanística/municipal y que en el caso de una comunidad de propietarios se requiere el acuerdo entre estos.

Para el mismo tiempo que Barcelona anunció su iniciativa, Hawái aprobó legislación para facilitar los procesos de permisos para el uso de energía limpia y renovable¹⁰⁶. En Chile también se creó un Programa de Techos Solares Públicos para el autoconsumo en edificios públicos¹⁰⁷ y en Australia hay sistemas similares de autoconsumo acompañados de incentivos¹⁰⁸.

Por su parte, en Estados Unidos, California es una de las jurisdicciones, sino la más con mayor impulso y hace dos años se estableció legislación para que las nuevas propiedades tengan que incluir placas solares¹⁰⁹. En Massachusetts también se establecen procedimientos para alquilar a privados

(Cataluña),

http://icaen.gencat.cat/web/.content/10_ICAEN/17_publicacions_informes/14_coleccio_RecomanacionsICAEN/arxius/Ro3_Autoconsum_FV_domestic.pdf.

¹⁰² "Barcelona Energía se abre a la ciudadanía", Ada Colau, accedido 19 de abril de 2021,

https://ajuntament.barcelona.cat/alcaldessa/es/noticia/barcelona-energia-se-abre-a-la-ciudadania_733606.

¹⁰³ "Información para autoconsumo eléctrico - Barcelona Energía", Barcelona Energía, accedido 19 de abril de 2021, <https://www.barcelonaenergia.cat>.

¹⁰⁴ "Colau destinará 50 millones de euros a placas solares", accedido 19 de abril de 2021,

https://www.metropoliabierta.com/el-pulso-de-la-ciudad/colau-placas-solares-contaminacion_33914_102.html.

¹⁰⁵ Viaintermedia.com, "BCN quiere paliar la pobreza energética de los colectivos vulnerables con los excedentes de las instalaciones solares", *Energías Renovables, el periodismo de las energías limpias.*, accedido 19 de abril de 2021, <https://www.energias-renovables.com/ahorro/bcn-quiere-paliar-la-pobreza-energetica-de-20201228>.

¹⁰⁶ City Council of Honolulu, "Relating to Clean Energy Projects", Pub. L. No. 58, OCS (2020),

<https://hnlldoc.hawaii.gov/hnlldoc/document-download?id=8821>; "Honolulu Legislates Faster, Easier Permitting for Rooftop Solar", pv magazine USA, 13 de diciembre de 2020, <https://pv-magazine-usa.com/2020/12/13/honolulu-legislates-faster-easier-permitting-for-rooftop-solar/>.

¹⁰⁷ Australian Government, "Small-scale Renewable Energy Scheme", 2018,

<http://www.cleanenergyregulator.gov.au/RET/About-the-Renewable-Energy-Target/How-the-scheme-works/Small-scale-Renewable-Energy-Scheme>.

¹⁰⁸ Ministerio de Energía, "Programa de Techos Solares Públicos", Techos Solares, accedido 7 de abril de 2021, <https://techossolares.minenergia.cl>.

¹⁰⁹ Pablo Ximénez de Sandoval, "California obliga a poner paneles solares en las casas nuevas", *El País*, 10 de mayo de 2018, sec. Economía, https://elpais.com/economia/2018/05/10/actualidad/1525964076_530918.html; Ivan Penn, "California Will Require Solar Power for New Homes", *The New York Times*, 9 de mayo de 2018, sec. Business, <https://www.nytimes.com/2018/05/09/business/energy-environment/california-solar-power.html>.

de propiedades públicas para la generación de energía solar. En este caso es mediante un contrato se establecen los parámetros del arrendamiento de las facilidades y en el contrato se establecen las servidumbres de acceso construcción y de servicios públicos, disposiciones aplicables en caso de daños y perjuicios, seguros, derecho del arrendador para la impermeabilización de techos, asuntos ambientales y otros misceláneos (ver ANEJO 4).

Una búsqueda en la legislación en diversos estados de Estados Unidos arrojó que en California también existen las servidumbres de utilidad pública por vía legislativa y al igual que las servidumbres legales en nuestra jurisdicción, se constituyen para usos específicos:

Public utility easements arise from the terms of Government Code section 66475, which provides that as a condition of approving a subdivision map a local government may require the subdivider to dedicate real property for public utility easements. Such easements are not granted in the public streets and highways, but are upon the real property purchased by the purchasers of the subdivided lots. Neither the easements nor the servient estate are granted to the County; rather the easements are expressly dedicated to the public utility purposes. It is fundamental that the language of a grant of an easement determines the scope of the easement. Long ago our Supreme Court [se refiere al de California] made clear the difference between public and private rights of way: "Public ways, as applied to ways by land, are usually termed 'highways' or 'public roads,' and are such ways as every citizen has a right to use. A private way relates to that class of easements in which a particular person, or particular description or class of persons, have an interest or right as distinguished from the general public." Public utility easements, by their express terms, define the class of persons who have an interest or right in the use of the easement, and these easements do not extend rights to the public in general or to the County in particular¹¹⁰.

Australia también regula las servidumbres legales de utilidad pública en su Land Title Act de 1994, según enmendada¹¹¹. De esa ley surge una servidumbre legal a favor del servicio y mantenimiento de las utilidades e infraestructuras necesarias para suplir electricidad y en consultas legales actualmente se interpreta que estas servidumbres de utilidad pública se extienden a la instalación de paneles solares, incluso en propiedad comunal como en los condominios¹¹². Se establece en la ley que el ejercicio de esa servidumbre no debe interferir irrazonablemente con el disfrute de las áreas comunes¹¹³.

VI. La necesidad de una servidumbre legal para la instalación de las placas fotovoltaicas no debe confundirse con la de una figura aplicable a las jurisdicciones de tradición anglosajona, conocida como las servidumbres de luz solar (solar easements).

A lo largo de esta investigación advine en conocimiento de que en Puerto Rico se ha sugerido que la instalación de placas fotovoltaicas en los techos y la transformación desde la

¹¹⁰ County of Sacramento v. Pacific Gas & Electric Co. (1987), 193 Cal. App. 3d 300, 313 (1987).

¹¹¹ "Australia Land Titles Act" (1994), <https://www.legislation.qld.gov.au/view/pdf/inforce/current/act-1994-011>.

¹¹² "QLD: Q&A Permission for Installing Solar Panels in Strata", LookUpStrata, 20 de octubre de 2020, <https://www.lookupstrata.com.au/qld-permissions-installing-solar-panels-strata/>; Australia Land Titles Act.

¹¹³ Parte 6A, sección 115E.

Autoridad de Energía Eléctrica hacia la energía renovable por esta vía requeriría la constitución individual o adjudicación de lo que en inglés se conoce como “solar easements”¹¹⁴. Esto debido a que, en la literatura jurídica sobre la instalación de placas solares más accesible, cuya gran parte sino toda proviene de los países del norte anglosajón, se destaca la necesidad de garantizar derechos solares (conceder el derecho a captar energía solar) y adjudicar o constituir privadamente una servidumbre solar para regular la relación entre dos vecinos respecto a los límites propietarios de uno y otro¹¹⁵. Se habla entonces de que para proyectos integrados de energía solar es necesario la constitución para cada unidad familiar de una servidumbre solar y se argumenta que esto requeriría una compensación por derechos propietarios. Ambas premisas son erradas.

Un examen detenido del origen y de los contextos de aplicación de esta figura y de los principios que sigue, demuestra que es innecesario e indeseable incorporar esta figura en nuestro ordenamiento jurídico pues este cuenta con regulación disponible para atender posibles controversias jurídicas. Hemos revisado los argumentos, la literatura y material al que se hace referencia y concluimos que la adopción de esta figura de “solar easement”, sustentada en el Derecho Privado, no es necesaria en nuestra jurisdicción. Esto es así, además, dadas las diferencias en las circunstancias en que esta aplica en otras jurisdicciones y debido a las características de la propuesta presentada por Queremos Sol.

Las llamadas “solar easements” o servidumbres de luz solar provienen de la doctrina del *common law* inglés conocida como “Doctrine of Ancient Lights”. La doctrina, que responde a un momento en que no existía el derecho administrativo ni urbano como lo conocemos en la modernidad, creaba el derecho de un terrateniente a servirse de la luz solar por vía de una servidumbre o de la prescripción adquisitiva de forma tal que el propietario contiguo no pudiera obstruirle el acceso a la luz o al aire. Cada dueño individualmente debía acudir a las cortes mediante una acción de estorbo para hacer valer su derecho a recibir iluminación e impedir que las acciones de un colindante le dejaran en la oscuridad¹¹⁶. La doctrina implicaba una aplicación extremadamente localizada e individual respecto a la ubicación y diseño de edificios, es decir, una toma de decisiones de uno a uno, respecto al tipo de edificación y diseño permitido. Esto en claro contraste con el desarrollo posterior de las regulaciones urbanas y arquitectónicas modernas (que

¹¹⁴ Efraín O'Neill-Carrillo, Armando L. Figueroa-Acevedo, y Agustín Irizarry-Rivera, "Improved Permitting and Interconnection Processes for Rooftop PV Systems in Puerto Rico" (Mayagüez, 2013 de 2012), <http://prsolar.ece.uprm.edu/docs/Rooftop-PV-Systems-Book.pdf>; Jean René Santiago Cruz, "La Autoridad de Energía Eléctrica como garantizadora del acceso a la energía solar en Puerto Rico", *Revista Jurídica de la Universidad de Puerto Rico* 85 (2016): 109-26.

¹¹⁵ "Solar Powering Your Community: Key Elements of Solar Requests for Proposal", 31; "Solar Installation Terms & Conditions", DQ Electrical, accedido 8 de abril de 2021, <https://www.dqelectrical.com.au/solar-installation-terms-conditions/>; "Solar Basics for the Real Estate Practitioner", accedido 3 de abril de 2021, https://www.americanbar.org/groups/real_property_trust_estate/publications/probate-property-magazine/2018/may-june-2018/solar-basics-the-real-estate-practitioner/; "Solar Access Rights", SEIA, accedido 4 de abril de 2021, <https://www.seia.org/initiatives/solar-access-rights>; Global Legal Group, "International Comparative Legal Guides", Text, International Comparative Legal Guides International Business Reports, accedido 8 de abril de 2021, <https://iclg.com/practice-areas/renewable-energy-laws-and-regulations/australia>.

¹¹⁶ Jorge Inzulza Contardo, María Cecilia Wolff Cecchi, y Karen Vargas Lara, "Acceso solar: un derecho urbano para la calidad de vida vulnerado desde la gentrificación contemporánea. El caso de la comuna de Estación Central, Chile", *Revista 180*, 2017, <http://repositorio.uchile.cl/handle/2250/149636>.

establecen normativas para la ubicación, altura, estructura de los edificios y usos de suelo, entre otros).

La aplicación y uso moderno de esta doctrina se sustenta en tres supuestos que no son aplicables al caso de Puerto Rico y a la propuesta de Queremos Sol, a saber: (1) que la energía proveniente del sol no es un bien común y por ende no existe un derecho al aprovechamiento de la luz solar, por lo tanto habría que otorgarlo (2) que el uso y aprovechamiento de la propiedad no tiene límites y no puede ser regulado a no ser por medio de compensación o por negociación individual desde el Derecho Privado (3) que la energía solar que reciba una unidad habitacional dependerá exclusivamente de la luz solar que recibe de su techo a nivel individual y, por lo tanto, cualquier sombra aledaña debe atenderse e impedirse de uno a uno. Por las razones que expondré concluyo que estos supuestos son inaplicables a Puerto Rico y, por lo tanto, esta doctrina y el requerimiento de estas servidumbres individuales no es necesario en nuestro ordenamiento de origen civilista y conforme al marco de regulación urbana existente. Los tres supuestos son:

1. que la energía proveniente del sol no es un bien común y por ende no existe un derecho al aprovechamiento de la luz solar

Distinto a algunas jurisdicciones de origen anglo donde la energía solar no figura como un bien común del cual todos y todas podemos servirnos, en nuestra jurisdicción de origen civilista existen los bienes comunes definidos por el Código Civil y por la doctrina. Conforme al Código Civil de origen civilista, en Puerto Rico rige una categoría de bienes conocidos como bienes comunes que en el nuevo Código Civil de 2020 se nombran cosas comunes y se definen en el Artículo 241 como “aquellas cuya propiedad no pertenece a nadie en particular y en las cuales todas las personas tienen libre uso, en conformidad con su propia naturaleza: tales son el aire, las aguas pluviales, el mar y sus riberas”. La lista no es taxativa y recoge todo aquello que forme parte de la supervivencia humana como el aire, el agua, la luz solar.

Este tipo de bienes pueden ser regulados, pero no están sujetos de apropiación privada en exclusión de los demás. Su regulación se establece por la vía del derecho público y no del derecho privado patrimonial, de modo que la regulación de la contaminación del aire y del agua, por ejemplo, son materia de regulación del derecho administrativo y ambiental. Lo mismo aplica para el caso de la luz solar. Si bien la preocupación decimonónica con las luces y vistas suponía que el Código debía contener alguna disposición para que un propietario pudiera hacer valer su vista frente a otro, el origen de estas disposiciones era un ordenamiento que no tenía a su alcance regulaciones de agencias ni legislación o reglamentación urbana que limitara asuntos como por ejemplo la ampliación de propiedades o construcción de segundas plantas, la siembra y poda de árboles, el establecimiento de altura de paredes o aceras. Por lo que la preocupación que pueda surgir sobre la regulación del uso de la energía solar no implica que el recurso solar en sí mismo no sea un bien común y que requiera tratamiento a través del derecho privado. Si así fuera, las empresas agrícolas tendrían que pagar por el uso de la luz solar.

Asimismo, el Artículo 747 del Código Civil de 2020, explícitamente dispone que “las energías provenientes de la luz solar y el viento, entre otras”, se adquieren meramente por su ocupación. En otras palabras, no se requiere de una adjudicación de derechos solares en tanto que la luz solar es un bien común y que todos y todas tenemos derecho a su acceso.

Incluso podría interpretarse de este artículo, que toma prenda de la figura de la ocupación, que en el caso de la energía solar, solo puede derivarse un cobro por instalación y provisión porque estamos ante un bien común que cada habitante puede consumir por la mera ocupación.

En resumen, si bien en diversas jurisdicciones en Estados Unidos y otros países del norte se disputa que exista un derecho al aprovechamiento de la luz solar, en Puerto Rico esa disputa no existe. Asimismo, en muchos de los países donde se hace necesario regular servidumbres de acceso y derechos solares, la luz solar es un “bien escaso” en la medida en que está disponible en pocas horas del día y en determinadas épocas, ese no es el caso de Puerto Rico.

2. que la propiedad no tiene límites y no puede ser regulada a no ser por medio de compensación o mediante contratos o derechos reales.

Aún desde la interpretación civilista más absolutista del derecho real de dominio, la doctrina reconoce que lo más justo entre dos propietarios vecinos “es que entre ellos se toleren ciertas medidas favorables a los predios vecinos, o se impongan a los propietarios una conducta que evite un perjuicio a los demás”¹¹⁷. Esto si nos ciñéramos al Derecho Civil Patrimonial, es decir, al Derecho Privado. Aún desde el Derecho Privado, las propiedades colindantes tienen deberes intrínsecos la una con la otra. Estos deberes o relaciones legales se conocen en el derecho civil como relaciones de vecindad. Como explica José Puig Brutau “estas relaciones legales no pueden calificarse de servidumbres porque no modifican un estado anterior...”¹¹⁸ Con “anterior” se refiere a la noción de que es necesaria una servidumbre para evitar que mi vecino deje de hacer en su propiedad algo que afecte mis derechos, es decir, supone que este siempre pudo hacer lo que le venía en gana con su propiedad sin límite alguno. Esto, sin embargo, no es así: la propiedad, tanto la urbana como la rural, siempre ha estado sujeta a limitaciones. Así lo ha reconocido el Tribunal Supremo de Puerto Rico en un sinnúmero de ocasiones¹¹⁹, como queda claro de lo expuesto en *Richards Group v. Junta de Planificación* por voz del Juez Presidente José Trías Monge:

Desde hace varias décadas [la] visión absolutista y petrificada de la propiedad ha venido cediendo. Hoy podemos decir que la propiedad en las sociedades democráticas tradicionales entraña determinados derechos, pero que estos viven en competencia continua con otros intereses, privados y públicos, de importancia cambiante y en ocasiones creciente. La extensión de esos derechos y el grado a que tienen que ceder ante otros valores dependen de las circunstancias de cada controversia (citadas omitidas) ... [R]esulta claro en nuestra jurisdicción que el derecho de

¹¹⁷ José Puig Brutau, *Fundamentos del Derecho Civil III*, 4ta ed., vol. I, Tomo III (Barcelona: Bosch, 1994), 264.

¹¹⁸ Puig Brutau, I:265.

¹¹⁹ *Richards Group v. Junta de Planificación*, 108 Decisiones de Puerto Rico 23 (Tribunal Supremo de Puerto Rico 1978); *Rivera v. Cobián Chinae*, 69 Decisiones de Puerto Rico 676 (Tribunal Supremo de Puerto Rico 1949); *Borges v. El Registrador de la Propiedad*, 91 Decisiones de Puerto Rico 112 (Tribunal Supremo de Puerto Rico 1964); *Luan Investment Corp. v. Ramos*, 125 Decisiones de Puerto Rico 533 (Tribunal Supremo de Puerto Rico 1990); *Culebra Enterprises v. ELA*, 143 Decisiones de Puerto Rico 935 (Tribunal Supremo de Puerto Rico 1997).

propiedad no abarca el derecho de urbanizar un predio sin autorización gubernamental, la cual puede condicionarse¹²⁰.

Tanto desde el Derecho Civil Patrimonial Privado como desde la regulación pública surgen relaciones recíprocas de limitación de facultades “para armonizar intereses de modo generalmente beneficioso para ambos [vecinos]”¹²¹. Para Puig Brutau realmente se tratan de relaciones o derecho de vecindad¹²². Reconoce que entre estas están las que surgen del propio Código Civil tales como el derecho temporal de paso, la vertiente de aguas, el desagüe de tejados, y la de luces y vistas. Sin embargo, estas limitaciones de vecindad son “internas” en el sentido de que se trata de limitaciones intrínsecas a la propiedad y todos los vecinos las disfrutaban a la vez que están obligados a seguir las. Además de estas, están las limitaciones propias provenientes del Derecho Público o administrativo.

Puig Brutau, Díez Picazo y Gullón, y la doctrina en general reconoce limitaciones del dominio en interés público o general, que derivan del derecho público mediante reglamentación y no del privado (como serían las limitaciones elaboradas en los solar easements). Se refieren a los planes de ordenación territorial y ordenanzas urbanas. Como bien señala, “en el suelo urbano no se pueden construir los edificios donde se quiera, para cualquier finalidad (industrial, comercial, residencial), con el volumen que se quiera, ni con un estilo que pueda romper la posible armonía de un conjunto”¹²³. Se trata del régimen del suelo urbanístico, fundamentado en la doctrina de la función social de la propiedad¹²⁴. Estas limitaciones no son propiamente servidumbres, sino limitaciones del dominio intrínsecas al concepto propiedad que son de la jurisdicción de la legislación y el derecho administrativo. Esto incluye la plantación de árboles y la distancia apropiada para ello¹²⁵. Así lo expone:

[L]a natural situación de los predios obliga al legislador a reconocer que es justo obligar a algunos a tolerar ciertas limitaciones favorables a otros predios vecinos. ...Son relaciones de vecindad que la ley establece directamente, sin necesidad de acto alguno de constitución, que no deberían calificarse nunca de servidumbres porque no se trata de la derogación o modificación de un estado anterior que también estuviera jurídicamente regulado, sino del primer estado legalmente reconocido que se da entre las fincas. Solo la derogación o alteración de estas relaciones exige que se recurra al concepto de servidumbre predial¹²⁶.

Como ha reconocido la jurisprudencia española y explica Puig Brutau, si bien el dueño de un predio es dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella, este derecho no es irrestricto y “es natural que el ordenamiento jurídico no puede dispensar protección al

¹²⁰ Richards Group, 35-36.

¹²¹ Puig Brutau, *Fundamentos del Derecho Civil III*, I:265.

¹²² Puig Brutau, I:265.

¹²³ Puig Brutau, I:273.

¹²⁴ Puig Brutau, I:273-75.

¹²⁵ Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón, *Sistema de Derecho Civil*, 9na ed., vol. III (Madrid: Tecnos, 2016), 103-

4.

¹²⁶ José Puig Brutau, *Compendio de Derecho Civil. Derechos Reales. Derecho Hipotecario*, vol. III (Barcelona: Bosch, 1989), 276-77.

propietario más allá de su propio interés”, mencionando como ejemplos, asuntos urbanos como comunicaciones, transportes y energía¹²⁷.

El Código Civil de 2020 crea una sección titulada Restricciones a la Propiedad para clarificar conceptualmente aquello que en el Código anterior constituía restricciones intrínsecas a la propiedad pero que estaba disgregado en diversas disposiciones¹²⁸. Esas restricciones, establece el propio Código, no solo se rigen por las disposiciones del Código, sino por las de legislación especial pública. En los comentarios al nuevo Código se deja claro que “[l]a consideración de que la convivencia social exige la subordinación de los intereses privados a los intereses generales y colectivos basta para justificar la existencia de limitaciones legales de la propiedad privada...La doctrina científica estima, con razón, que este tipo de servidumbre, en ciertos casos, se refiere más a limitaciones al derecho de propiedad que, por razón de ser aplicables a todos los titulares de predios colocados en situación de vecindad, no constituyen gravámenes propiamente, como ocurre en las servidumbres prediales”¹²⁹. “Se aduce que como cada cual, en igual medida, está limitado en el ámbito de libertad de disfrute de su propio predio, no cabe hablar de gravamen sobre predios, sino más bien de una situación establecida por la ley para lograr igualdad y reciprocidad en el disfrute de los mismos”¹³⁰.

Estas mismas restricciones “naturales” a la propiedad urbana pueden encontrarse en la legislación catalana, utilizada frecuentemente como referencia en la elaboración de nuestro Código Civil. La Ley Núm. 5 de 2006 de Cataluña sobre Derechos Reales, dispone que las restricciones de interés público “constituyen los límites ordinarios del derecho de propiedad en beneficio de toda la comunidad”¹³¹. Entre estas están las establecidas para el planeamiento territorial y urbanístico y el fomento de telecomunicaciones y de transporte de energía.

Por su parte, el Artículo 799 de nuestro Código Civil dispone que “el propietario está obligado a destinar los terrenos y las construcciones a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento y a custodiarlos y mantenerlos en condiciones de seguridad y órgano público con sujeción a la ley”. Como señalan los comentarios, este artículo remite a la legislación y función administrativa que, en nuestro caso, regula la Junta de Planificación de Puerto Rico y la reglamentación establecida a su amparo. Asimismo, el Artículo 812 claramente establece que, en lo concerniente a los árboles, poda, raíces y remoción, el Código está supeditado a “lo dispuesto en la legislación sobre la materia”, en este caso a la Ley de Bosques de Puerto Rico y al Reglamento de Siembra, Corte y Reforestación de Puerto Rico de 1998 (DRNA y JP).

Todo lo anterior, es cónsono con la nueva disposición que ha añadido el Código Civil respecto a la energía solar y eólica:

Artículo 963.-Servidumbre de energía solar y eólica.

¹²⁷ Puig Brutau, *Fundamentos del Derecho Civil III*, I:258-61.

¹²⁸ Artículo 798. Restricciones legales de la propiedad: “Las restricciones legales de la propiedad se rigen por las disposiciones de este Código, sin perjuicio de lo que disponen otras leyes”.

¹²⁹ Véase página 789 de versión del Código comentada.

¹³⁰ Código Civil comentado, página 789.

¹³¹ Artículo 545-2 Restricciones en interés público.

El titular del derecho de propiedad o de otros derechos reales posesorios sobre una finca tiene derecho a servirse de la energía solar o eólica que de ordinario llega a su finca. Todo titular se abstendrá de crear sombra u obstruir el viento sobre los predios cercanos mediante la siembra de árboles o plantas.

El derecho aquí reconocido puede limitarse solamente por razones de seguridad pública y todo pacto para limitarlo es nulo y se tiene por no escrito.

El derecho a servirse de la energía solar o eólica no limita el desarrollo de los predios cercanos. ...

Cabe señalar que, aunque el nuevo Código dispuso para esta servidumbre, las limitaciones concernientes a la regulación urbana específicas para el aprovechamiento de paneles y placas fotovoltaicas se regulan al amparo de la legislación especial por vía de enmiendas a los reglamentos de la Junta de Planificación y los Planes de Ordenación Territorial. Esto último ya incluso ha comenzado a hacerse para viabilizar la instalación de placas solares, con la salvedad de que la propuesta de Queremos Sol amplifica el alcance no ya a la instalación individual, sino a lo largo del país. La mejor forma de regular esto es, como en tantos otros casos de regulación urbana, por vía de reglamentos públicos y del derecho administrativo y no es necesario descansar, como en jurisdicciones anglosajonas, en el derecho privado para estos fines. Uno de los problemas principales de dejar esto en manos del derecho privado y de figuras como las de las servidumbres voluntarias, además de los costos y la ineficiencia que implica, es que pone el peso de la negociación, reglamentación y fiscalización en cada unidad familiar quienes en caso de incumplimiento con el acuerdo de servidumbres es quien tiene que asumir los costos de hacerla valer en los tribunales o exigir su cumplimiento.

Respecto a la compensación de derechos propietarios es menester recordar que según el propio Tribunal Supremo de los Estados Unidos no toda regulación conlleva una compensación y que la propiedad puede ser regulada siempre que su regulación sea razonable y no implique una privación de todo el uso productivo de la propiedad¹³². Por lo tanto, argumentar que la regulación urbana para hacer compatible un proyecto masivo de energía solar mediante el uso de techos requiere compensación de derechos propietarios podría inducir a error.

En Australia se han documentado el tipo de controversias suscitadas bajo el esquema individualista de servidumbres solares y las disputas en los tribunales han dado lugar al la necesidad de adoptar unos principios básicos de regulación urbana como los siguientes: el diseño de casas no debe tener como consecuencia la generación de sombras sobre una casa aledaña que depende de energía solar, los árboles pueden ser objeto de una restricción de altura si hay pruebas suficientes de que su sombra compromete el calentamiento solar pasivo de una propiedad vecina. Se puede ordenar la modificación de los desarrollos si un diseño alternativo da como resultado un mayor acceso solar a una casa diseñada con energía

¹³² Penn Central Transp. Co. v. City of New York, 438 US 104 (1978); Lucas v. South Coastal Council, 505 US 1003 (1992); Dolan v. City of Tigard 512 US 374 (1994).

solar pasiva¹³³. Estos asuntos ya son objeto de regulación urbana en Puerto Rico y lo que se requiere es establecer enmiendas acordes.

3. que la energía que reciba una unidad habitacional dependerá exclusivamente de la energía que recibe del techo a nivel individual y, por lo tanto, cualquier sombra o limitación aledaña debe atenderse de uno a uno.

El tercer supuesto para sugerir la necesidad de la constitución de servidumbres individuales es la premisa de que cada techo o casa recibirá de luz solar solo aquello que su techo o placas absorban de energía. Por lo tanto, para que el aprovechamiento de las placas solares no se vea afectado deben limitarse de uno a uno las actuaciones de los vecinos inmediatos. La constitución de servidumbres solares en ese sentido atiende el asunto como un asunto individual.

La propuesta de Queremos Sol, sin embargo, descansa en que la generación de energía solar de los techos y su aprovechamiento es agregada y su variabilidad es igualmente agregada¹³⁴. La sugerencia de que es necesaria una constitución individual de servidumbres no toma en cuenta este valor agregado. La variabilidad solar de un contexto solar aislado no necesariamente altera significativamente la disponibilidad y acceso solar en su conjunto. En ese sentido la mejor forma de aprovechar la energía solar es mediante la regulación urbana y no mediante disposiciones individualizadas. Este último elemento es clave y posiblemente sea una de las características que hace de esta propuesta una novel y de avanzada respecto a otros programas examinados.

En resumen, el contexto en que se discuten figuras jurídicas como las servidumbres solares responde a jurisdicciones donde la luz solar es escasa, la política pública va dirigida a incentivar la instalación de placas solares de manera individual y no como un plan y sistema integral, y no hay un andamiaje de regulación urbana disponible. Vale señalar que en Puerto Rico la Junta de Planificación ya regula la construcción de edificaciones para evitar “sombras indeseables” y requiere en ciertas circunstancias estudios de sombras¹³⁵. Procederían las enmiendas correspondientes para añadir lo relativo al contexto de la nueva política pública de generación de energía mediante placas solares en los techos. Tal enmienda a los reglamentos deberá hacerse conforme a la Ley Orgánica de la Junta de Planificación¹³⁶ y la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme¹³⁷.

¹³³ Renew, "Right to Light: Solar Access and the Law - Sanctuary Magazine", Renew, accedido 8 de abril de 2021, <https://renew.org.au/sanctuary-magazine/in-focus/right-to-light-solar-access-and-the-law/>.

¹³⁴ TELOS ENERGY, "Estudio de Integración de Recursos Energéticos Distribuidos para Puerto Rico", 29.

¹³⁵ Véase secciones 6.4.2.8 y 6.4.2.10 del Reglamento Conjunto. Además, el Reglamento Conjunto prohíbe rótulos cuando producen sombras que afecten la seguridad pública 8.7.1.4; exige planos de construcción de la instalación solar fotovoltaica donde se muestre “la distribución propuesta del sistema de energía solar de paneles fotovoltaicos, así como cualquier potencial sombra producida por estructuras existentes cercanas”, sección 9.4.2.3; y en la sección 10.2.8.3 se dispone para los casos de plazas de recreo y áreas de descanso que requieran sombras, entre otros.

¹³⁶ Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada.

¹³⁷ Ley Núm. 38 de 30 de junio de 2017, según enmendada.

VII. Conclusiones y Recomendaciones

A la luz de lo anterior, adoptamos las siguientes conclusiones y recomendaciones:

1. La figura jurídica que aplica para la instalación del sistema de fotovoltaico en los techos de los prosumidores es la servidumbre legal de paso de energía eléctrica. Estas servidumbres son nombradas como “servidumbres forzosas” de utilidad pública en el Código Civil de Puerto Rico (2020) pero el Código remite a la legislación especial que las crea, en este caso la Ley Núm. 143 de 20 de julio de 1979, Ley de Servidumbres Legales. La Ley Núm. 143 regula todas las servidumbres para el establecimiento de líneas eléctricas, telefónicas, acueductos y alcantarillados, pluviales y sanitarios.
2. La figura aplicable no es el derecho de superficie, pues esta figura jurídica le otorga al superficiario el derecho sobre la superficie del propietario y jurídicamente crea una figura susceptible de inscribirse en el Registro como finca independiente a la original. Además, el derecho de superficie requiere que se constituya mediante escritura pública, lo que conlleva una formalidad y costo que no es necesario para lo que se requiere en la propuesta y que no conlleva la constitución de servidumbres legales. En nuestro caso, la instalación de las placas solares no le transfiere a la AEE o a su entidad representante un derecho sobre la superficie de la propiedad en cuestión, esta queda en manos de la dueña de la propiedad y lo que la servidumbre garantiza es el acceso y la instalación.
3. En el 2005, se enmendó la Ley Núm. 143 para incluir como parte de las servidumbres legales los servicios de telecomunicaciones, televisión y cable¹³⁸. Aunque no sería necesario explicitar en la ley que el servicio de electricidad también incluirá la generación de esta mediante placas fotovoltaicas (se entiende incluido en “equipo e instalaciones”), recomendamos que se enmiende para explicitarlo.
4. La enmienda del 2005 también incluyó un mandato específico a la Junta de Planificación a través de su Ley Orgánica¹³⁹, de reglamentar la forma en que se instalarían los equipos. Recomendamos de la misma forma un mandato para enmendar lo relativo a instalaciones eléctricas en la actualidad y añadir la forma en que se procederá a la instalación de los sistemas fotovoltaicos.
5. El Reglamento Núm. 7892, Reglamento de Servidumbres para la Autoridad de Energía Eléctrica, establece los requisitos y parámetros para la constitución de servidumbres para energía eléctrica, su alcance e inscripción en el Registro de la Propiedad, así como su cancelación. El reglamento también incluye los formularios para el acuerdo de servidumbre entre la AEE (o sus representantes y contratistas) y la persona a cargo de la propiedad, que no necesariamente tiene que ser el titular formal. Se incluyen, además, las excepciones en los casos en que no es necesaria la inscripción de la servidumbre en el Registro de la Propiedad o la preparación de un plano formal.
6. El Reglamento Núm. 7892 debe enmendarse para incluir los detalles relativos a los sistemas fotovoltaicos, pero en todo caso debe hacerse con la flexibilidad suficiente para

¹³⁸ Ley Núm. 101 de 26 de agosto de 2005.

¹³⁹ Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada.

que se sostenga en el tiempo. Entre las enmiendas que recomendamos están las siguientes:

- a. Añadir en la Sección II, Definiciones, un inciso donde explícitamente se disponga para los casos de instalaciones fotovoltaicas, y explicitar que “predio” incluye la superficie de los techos.
 - b. Enmendar la Sección IV, Artículo C de dispone los requisitos para el endoso de los planos para incluir los detalles técnicos necesarios para la preparación de los planos en el caso de la instalación de paneles fotovoltaicos en el techo.
 - c. Enmendar Secciones V y VI para para incluir expresamente los detalles técnicos necesarios y aplicables para la instalación de equipo de placas fotovoltaicas.
 - d. La Sección VI, Artículo E establece los detalles sobre las siembras de árboles, arbustos, plantas o enredaderas que puedan entorpecer el paso de las líneas eléctricas aéreas. Este artículo debe enmendarse para atemperarse a los detalles técnicos aplicables a las placas fotovoltaicas y aludir a los reglamentos aplicables para el corte, siembra y poda de árboles de la Junta de Planificación y el Departamento de Recursos Naturales que a su vez deberán atemperarse mediante enmiendas.
 - e. Mediante una enmienda al Reglamento en la Sección VI, Artículo D debe establecerse un procedimiento sencillo que permita a los prosumidores notificar con antelación en un tiempo razonable a la Autoridad y coordinar el servicio para la remoción de las instalaciones fotovoltaicas e indicar un tiempo razonablemente determinado para realizar trabajos de impermeabilización en el techo.
7. La Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, establece el procedimiento para la inscripción de las servidumbres legales a tenor con lo establecido por la Ley Núm. 143. Estas leyes no requieren que estas servidumbres se hagan por escritura pública, bastando una certificación de la AEE acompañada de un plano (hay excepciones que permiten un croquis) para que se inscriba mediante una nota marginal.
 8. Una revisión de la Ley del Registro de la Propiedad, el Reglamento Núm. 8814, Reglamento para la Ejecución de la Ley del Registro, y de la jurisprudencia y doctrina aplicable, nos lleva a concluir que no existe impedimento para la constitución e inscripción de esta servidumbre legal aún cuando la propiedad en cuestión tenga un gravamen hipotecario.
 9. Una revisión del derecho comparado en Estados Unidos y otros países arroja luz sobre el uso similar de servidumbres de utilidad pública para la instalación y provisión de sistemas de energía eléctrica.
 10. La figura de la servidumbre legal para la instalación de las placas fotovoltaicas no debe confundirse con una figura aplicable a las jurisdicciones de tradición anglosajona, conocida como las servidumbres de luz solar (solar easements). La aplicación de esta doctrina y el requerimiento individual de servidumbres de luz solar no son necesarios en

nuestro ordenamiento de tradición civilista y de una validada práctica de regulación urbana. Tampoco lo es a raíz de las características de la propuesta presentada por Queremos Sol.

11. Las limitaciones concernientes a la regulación urbana específicas para el aprovechamiento de paneles y placas fotovoltaicas deberán regularse por vía del derecho público administrativo y la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme¹⁴⁰, mediante enmiendas a los reglamentos de la Junta de Planificación y los correspondientes Planes de Ordenación Territorial.
10. El Tribunal Supremo de los Estados Unidos y el de Puerto Rico han validado ampliamente la regulación urbana y de la propiedad¹⁴¹. No toda regulación conlleva una compensación y la propiedad puede ser regulada siempre que su regulación sea razonable y no implique una privación de todo el uso productivo (incautación)¹⁴². Solo en casos en que ocurre una incautación (taking reglamentario) procede una compensación. Por lo tanto, la adopción de regulación urbana para hacer compatible un proyecto integrado de energía solar mediante el uso de techos no tiene porque requerir compensación de derechos propietarios. Lo contrario sería inducir a error.
12. Recomendamos una enmienda al Código Civil de Puerto Rico, Artículo 814 relativo a la constitución de restricciones voluntarias a la propiedad (condiciones restrictivas o servidumbres en equidad) para disponer que no podrá prohibirse mediante estas la instalación de sistemas fotovoltaicos en los techos tal como lo establece la legislación federal para la instalación y mantenimiento de antenas de televisión, cable, Internet y telefonía¹⁴³. También deberá enmendarse la Ley de Condominios de Puerto Rico, Ley Núm. 129 de 2020 para disponer los detalles del proceso y las áreas para la instalación y el consentimiento de los titulares.

VIII. Anejos

ANEJO 1: Modelo para el procedimiento de cambio de dueño y que este asuma el acuerdo de interconexión con el servicio de energía a través de las placas fotovoltaicas.

¹⁴⁰ Ley Núm. 38 de 30 de junio de 2017, según enmendada.

¹⁴¹ Richards Group v. Junta de Planificación, 108 Decisiones de Puerto Rico 23 (Tribunal Supremo de Puerto Rico 1978); Rivera v. Cobián China, 69 Decisiones de Puerto Rico 676 (Tribunal Supremo de Puerto Rico 1949); Borges v. El Registrador de la Propiedad, 91 Decisiones de Puerto Rico 112 (Tribunal Supremo de Puerto Rico 1964); Luan Investment Corp. v. Ramos, 125 Decisiones de Puerto Rico 533 (Tribunal Supremo de Puerto Rico 1990); Culebra Enterprises v. ELA, 143 Decisiones de Puerto Rico 935 (Tribunal Supremo de Puerto Rico 1997).

¹⁴² Penn Central Transp. Co. v. City of New York, 438 US 104 (1978); Lucas v. South Coastal Council, 505 US 1003 (1992); Dolan v. City of Tigard 512 US 374 (1994).

¹⁴³ La Comisión Federal de Comunicaciones ("FCC", por sus siglas en inglés) regula el campo a tenor con la Ley Federal de Telecomunicaciones de 1996, <https://www.fcc.gov/general/telecommunications-act-1996>.

ANEJO 2: Ejemplos de Acuerdos para constitución de servidumbres dependiendo de si es propietario, colindante, cedente. Estos modelos forman parte del Reglamento Núm. 7892 y la AEE tiene la facultad de adecuarlos a las circunstancias.

ANEJO 3: Certificación y Reconocimiento de Servidumbre de Paso para el Servicio de Energía Eléctrica

ANEJO 4: Contrato modelo con cláusula para proceso de impermeabilización de techos.

Éft-mayo 2021



**Hawaiian
Electric**

Assumption of Distributed Energy Resources Interconnection Agreement

This Assumption of DER Interconnection Agreement ("Assumption") is made by the undersigned Customer-Generator or Owner/Operator, as applicable ("Assuming Party"), in connection with a change in ownership of the Generating Facility described in that certain approved DER interconnection agreement with Agreement ID No. _____ (the "Interconnection Agreement").

By signing below, Assuming Party agree as follows:

1. Assuming Party became the new owner of the Generating Facility as of _____ (the "Effective Date"), as evidenced by the supporting documentation of such change in ownership submitted to the Company concurrent with this Assumption. Failure to provide the Company such supporting documentation together with an executed Assumption may delay the Company's processing of such change in ownership and Assuming Party's assumption of the Interconnection Agreement.
2. As of the Effective Date, Assuming Party hereby unconditionally assumes from the previous Customer-Generator or Owner/Operator of the Generating Facility, as applicable, all of such party's rights, interests, obligations and duties pertaining to the Generating Facility under the Interconnection Agreement.
3. This Assumption shall be binding upon and inure to the benefit of the parties hereto and their respective successors, legal representatives, and permitted assigns.

IN WITNESS WHEREOF, the undersigned Assuming Party has caused this Assumption to be executed as of the date set forth below.

Assuming Party: ☐ New Customer-Generator or ☐ New Owner-Operator (Leasing Company)

By: _____
Signature Date

Name (Print) _____

Company Name (if
applicable) _____

Title (if applicable) _____

New Customer-Generators, please fill out this section:

Is this a leased system? ☐ Yes ☐ No

If the system is leased, was the lease transferred to you or did you purchase it (buy out)?

☐ Purchased ☐ Transferred

Please attach copy of the recorded property deed, certificate of insurance and the lease buyout/transfer agreement (if applicable) with this form. Please refer to our website for information on liability coverage requirements for rooftop PV systems.

☐ Yes, please send me a copy of the Agreement for my records.

**E. Ejemplo de Documento de Constitución de Servidumbre de Paso de Líneas Eléctricas y
Otros Fines**

-----*CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE PASO*-----
-----*DE LÍNEAS ELÉCTRICAS Y OTROS FINES*-----

---En la ciudad de _____, Puerto Rico, a

-----*COMPARECEN*-----

---*DE UNA PARTE:*

---La parte o partes comparecientes en adelante serán denominadas “el Propietario” -----

-----*EXPONEN*-----

---*PRIMERO:* El Propietario es dueño en pleno dominio de la siguiente propiedad:-----

---*SEGUNDO:* El Propietario adquirió el inmueble antes descrito mediante

---*TERCERO:* Dicha propiedad se encuentra inscrita al folio _____ del tomo _____ de
_____, inscripción _____, finca número _____

---*CUARTO:* De conformidad con los requisitos que sobre el particular exigen las Leyes de Puerto Rico y los Reglamentos de la Junta de Planificación de Puerto Rico, y de la Administración de Reglamentos y Permisos de Puerto Rico, el Propietario se propone-----

---*QUINTO:* Se le requiere al Propietario el establecimiento de un derecho real de servidumbre predial a favor de la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico, para la instalación de las líneas eléctricas, y de cualquier otro tipo de líneas que esté de conformidad con los fines y propósitos de dicha Autoridad o con cualquier ley aprobada para dichos fines, para su operación y conservación y para el emplazamiento de todos los postes, estructuras, equipo, aditamentos, tensores (guy wires) y otros artefactos necesarios y/o convenientes que integran el sistema eléctrico del proyecto a que se refiere el *HECHO CUARTO* del presente documento, y a tal efecto el Propietario conviene al establecimiento de dicha servidumbre mediante las siguientes: -

-----*CLÁUSULAS Y CONDICIONES*-----

---PRIMERA: En consideración a los fines públicos a que ha de ser destinado el sistema eléctrico objeto de la presente servidumbre, y por otras buenas y valiosas consideraciones, el Propietario por la presente constituye servidumbre predial a perpetuidad para el paso, instalación, operación y reparación de las líneas y artefactos del mencionado sistema eléctrico a favor de la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico, sus cesionarios, causahabientes y sucesores en título, sobre la propiedad antes descrita, en la extensión y forma que aparece gráficamente demostrado en el Plano de Servidumbre preparado para dicho proyecto titulado:

NÚM. CASO AEE:

NÚM. CASO ARPE:

---SEGUNDA: El propietario por la presente *CEDE Y TRASPASA* a la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico el sistema eléctrico proyectado o construido recientemente en la finca antes descrita, según especificado e ilustrado gráficamente en el plano de servidumbre preparado para dicho proyecto y al cual se hace referencia en la cláusula Primera de este documento, con todo su equipo, materiales y accesorios. Dicha cesión y traspaso será efectiva en la fecha en que la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico inspeccione y acepte dicho sistema y el mismo sea conectado e incorporado al sistema eléctrico de dicha Autoridad. Como consideración a dicho traspaso, la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico se compromete a conservar y operar a dicho sistema a partir de la fecha de aceptación y conexión del mismo al sistema de la Autoridad, sujeto a las disposiciones sobre garantía contenidas en la cláusula Cuarta de este documento y, además, a que dicho sistema se mantenga en uso y operación continua de acuerdo con los fines y propósitos para los cuales fue construido. -----

---TERCERA: En caso de variación de trayectoria de las líneas o instalaciones, el Propietario deberá someter un plano enmendado. Independientemente de si somete el plano enmendado o no, se entiende que la servidumbre aquí constituida se extiende en toda su fuerza, vigor y eficacia a la variación en trayectoria que físicamente y de hecho se haya realizado. -----

---CUARTA: El Propietario por la presente certifica que el sistema antes mencionado se encuentra en perfecto estado de funcionamiento y, concede a la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico, como garantía, el término de un año, a partir de la fecha de la conexión del sistema de distribución y/o transmisión al sistema eléctrico de la Autoridad o desde la firma de este documento, la fecha que sea posterior. El propietario se compromete a reembolsar a la Autoridad los gastos en que incurra, durante el año de garantía, debido a materiales y equipos defectuosos en su fabricación o instalación, así como por defectos en mano de obra del sistema de distribución y/o transmisión de energía eléctrica. -----

Página: 38

---QUINTA: El Propietario por la presente *RECONOCE Y ACEPTA*, además, que todo otro sistema eléctrico previamente existente en la finca antes descrita, según especificado e ilustrado en el plano preparado para dicho proyecto y al cual se hace referencia en la cláusula Primera de este documento, es propiedad de la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico, con todo su equipo, materiales y accesorios. Se constituye servidumbre predial sobre dicho sistema existente de no haberse constituido la misma previamente mediante documento otorgado a esos efectos. Entendiéndose que, con la aceptación de este documento, la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico no renuncia al derecho de servidumbre para el paso de aquellas líneas existentes en la

finca antes descrita que no hayan sido incluidas en el plano para el proyecto al cual se hace referencia en la cláusula Primera. -----

---**SEXTA:** El Propietario acepta, además, que la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico podrá instalar equipo adicional en el futuro y aumentar la capacidad de las líneas que discurren por la servidumbre predial que aquí se constituye, según lo establecido en los reglamentos vigentes. -----

---**SÉPTIMA:** Todos los términos y condiciones consignados en este documento obligarán tanto al Propietario como a sus cesionarios, causahabientes y sucesores en derecho.-----

--- **OCTAVA:** El Propietario se obliga al cumplimiento de todas las disposiciones establecidas en el más reciente Reglamento de Servidumbres para la Autoridad de Energía Eléctrica, adoptado por la Junta de Gobierno de la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico, según requerido por la Ley Núm. 143 de 20 de julio de 1979, según enmendada, la Ley Núm. 83 de 2 de mayo de 1941, según enmendada, y la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, y cualesquiera enmiendas posteriores a dicho Reglamento. -----

---**NOVENA:** Se valora la servidumbre constituida mediante el presente documento en la suma de *UN DÓLAR (\$1.00)*. -----

---**DÉCIMA:** En caso de que la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico así lo requiera, el Propietario se obliga a constituir el referido derecho de servidumbre mediante escritura pública.--

---**A TODOS LOS FINES LEGALES,** el Propietario firma el presente documento y estampa sus iniciales en todos y cada uno de sus folios en el lugar y fecha antes consignados.-----

PROPIETARIO

PROPIETARIO

DIRECCIÓN:

TELÉFONO:

Página: 39

TESTIMONIO NÚMERO: _____

---Reconocido y suscrito ante mí por:
de las circunstancias personales anteriormente señaladas, a quien(es) doy fe conocer personalmente.-----

NOTARIO PÚBLICO

DIRECCIÓN:

TELÉFONO:

---La *Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico*, representada en este acto por su Jefe, División Derecho Inmobiliario y Notaría, acepta el anterior documento en todas sus partes. -----

---En San Juan, Puerto Rico, hoy

Jefe, División Derecho Inmobiliario y Notaría

(Todos los apéndices muestran ejemplos los cuales son Ilustrativos. La Autoridad se reserva el derecho de modificar el contenido de cualquiera de los apéndices de acuerdo con sus necesidades.)

**F. Ejemplo de Documento de Constitución de Servidumbre de Paso de Líneas Eléctricas y
Otros Fines Cedente (Colindante)**

APÉNDICE F

-----*CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE PASO*-----
-----*DE LÍNEAS ELÉCTRICAS Y OTROS FINES*-----
-----*CEDENTE (COLINDANTE)*-----

---En la ciudad de _____, Puerto Rico, a

-----*COMPARECEN*-----

---**DE UNA PARTE:**

---La parte o partes comparecientes en adelante serán denominadas “el Propietario” -----

-----*EXPONEN*-----

---**PRIMERO:** El Propietario es dueño en pleno dominio de la siguiente propiedad:-----

---**SEGUNDO:** El Propietario adquirió el inmueble antes descrito mediante

---**TERCERO:** Dicha propiedad se encuentra inscrita al folio _____ del tomo _____ de
_____, inscripción _____, finca número _____

---**CUARTO:** Como parte del proyecto cuyo título se menciona más adelante en la Cláusula PRIMERA, se hace necesario instalar algunas facilidades del sistema eléctrico de dicho proyecto en la finca antes descrita.-----

---**QUINTO:** Se le requiere al Propietario el establecimiento de un derecho real de servidumbre predial a favor de la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico, para la instalación de las líneas eléctricas, para su operación y conservación y para el emplazamiento de todos los postes, estructuras, equipo, aditamentos, tensores (guy wires) y otros artefactos necesarios y/o convenientes que integran el sistema eléctrico del proyecto a que se refiere el *HECHO CUARTO* del presente documento, y a tal efecto el Propietario conviene al establecimiento de dicha servidumbre mediante las siguientes: -----

-----*CLÁUSULAS Y CONDICIONES*-----

---PRIMERA: En consideración a los fines públicos a que ha de ser destinado el sistema eléctrico objeto de la presente servidumbre, y por otras buenas y valiosas consideraciones, el Propietario por la presente constituye servidumbre predial a perpetuidad para el paso, instalación, operación y reparación de las líneas y artefactos del mencionado sistema eléctrico a favor de la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico

Página: 42

Rico, sus cesionarios, causahabientes y sucesores en título, sobre la propiedad antes descrita, en la extensión y forma que aparece gráficamente demostrado en el Plano de Servidumbre preparado para dicho proyecto titulado:

NÚM. CASO AEE:

NÚM. CASO ARPE:

---SEGUNDA: El Propietario por la presente *RECONOCE Y ACEPTA* que el sistema eléctrico del proyecto antes referido, incluyendo las facilidades instaladas en la finca antes descrita, ha sido o será cedido y traspasado a la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico, con todo su equipo, materiales y accesorios. Dicha cesión y traspaso será efectiva en la fecha en que la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico inspeccione y acepte dicho sistema y el mismo sea conectado e incorporado al sistema eléctrico de dicha Autoridad.-----

---TERCERA: Todos los términos y condiciones consignados en este documento obligarán tanto al Propietario como a sus cesionarios, causahabientes y sucesores en derecho.-----

---CUARTA: En caso de variación de trayectoria de las líneas o instalaciones, el Propietario deberá someter un plano enmendado. Independientemente de si somete el plano enmendado o no, se entiende que la servidumbre aquí constituida se extiende en toda su fuerza, vigor y eficacia a la variación en trayectoria que físicamente y de hecho se haya realizado.-----

---QUINTA: El Propietario se obliga al cumplimiento de todas las disposiciones establecidas en el más reciente Reglamento de Servidumbres para la Autoridad de Energía Eléctrica, adoptado por la Junta de Gobierno de la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico, según requerido por la Ley Núm. 143 de 20 de julio de 1979, según enmendada, la Ley Núm. 83 de 2 de mayo de 1941, según enmendada, y la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, y cualesquiera enmiendas posteriores a dicho Reglamento.-----

---SEXTA: Se valora la servidumbre constituida mediante el presente documento en la suma de *UN DÓLAR (\$1.00)*-----

---SÉPTIMA: En caso de que la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico así lo requiera, el Propietario se obliga a constituir el referido derecho de servidumbre mediante escritura pública.-----

---A TODOS LOS FINES LEGALES, el Propietario firma el presente documento y estampa sus iniciales en todos y cada uno de sus folios en el lugar y fecha antes consignados.-----

PROPIETARIO

PROPIETARIO

DIRECCIÓN:

TELÉFONO:

Página: 43

TESTIMONIO NÚMERO: _____

---Reconocido y suscrito ante mí por:
de las circunstancias personales anteriormente señaladas, a quien(es) doy fe conocer personalmente.-----

---En Puerto Rico, a de de .

NOTARIO PÚBLICO

---La *Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico*, representada en este acto por su Jefe, División Derecho Inmobiliario y Notaría, acepta el anterior documento en todas sus partes.-----

---En San Juan, Puerto Rico, hoy

Jefe, División Derecho Inmobiliario y Notaría

(Todos los apéndices muestran ejemplos los cuales son ilustrativos. La Autoridad se reserva el derecho de modificar el contenido de cualquiera de los apéndices de acuerdo con sus necesidades.)

**G. Ejemplo de Documento de Constitución de Servidumbre de Paso de Líneas Eléctricas y
Otros Fines Sin Plano (Programa de Electrificación Rural)**

APÉNDICE G

-----*CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE PASO*-----
-----*DE LÍNEAS ELÉCTRICAS Y OTROS FINES*-----
-----*(PROGRAMA DE ELECTRIFICACIÓN RURAL)*-----
-----*(SIN PLANO)*-----

---En la ciudad de _____, Puerto Rico, a

-----COMPARECEN-----

---**DE UNA PARTE:**

---La parte o partes comparecientes en adelante serán denominadas “el Propietario” -----

-----EXPONEN-----

---**PRIMERO:** El Propietario es dueño en pleno dominio de la siguiente propiedad:-----

---**SEGUNDO:** El Propietario adquirió el inmueble antes descrito mediante

---**TERCERO:** Dicha propiedad se encuentra inscrita al folio _____ del tomo _____ de
_____, inscripción _____, finca número _____

CUARTO: Como parte del proyecto cuyo título se menciona más adelante en la Cláusula PRIMERA, se hace necesario instalar algunas facilidades del sistema eléctrico de dicho proyecto en la finca antes descrita.-----

---**QUINTO:** Se le requiere al Propietario el establecimiento de un derecho real de servidumbre predial a favor de la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico, para la instalación de las líneas eléctricas, para su operación y conservación y para el emplazamiento de todos los postes, estructuras, equipo, aditamentos, tensores (guy wires) y otros artefactos necesarios y/o convenientes que integran el sistema eléctrico del proyecto a que se refiere el *inciso CUARTO* del presente documento, y a tal efecto el Propietario conviene al establecimiento de dicha servidumbre

mediante las siguientes:-----

Página: 46

-----*CLÁUSULAS Y CONDICIONES*-----

---PRIMERA: En consideración a los fines públicos a que ha de ser destinado el sistema eléctrico objeto de la presente servidumbre, y por otras buenas y valiosas consideraciones, el Propietario por la presente constituye servidumbre predial a perpetuidad para el paso, instalación, operación y reparación de las líneas y artefactos del mencionado sistema eléctrico a favor de la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico, sus cesionarios, causahabientes y sucesores en título, sobre la propiedad antes descrita, en la extensión y forma que aparece gráficamente demostrado en el documento preparado para dicho proyecto titulado:

NÚM. CASO AEE:

---SEGUNDA: El Propietario *RECONOCE Y ACEPTA* que el sistema de distribución eléctrica del proyecto antes referido, incluyendo las facilidades en la finca antes descrita, es de la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico, con todo su equipo, materiales y accesorios.-----

---TERCERA: Todos los términos y condiciones consignados en este documento obligarán tanto al Propietario como a sus cesionarios, causahabientes y sucesores en derecho.-----

---CUARTA: El Propietario acepta, además, que la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico podrá instalar equipo adicional en el futuro y aumentar la capacidad de las líneas que discurren por la servidumbre predial que aquí se constituye, según lo establecido en los reglamentos vigentes.-----

---QUINTA: El Propietario se obliga al cumplimiento de todas las disposiciones establecidas en el más reciente Reglamento de Servidumbres para la Autoridad de Energía Eléctrica, adoptado por la Junta de Gobierno de la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico, según requerido por la Ley Núm. 143 de 20 de julio de 1979, según enmendada, la Ley Núm. 83 de 2 de mayo de 1941, según enmendada, y la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, y cualesquiera enmiendas posteriores a dicho Reglamento.-----

---SEXTA: Se valora la servidumbre constituida mediante el presente documento en la suma de *UN DÓLAR (\$1.00)*.-----

---SÉPTIMA: En caso de que la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico así lo requiera, el Propietario se obliga a constituir el referido derecho de servidumbre mediante escritura pública o mediante un documento privado que incluya un plano.-----

Página: 47

---A TODOS LOS FINES LEGALES, el Propietario firma el presente documento y estampa sus iniciales en todos y cada uno de sus folios en el lugar y fecha antes consignados.-----

PROPIETARIO

PROPIETARIO

DIRECCIÓN:

TELÉFONO:

TESTIMONIO NÚMERO: _____

---Reconocido y suscrito ante mí por:
de las circunstancias personales anteriormente señaladas, a quien(es) doy fe conocer personalmente.

---En _____ Puerto Rico, a _____ de _____ de _____ .

(Todos los apéndices muestran ejemplos los cuales son ilustrativos. La Autoridad se reserva el derecho de modificar el contenido de cualquiera de los apéndices de acuerdo con sus necesidades.)

H. Ejemplo de Documento de Constitución de Servidumbre de Paso de Líneas Eléctricas y Otros Fines Con Plano (Programa de Electrificación Rural)

APÉNDICE H

-----*CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE PASO*-----
-----*DE LÍNEAS ELÉCTRICAS Y OTROS FINES*-----
-----*(PROGRAMA DE ELECTRIFICACIÓN RURAL)*-----
-----*(CON PLANO)*-----

---En la ciudad de _____, Puerto Rico, a

-----COMPARECEN-----

---**DE UNA PARTE:**

---La parte o partes comparecientes en adelante serán denominadas “el Propietario” -----

-----EXPONEN-----

---**PRIMERO:** El Propietario es dueño en pleno dominio de la siguiente propiedad:-----

---**SEGUNDO:** El Propietario adquirió el inmueble antes descrito mediante

---**TERCERO:** Dicha propiedad se encuentra inscrita al folio _____ del tomo _____ de
_____, inscripción _____, finca número _____

CUARTO: Como parte del proyecto cuyo título se menciona más adelante en la Cláusula PRIMERA, se hace necesario instalar algunas facilidades del sistema eléctrico de dicho proyecto en la finca antes descrita.-----

--- **QUINTO:** Se le requiere al Propietario el establecimiento de un derecho real de servidumbre predial a favor de la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico, para la instalación de las líneas eléctricas, para su operación y conservación y para el emplazamiento de todos los postes, estructuras, equipo, aditamentos, tensores (guy wires) y otros artefactos necesarios y/o convenientes que integran el sistema eléctrico del proyecto a que se refiere el *inciso CUARTO* del presente documento, y a tal efecto el Propietario conviene al establecimiento de dicha servidumbre mediante las siguientes:-----

-----CLÁUSULAS Y CONDICIONES-----

---PRIMERA: En consideración a los fines públicos a que ha de ser destinado el sistema eléctrico objeto de la presente servidumbre, y por otras buenas y valiosas consideraciones, el Propietario por la presente constituye servidumbre predial a perpetuidad para el paso, instalación, operación y reparación de las líneas y artefactos del mencionado sistema eléctrico a favor de la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico, sus cesionarios, causahabientes y sucesores en título, sobre la propiedad antes descrita, en la extensión y forma que aparece gráficamente demostrado en el plano de servidumbre preparado para dicho proyecto titulado:

NÚM. CASO AEE:

---SEGUNDA: El Propietario *RECONOCE Y ACEPTA* que el sistema de distribución eléctrica del proyecto antes referido, incluyendo las facilidades en la finca antes descrita, es de la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico, con todo su equipo, materiales y accesorios.-----

---TERCERA: Todos los términos y condiciones consignados en este documento obligarán tanto al Propietario como a sus cesionarios, causahabientes y sucesores en derecho.-----

---CUARTA: El Propietario acepta, además, que la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico podrá instalar equipo adicional en el futuro y aumentar la capacidad de las líneas que discurren por la servidumbre predial que aquí se constituye, según lo establecido en los reglamentos vigentes.-----

---QUINTA: El Propietario se obliga al cumplimiento de todas las disposiciones establecidas en el más reciente Reglamento de Servidumbres para la Autoridad de Energía Eléctrica, adoptado por la Junta de Gobierno de la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico, según requerido por la Ley Núm. 143 de 20 de julio de 1979, según enmendada, la Ley Núm. 83 de 2 de mayo de 1941, según enmendada, y la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, y cualesquiera enmiendas posteriores a dicho Reglamento.-----

---SEXTA: Se valora la servidumbre constituida mediante el presente documento en la suma de *UN DÓLAR (\$1.00)*.-----

---SÉPTIMA: En caso de que la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico así lo requiera, el Propietario se obliga a constituir el referido derecho de servidumbre mediante escritura pública.

---A TODOS LOS FINES LEGALES, el Propietario firma el presente documento y estampa sus iniciales en todos y cada uno de sus folios en el lugar y fecha antes consignados

PROPIETARIO

PROPIETARIO

DIRECCIÓN:

TELÉFONO:

TESTIMONIO NÚMERO: _____

---Reconocido y suscrito ante mí por:
de las circunstancias personales anteriormente señaladas, a quien(es) doy fe conocer personalmente.-----

---En _____ Puerto Rico, a _____ de _____ de _____.

NOTARIO PÚBLICO

---La *Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico*, representada en este acto por su Jefe, División Derecho Inmobiliario y Notaría, acepta el anterior documento en todas sus partes.-----

---En San Juan, Puerto Rico, hoy _____

Jefe, División Derecho Inmobiliario y Notaría

(Todos los apéndices muestran ejemplos los cuales son Ilustrativos. La Autoridad se reserva el derecho de modificar el contenido de cualquiera de los apéndices de acuerdo con sus necesidades.)

I. Ejemplo de Documento de Certificación y Reconocimiento de Servidumbre

**CERTIFICACIÓN Y RECONOCIMIENTO DE SERVIDUMBRE DE PASO
PARA EL SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA
(PROGRAMA DE ELECTRIFICACIÓN RURAL)**

El cliente que suscribe reconoce a la Autoridad de Energía Eléctrica un derecho de paso o servidumbre de paso ilimitado sobre la propiedad que tenga en su posesión o en la que se le está proveyendo el servicio de energía eléctrica, mediante el Contrato de Suministro de Energía Eléctrica, para dar mantenimiento, instalar equipo o realizar cualquier labor en los postes y las líneas eléctricas y cualquier otra infraestructura de la Autoridad. Esta autorización permite a los empleados de la Autoridad entrar en dicha propiedad sin que tenga que solicitar permiso adicional. Disponiéndose que es para los fines exclusivos antes señalados o los provistos por los Términos y Condiciones Generales para el Suministro de Energía Eléctrica que se está prestando esta autorización. El cliente reconoce, además, que en el predio de terreno que ocupa hay facilidades de postes y líneas eléctricas de la Autoridad de Energía Eléctrica construidas al amparo del Programa de Electrificación Rural, y que conforme con dicho programa existe una servidumbre de paso de líneas eléctricas a favor de la Autoridad, constituida por el propietario original, que impone unas obligaciones y restricciones de uso de los predios afectados por la servidumbre, conforme con el Reglamento de Servidumbres para la Autoridad de Energía Eléctrica.

En _____, Puerto Rico, hoy _____ de _____ de _____.

_____ Nombre del Cliente	_____ Firma del Cliente	_____ Dirección

_____ Nombre Funcionario	_____ AEE Firma Funcionario	_____ AEE Número de Cuenta

(Todos los apéndices muestran ejemplos los cuales son Ilustrativos. La Autoridad se reserva el derecho de modificar el contenido de cualquiera de los apéndices de acuerdo con sus necesidades.)

J. Ejemplo de Documento de Cesión, Traspaso y Garantía de Sistema Eléctrico

APÉNDICE J

-----CESIÓN, TRASPASO Y GARANTÍA DE SISTEMA ELÉCTRICO-----

---En la ciudad de _____, Puerto Rico, a _____ de _____ de _____.

-----COMPARECEN-----

---DE UNA PARTE:

-----EXPONEN-----

---**PRIMERO:** La parte compareciente tiene un proyecto en la finca que se describe a continuación:-----

---**SEGUNDO:** Dicha propiedad se encuentra inscrita al Folio _____, Del Tomo, Finca Número _____, Registro de la Propiedad de _____

---**TERCERO:** Mediante acuerdo, la parte compareciente ha adoptado el proyecto para uso público desarrollándose en la propiedad, para cuyos propósitos resulta menester proveer a la propiedad antes descrita el correspondiente servicio de energía eléctrica, de conformidad con los requisitos que sobre el particular exigen las Leyes de Puerto Rico y los Reglamentos de la Junta de Planificación de Puerto Rico, y de la Administración de Reglamentos y Permisos de Puerto Rico

--- **CUARTO:** En o para esta fecha los propietarios de la propiedad antes descrita han otorgado documento constituyendo derecho real de servidumbre predial sobre la propiedad antes descrita, a favor de la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico, para la instalación de las líneas eléctricas, para su operación y conservación y para el emplazamiento de todos los postes, estructuras, equipo, aditamentos, tensores (*guy wires*) y otros artefactos necesarios y/o convenientes que integran el sistema eléctrico del proyecto, en la extensión y forma que aparece gráficamente demostrado en el plano preparado para dicho proyecto titulado:

NÚM. CASO AEE:

NÚM. CASO ARPE:

---**QUINTO:** La parte compareciente por la presente *CEDE Y TRASPASA* a la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico el sistema eléctrico construido o que en el futuro se construya en el área pública de la propiedad antes descrita o en la servidumbre a favor de la Autoridad en ésta; con todo su equipo, materiales y accesorios. Dicha cesión y traspaso será efectiva en la fecha en que la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico inspeccione y acepte dicho sistema y el mismo sea conectado e incorporado al sistema eléctrico de dicha Autoridad.-----

---A **TODOS LOS FINES LEGALES**, la parte compareciente por sí o en la representación que ostenta firma el presente documento y estampa sus iniciales en todos y cada uno de sus folios en el lugar y fecha antes consignados.-----

TESTIMONIO NÚMERO:

---Reconocido y suscrito ante mí por _____,
de las circunstancias personales anteriormente señaladas, a quien (es) doy fe conocer
personalmente o he identificado mediante _____

---La *Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico*, representada en este acto por su Jefe, División Derecho Inmobiliario y Notaría, acepta el anterior documento en todas sus partes.-----

---En San Juan, Puerto Rico, hoy de de .

Jefe, División Derecho Inmobiliario y Notaría

(Todos los apéndices muestran ejemplos los cuales son ilustrativos. La Autoridad se reserva el derecho de modificar el contenido de cualquiera de los apéndices de acuerdo con sus necesidades.)

I. Ejemplo de Documento de Certificación y Reconocimiento de Servidumbre

**CERTIFICACIÓN Y RECONOCIMIENTO DE SERVIDUMBRE DE PASO
PARA EL SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA
(PROGRAMA DE ELECTRIFICACIÓN RURAL)**

El cliente que suscribe reconoce a la Autoridad de Energía Eléctrica un derecho de paso o servidumbre de paso ilimitado sobre la propiedad que tenga en su posesión o en la que se le está proveyendo el servicio de energía eléctrica, mediante el Contrato de Suministro de Energía Eléctrica, para dar mantenimiento, instalar equipo o realizar cualquier labor en los postes y las líneas eléctricas y cualquier otra infraestructura de la Autoridad. Esta autorización permite a los empleados de la Autoridad entrar en dicha propiedad sin que tenga que solicitar permiso adicional. Disponiéndose que es para los fines exclusivos antes señalados o los provistos por los Términos y Condiciones Generales para el Suministro de Energía Eléctrica que se está prestando esta autorización. El cliente reconoce, además, que en el predio de terreno que ocupa hay facilidades de postes y líneas eléctricas de la Autoridad de Energía Eléctrica construidas al amparo del Programa de Electrificación Rural, y que conforme con dicho programa existe una servidumbre de paso de líneas eléctricas a favor de la Autoridad, constituida por el propietario original, que impone unas obligaciones y restricciones de uso de los predios afectados por la servidumbre, conforme con el Reglamento de Servidumbres para la Autoridad de Energía Eléctrica.

En _____, Puerto Rico, hoy _____ de _____ de _____.

_____ Nombre del Cliente	_____ Firma del Cliente	_____ Dirección

_____ Nombre Funcionario	_____ AEE Firma Funcionario	_____ AEE Número de Cuenta

(Todos los apéndices muestran ejemplos los cuales son Ilustrativos. La Autoridad se reserva el derecho de modificar el contenido de cualquiera de los apéndices de acuerdo con sus necesidades.)

SITE LEASE AGREEMENT – ROOFTOPS

This Site Lease Agreement (“**Lease**”), dated as of _____, 2013 (the “**Effective Date**”), is by and between _____, as Lessee (“**Lessee**”), and the Town of Cohasset, as Lessor (“**Lessor**”). In this Lease, Lessor and Lessee are sometimes referred to individually as a “**Party**” and collectively as the “**Parties**.”

RECITALS

WHEREAS, Lessor desires to purchase solar generated electricity for use by Lessor, and proposes to lease to Lessee a portion of the rooftop on the Town of Cohasset Middle/High School located at 143 Pond Street, Cohasset, Massachusetts (the “**Property**”), such portion (as further set forth on Exhibit A) constituting the Lessee’s leasehold interest hereunder (the “**Premises**”) to facilitate the development and operation of a solar power electric generation facility;

WHEREAS, Lessee is in the business of financing, developing, owning, operating and maintaining solar power electric generation facilities; and

WHEREAS, Lessee proposes to finance, install, own, operate and maintain the Solar Energy Facility on the Premises;

NOW, THEREFORE, in consideration of the foregoing recitals, the mutual premises, representations, warranties, covenants, conditions herein contained, and the Exhibits attached hereto, Lessee and Lessor agree as follows.

ARTICLE 1 -- DEFINITIONS

When used in this Lease, the following terms shall have the meanings given below, unless a different meaning is expressed or clearly indicated by the context. Words defined in this Article I which are capitalized shall be given their common and ordinary meanings when they appear without capitalization in the text. Words not defined herein shall be given their common and ordinary meanings, except that capitalized words that are used but not defined herein shall have the meanings ascribed to such terms as set forth in the Net Metering Power Purchase Agreement.

“**Access Easement Area**” means the portion of the Property over which the Lessee has appurtenant rights for ingress, egress, and access to and from the Premises pursuant to Section 2.1, as is described, depicted or mapped on Exhibit A, as such Exhibit A may be amended in accordance with the provisions of this Lease.

“**Annual Lease Payment**” has the meaning set forth in Section 4.1.

“**Affiliate**” means, with respect to Lessee, (i) each Person that, directly or indirectly, controls or is controlled by or is under common control with Lessee; (ii) any Person that beneficially owns or holds ten percent (10%) or more of any class or voting securities of Lessee

or ten percent (10%) or more of the equity interest in Lessee; or (iii) any Person of which Lessee beneficially owns or holds ten percent (10%) or more of the equity interest. For the purposes of this definition, “control” (including, with correlative meanings, the terms “controlled by” and “under common control with”), as used with respect to any Person, shall mean the possession, directly or indirectly, of the power to direct or cause the direction of the management and policies of Lessee, whether through the ownership of voting securities or by contract or otherwise.

“Applicable Legal Requirements” means any present and future law, act, rule, requirement, order, by-law, ordinance, regulation, judgment, decree, or injunction of or by any Governmental Authority, ordinary or extraordinary, foreseen or unforeseen, and all licenses, permits, and other governmental consents, which may at any time be applicable to a Party’s rights and obligations hereunder, including, without limitation (i) the Lessee’s leasehold, access and easement interests in and to the Premises or any part thereof in connection with the Permitted Use, and (ii) the construction, operation, ownership, maintenance, repair, decommissioning and removal of the Solar Energy Facility.

“Business Day” means a day on which Federal Reserve member banks in Boston are open for business; and a Business Day shall open at 8:00 a.m. and close at 5:00 p.m. Eastern Prevailing Time.

“Commissioning Completion” means the Solar Energy Facility is mechanically complete, is capable of generating electricity, and has been interconnected to the local distribution system of National Grid in accordance with the Interconnection Agreement(s) and the Tariff.

“Concealed Conditions” means subsurface or otherwise concealed physical conditions at the Premises that differ materially from the Documented Site Conditions or those conditions ordinarily expected to exist at a site like the Property and generally recognized as inherent in construction activities of the type and character as the work to be performed by Lessee under this Lease, and that Lessee could not have otherwise discovered through the exercise of reasonable diligence in advance of commencing its performance of its obligations at the Premises.

“Confidential Information” means all oral and written information exchanged between the Parties which contain proprietary business or confidential information of a Party, and is designated as “confidential” by such Party. The following exceptions, however, do not constitute Confidential Information for purposes of this Lease: (a) information that is or becomes generally available to the public other than as a result of a disclosure by either Party in violation of this Lease; (b) information that was already known by either Party on a non-confidential basis prior to this Lease; (c) information that becomes available to either Party on a non-confidential basis from a source other than the other Party if such source was not subject to any prohibition against disclosing the information to such Party; and (d) information a Party is required to disclose in connection with any administrative or regulatory approval or filing process in connection with the conduct of its business or in accordance with any statute or regulations. In connection with the above, the Parties acknowledge that notwithstanding the above, Lessor is a public entity

which is subject to certain public records disclosure statutes and regulations.

“Construction Easement Area” means the portion of the Property over which the Lessee has appurtenant rights for installation and construction of the Solar Energy Facility pursuant to Section 2.1, as is described, depicted or mapped on Exhibit A, as such Exhibit A may be amended in accordance with the provisions of this Lease.

“Documented Site Conditions” means those conditions at the Premises documented in any engineering or other similar reports that are provided by Lessor to Lessee, or are conducted by or on behalf of Lessee, prior to the Effective Date.

“Effective Date” means the date set forth in the recital paragraphs of this Agreement.

“Energy” means the amount of electricity either used or generated over a period of time, expressed in terms of kilowatt hour (“**kWh**”) or megawatt hour (“**MWh**”). Energy shall not include capacity credits, credits for Environmental Attributes, or any investment or production tax credits under Section 45 or 48 of the Internal Revenue Code, or otherwise, to the extent that the Solar Energy Facility receives or is entitled to receive any such credits.

“Environmental Attributes” means any environmental offsets or allowances, renewable production or investment tax credits, value or credits of any kind or nature (other than Net Metering Credits), earned by or attributable to (A) the Solar Energy Facility and (B) the Energy generated by the Solar Energy Facility, including, without limitation, those resulting from or associated with the Federal Clean Air Act (including, but not limited to, Title IV of the Clean Air Act Amendments of 1990), RECs (or associated GIS Certificates), Solar RECs, or any other state or federal acts, laws or regulations that provide offsets, allowances, or credits related to energy or emissions created through the generation of energy from the Solar Energy Facility.

“Environmental Laws” means all Applicable Legal Requirements regarding or related to the protection of the environment or human health and safety, including, but not limited to, the Resource Conservation and Recovery Act, the Comprehensive Environmental Response Compensation and Liability Act of 1980, the Superfund Amendments and Reauthorization Act of 1986, the Federal Clean Water Act, the Federal Clean Air Act, the Toxic Substances Control Act, and all analogous and/or otherwise applicable state and local laws in each case as amended, and all rules, regulations, judgments, decrees, orders and licenses arising under all such laws.

“Event of Default” has the meaning set forth in Article XVI.

“Financier” means any individual or entity providing money or extending credit to Lessee for the purpose of procuring, constructing, owning, operating, maintaining, repairing, decommissioning or removing the Solar Energy Facility, including, but not limited to: (i) the construction, term or permanent financing of the Solar Energy Facility; or (ii) investment capital, working capital or other ordinary business requirements for the Solar Energy Facility (including the maintenance, repair, replacement or improvement of the Solar Energy Facility); or (iii) any development financing, bridge financing, credit support, credit enhancement or interest rate

protection in connection with the Solar Energy Facility. Financier shall include any entity through which Lessee has a lien in connection with the Solar Energy Facility. “Financier” shall not include common trade creditors of Lessee.

“**Force Majeure**” means any cause not within the reasonable control of the affected Party which precludes that Party from carrying out, in whole or in part, its obligations under this Lease, including, but not limited to, Acts of God; high winds, hurricanes or tornados (but not the lack of sunshine); fires; epidemics; landslides; earthquakes; floods; other natural catastrophes; strikes; lock-outs or other industrial disturbances; acts of public enemies; acts, failures to act or orders of any kind of any Governmental Authority acting in its regulatory or judicial capacity, provided, however, that any such discretionary acts, failures to act or orders of any kind by Lessor may not be asserted as an event of *Force Majeure* by Lessor; insurrections; military action; war, whether or not it is declared; sabotage; riots; civil disturbances or explosions. A Party may not assert an event of *Force Majeure* to excuse it from performing due to any governmental act, failure to act, or order, where it was reasonably within such Party’s power to prevent such act, failure to act, or order. Economic hardship of either Party shall not constitute an event of *Force Majeure*.

“**Full Operations Date**” means the date on which the Solar Energy Facility has achieved Commissioning Completion and has commenced delivering Net Energy to the Point of Delivery.

“**Governmental Authority**” means any national, state or local government, independent system operator, regional transmission owner or operator, any political subdivision thereof or any other governmental, judicial, regulatory, public or statutory instrumentality, authority, body, agency, department, bureau, or entity.

“**Grid Metering Device(s)**” means any and all revenue quality meters installed by Lessee or National Grid at or after the Point of Delivery that are necessary or appropriate for the interconnection of the Solar Energy Facility to the National Grid local electric distribution system and/or the calculation of Net Metering Credits, and (to the extent agreed upon by the Parties, and allowed under the Tariff and the Interconnection Agreement(s), the Project Metering Device(s) are not installed) for the registration, recording, and transmission of information regarding the amount of Net Energy generated by the Solar Energy Facility and delivered to the Point of Delivery for sale to Lessor.

“**Hazardous Materials**” means those substances defined, classified, or otherwise denominated as a “hazardous substance,” “toxic substance,” “hazardous material,” “hazardous waste,” “hazardous pollutant,” “toxic pollutant” or oil in any Environmental Law or in any regulations promulgated pursuant to Environmental Laws.

“**Interconnection Agreement(s)**” shall mean one or more Interconnection Service Agreements entered into with National Grid which authorize the interconnection of the Solar Energy Facility with the local electric distribution system of National Grid, which confirms the entirety of or each unit of the Solar Energy Facility as eligible for treatment as a Net Metering Facility of a Municipality or Other Government Entity, as applicable.

“**Interest Rate**” means a fluctuating interest rate per annum equal to the sum of (i) the Prime Rate as stated in the “Bonds, Rates & Yields” section of The Wall Street Journal on the Effective Date and thereafter on the first day of every calendar month, plus (ii) two percentage points. (In the event that such rate is no longer published in The Wall Street Journal or such publication is no longer published, the Interest Rate shall be set using a comparable index or interest rate selected by Lessee and reasonably acceptable to Lessor.) The Interest Rate hereunder shall change on the first day of every calendar month. Interest shall be calculated daily on the basis of a year of three hundred sixty five (365) days and the actual number of days for which such interest is due.

“**kW**” means kilowatt.

“**kWh**” means kilowatt hour.

“**Lease**” has the meaning set forth in the introductory paragraph of this Lease.

“**Lessee**” has the meaning set forth in the introductory paragraph of this Lease.

“**Lessor**” has the meaning set forth in the introductory paragraph of this Lease.

“**MW**” means Megawatt.

“**MWh**” means Megawatt hour.

“**National Grid**” means National Grid USA, the local electric distribution company for Lessor, or its successor.

“**Net Energy**” means the actual and verifiable amount of Energy generated by the Solar Energy Facility and delivered to Lessor at the Point of Delivery in excess of any Energy consumed by the Solar Energy Facility, as metered in kilowatt hours (kWh) at the Project Metering Device(s) or Grid Metering Device(s), as applicable, and that conforms to Applicable Legal Requirements and the Tariff, that generates or creates Net Metering Credits together with the Lessor’s right to allocate such Net Metering Credits or receive cash payments in connection with the surrender or transfer of such Net Metering Credits.

“**Net Metering**” means the process of measuring the difference between electricity delivered by a local electric distribution company and electricity generated by a net metering facility and fed back to the local electric distribution company, as set forth under M.G.L. c. 164, §§138 – 140 and 220 C.M.R. §18.00, as may be amended from time to time by a Governmental Authority.

“**Net Metering Credits**” shall have the meaning set forth in 220 C.M.R. § 18.00, as implemented by the Tariff.

“Net Metering Facility of a Municipality or Other Governmental Entity” shall have the meaning set forth in 220 C.M.R. § 18.00, as implemented by the Tariff.

“Net Metering Power Purchase Agreement” means that certain Net Metering Power Purchase Agreement executed between the Parties of even date herewith.

“Notice of Commencement” has the meaning set forth in Section 2.5.

“Parties” means Lessor and Lessee, and their respective successors and permitted assignees.

“Party” means Lessor or Lessee, and their respective successors and permitted assignees.

“Permits” means all state, federal, and local authorizations, certificates, permits, licenses and approvals required by any Governmental Authority for the construction, operation and maintenance of the Solar Energy Facility.

“Permitted Improvements” means the Solar Energy Facility that will be used to conduct the Permitted Use, together with accessory uses thereto, including, but not limited to, access roads and electric interconnection facilities, as further set forth in Article 9 and Exhibit B hereto.

“Permitted Use” means the use and occupation of the Premises solely and exclusively for the design, construction, operation, maintenance, repair and removal of the Permitted Improvements, which are designed and intended for the purpose of generating solar-generated electricity for sale within the New England power grid.

“Person” means an individual, partnership, corporation (including a business trust), limited liability company, joint stock company, trusts, unincorporated association, joint venture, or other business entity.

“Point of Delivery” means the point of delivery for Net Energy from Lessee to Lessor, as described, depicted or mapped on Exhibit A, as such Exhibit A may be amended in accordance with the provisions of this Lease.

“Premises” has the meaning set forth in Exhibit A, as such Exhibit A may be amended in accordance with the provisions of this Lease.

“Project Metering Device(s)” means any and all revenue quality meters installed by Lessee at or before the Point of Delivery necessary or appropriate for the registration, recording, and transmission of information regarding the amount of Net Energy generated by the Solar Energy Facility and delivered to the Point of Delivery for sale to Lessor; provided, however, that to the extent Lessee determines to not install one or more Project Metering Device(s), the amount of Net Energy generated by the Solar Energy Facility and delivered to the Point of Delivery for sale to Lessor shall be determined by the Grid Metering Device(s).

“Prudent Solar Industry Practice” means those practices generally recognized by the solar industry, including Lessee, in the northeastern United States as good and proper, and such other practices, methods or acts which, in the exercise of reasonable judgment by those reasonably experienced in the industry in light of the facts known at the time a decision is made, would be expected to accomplish the result intended at a reasonable cost, consistent with reliability, safety, site security, expedition, project economics and Applicable Legal Requirements. Prudent Solar Industry Practices are not intended to be limited to the optimum practices, methods or acts to the exclusion of all others, but rather to be a spectrum of good and proper practices, methods and acts.

“Release” means a “release” as defined under M.G.L. c. 21E, §2.

“Solar Energy Facility” means the solar power electrical generation facility to be constructed (using new and previously unused components), owned, operated and maintained by Lessee, with specifications for an aggregate nameplate capacity of approximately ____ MW (DC), together with all appurtenant facilities, including, but not limited to, the Project Metering Device, Grid Metering Device and any interconnection facilities, and transformers required to interconnect the Solar Energy Facility to the Point of Delivery and the National Grid local electric distribution system, and any and all Substantial Alterations, additions, replacements or modifications thereto, all to be located on or adjacent to the Premises and as further set forth in Exhibit B.

“Solar Net Metering Facility” shall have the meaning set forth in 220 C.M.R. § 18.00, as may be amended from time to time by a Governmental Authority.

“Solar RECs” means Solar Carve-Out Renewable Attributes as defined in 225 C.M.R. § 14.02.

“Substantial Alteration” has the meaning set forth in Section 9.8.

“Tariff” means the National Grid tariffs M.D.P.U. No. 1176 and M.D.P.U. No. 1177 for interconnection for distributed generation and net metering services, as approved in DPU Docket 09-72, and any subsequent amendments and approvals thereto.

“Term” has the meaning set forth in Section 3.1.

“Termination Date” means the earlier to occur of (i) the last day of the Term, (ii) the date of termination of this Lease as the result of an Event of Default, and (iii) the date of termination pursuant to Article 16.

“Triggering Event” has the meaning given to it in Section 7.1.

“Utility Easement Area” means the portion of the Property over which the Lessee has appurtenant rights for the installation, construction, operation and maintenance of electrical utility infrastructure required for the Solar Energy Facility pursuant to Section 2.1, as may be

described, depicted or mapped on Exhibit A, as such Exhibit A may be amended in accordance with the provisions of this Lease.

“**Work**” has the meaning set forth in Section 13.1.

ARTICLE 2 -- LEASE OF PREMISES

2.1 Premises. Lessor, for and in consideration of the rents, covenants, and agreements herein contained on the part of Lessee to be paid, kept, and performed, does hereby lease, rent, let, and demise unto Lessee, and Lessee does hereby take, accept, hire, and lease from Lessor, upon and subject to the conditions hereinafter expressed, the Premises (as further described in and shown on Exhibit A, as such Exhibit A may be amended in accordance with the provisions of this Lease) for the sole and exclusive purpose of conducting the Permitted Use and designing, constructing, operating, maintaining, repairing, and expanding the Permitted Improvements. Appurtenant to Lessee’s rights to the Premises is the non-exclusive right, subject to the terms set forth herein, to use each of the Access Easement Area, Construction Easement Area, and Utility Easement Area for its specified purpose. The Premises, which shall include the Lessee’s appurtenant rights to the Access Easement Area, Construction Easement Area, and Utility Easement Area, are demised subject to the following:

- (a) any encumbrances shown on the survey of the Property or the Premises;
- (b) covenants, restrictions, easements, agreements, and reservations, as set forth in Exhibit A, as such Exhibit A may be amended in accordance with the provisions of this Lease;
- (c) present and future zoning laws, ordinances, resolutions and regulations of the municipality in which the land lies, and all present and future ordinances, laws, regulations, and orders of all boards, bureaus, commissions, and bodies of any municipal, county, state, or federal authority, now or hereafter having jurisdiction, so long as they permit or otherwise regulate the use of the Premises for the Permitted Use (provided that Lessor shall not restrict or encumber the Premises for the Permitted Use after the Effective Date);
- (d) the condition and state of repair of the Premises as the same may be on the Effective Date;
- (e) all water charges, electric charges, and sewer rents, accrued or un-accrued, fixed or not fixed, from and after the Effective Date arising as a result of the construction and operation of the Solar Energy Facility, the Permitted Improvements, or any other appurtenant facilities or improvements associated with the Permitted Use; and
- (f) full compliance by the Lessee with all Applicable Legal Requirements that require compliance by Lessee in connection with the Premises, the Permitted Use or the Permitted Improvements (provided, however, that Lessor shall not restrict or otherwise encumber the Premises for the Permitted Use after the Effective Date).

Exhibit A attached to this Agreement as of the Execution Date includes the Parties' initial approximation of the Premises. Lessee shall be permitted to propose to Lessor amendments to Exhibit A that set forth an updated description of and drawings indicating the Premises (including the Access Easement Area, Construction Easement Area, Point of Delivery and Utility Easement Area), one such amendment to be submitted before commencement of installation work on the Solar Energy Facility and another to be submitted upon completion of the Solar Energy Facility that shall indicate the as-built location of the Solar Energy Facility and all Permitted Improvements. Lessor shall review such proposed amendments to Exhibit A and approve such amendments in a written consent executed by Lessee and Lessor. Lessor's approval shall not be unreasonably denied or delayed; provided, however, in the event the Lessor does not provide such approval, the Parties shall be obligated to negotiate in good faith in order to reach agreement on the form of such proposed amendments.

2.2 Net Lease. Lessor shall not be required to make any expenditure, incur any obligation, or incur any liability in connection with this Lease or the ownership, construction, operation, maintenance, or repair of the Permitted Improvements throughout the Term, except as otherwise provided in this Lease. Lessee hereby accepts the condition of the Premises and the Property as they may affect Lessee's construction, operation, repair, demolition, maintenance, and management of the Permitted Improvements. The Parties agree that Lessee shall not be liable for any conditions on the Premises (a) arising from or related to acts or omissions occurring prior to the Effective Date, except to the extent arising from or related to Lessee's negligence or willful misconduct; or (b) occurring after the Effective Date that arise from or are related to Lessor's negligence or willful misconduct.

2.3 Ownership of the Permitted Improvements. Except as otherwise expressly provided herein, Lessor shall have no ownership of, or other interest in, the Permitted Improvements or the Environmental Attributes.

2.4 Additional Use. Except with the prior express written consent of Lessor, Lessee shall not use the Premises for any use other than the Permitted Use.

2.5 Notice of Commencement; Delivery of Possession. At any time after the Effective Date and before Lessee's commencement of its construction activities on the Premises with respect to the Permitted Improvements, Lessee shall deliver to Lessor a notice of commencement of its obligations under this Lease (the "Notice of Commencement"), which notice shall state the date as of which Lessee's obligations under this Lease shall have commenced and shall state the approximate date as of which Lessee intends to begin its construction activities at the Premises with respect to the Permitted Improvements. Lessor shall deliver full possession of the Premises to Lessee as of the date of Lessee's Notice of Commencement.

2.6 Access to Premises Before Notice of Commencement. During the period after the Effective Date and before Lessee's delivery of its Notice of Commencement, as requested by Lessee after Lessee's having provided reasonable advance notice Lessor, Lessor shall provide Lessee with reasonable access to the Premises for purposes of evaluating the condition of the Premises and in connection with designing and engineering the Permitted Improvements; provided, however, that Lessee's access shall be subject to (a) Lessee's compliance with

applicable law, and (b) the provision by Lessee of reasonable insurance in reasonable amounts, consistent with the provisions of Article V herein.

ARTICLE 3 -- TERM

3.1 Term.

(a) The term of this Agreement (the “**Term**”) shall commence on the Effective Date, and, unless terminated earlier pursuant to the provisions of this Lease, shall continue until 11:59 PM on the day preceding the twentieth (20th) anniversary of the Effective Date (the “**Termination Date**”).

(b) The Parties, upon mutual written agreement entered into at least one year before the end of the Term, may extend the Term for an additional period of time as may be agreed upon by the Parties.

3.2 Early Termination. Either Party may terminate this Lease without penalty or any liability to the other Party prior to the achievement of the Full Operations Date as specified below:

(a) in the event that Lessee has not prepared for submission to National Grid by Lessor a complete interconnection application seeking authorization to construct and interconnect the Solar Energy Facility to the National Grid local electric distribution system within ninety (90) days of the Effective Date;

(b) in the event a Governmental Authority decrees, orders or demands that development of the Solar Energy Facility cease by reason of or arising in connection with the performance or non-performance of either Party of any of its obligations under any Permit;

(c) in the event that the Interconnection Agreement(s), in form and substance satisfactory to Lessee and Lessor, in each of its reasonable discretion, are not finalized and executed within two hundred ten (210) days of Lessor’s submission of the interconnection application, provided, however, that the terminating Party shall give the other Party thirty (30) days prior written notice of its intent to terminate this Lease if such Interconnection Agreement(s) are not timely obtained, and such notice of termination shall be void if such Interconnection Agreement(s) are obtained within thirty (30) days of the non-terminating Party’s receipt of such notice;

(d) in the event that Lessee has not obtained financing sufficient to purchase, construct, commission, own and operate the Solar Energy Facility within eighteen (18) months of the Effective Date, provided, however, Lessor (subject to the provisions of subsection (e), below) shall not have the right to terminate this Lease at such time if any final Permit necessary for the construction, financing, or operation of the Solar Energy Facility has not been obtained due to a legal challenge, and Lessee is using and continues to use commercially reasonable efforts to obtain such final, non-appealable Permits;

(e) except as set forth below, in the event that Lessee has not entered into a binding purchase order for the material components of the Solar Energy Facility within eighteen (18) months of the Effective Date; or

(f) except as set forth below, in the event that the Full Operations Date does not occur within twenty-four (24) months of the Effective Date.

In the case of termination pursuant to any of subsections (a) through (f) above, the terminating Party shall give the other Party thirty (30) days prior written notice of its intent to terminate within thirty (30) days after the occurrence of the applicable deadline. In the event that a Party fails to provide such notice, the Party shall be deemed to have waived its right to terminate under the applicable subsection in question. Notwithstanding any other provision of this Agreement, the Parties acknowledge and agree that the deadlines set forth in subsections (e) and (f) above shall not be extended or otherwise excused by *Force Majeure*. Notwithstanding any other provision of this Lease, the Parties also acknowledge and agree that provided Lessee has used all commercially reasonable efforts to cause National Grid to timely issue the Interconnection Agreement(s) in accordance with the Tariff, the deadline set forth in subsection (c) above shall be extended on a day-to-day basis in the event that National Grid has not tendered to Lessee such Interconnection Agreement(s) on or before the one hundred eightieth (180th) day after the date on which Lessee filed its application with National Grid under subsection (a) above. Except as specifically set forth in this Lease, each Party's right to terminate this Lease in accordance with this Section 3.2 shall constitute its sole remedy for the failure to achieve the milestones specified in this Section 3.2.

3.3 Memorandum of Lease. After the Effective Date but before Lessee's delivery of its Notice of Commencement, the Parties shall execute a Memorandum of Lease in a form reasonably agreeable to both parties, and Lessee shall promptly thereafter record said Memorandum in the Norfolk County Registry of Deeds. Upon the termination of this Lease, Lessee agrees to execute an instrument releasing all of its rights granted herein except those rights which expressly survive the termination of this Lease, and to deliver the same to Lessor within ten (10) days after the Termination Date.

ARTICLE 4 -- RENT AND OTHER CONSIDERATION

4.1 Annual Lease Payment.

(a) During the Term of this Lease, Lessee shall pay to Lessor, in advance, pursuant to Lessor's written instructions, without notice or demand, an Annual Lease Payment of one dollar (\$1.00) payable on the anniversary of the execution of this Lease.

(b) During the Term of this Lease, Lessee shall pay all property (real or personal) taxes assessed by Lessor with respect to the Solar Energy Facility or Lessee's leasehold interest in the Premises.

(c) Notwithstanding the foregoing, if the Net Metering Power Purchase Agreement is terminated pursuant to Section 6.1(d) or Section 8.4(c), and Lessee exercises its

corresponding right (as Lessee) under Section 6.1(d)(ii) or Section 8.4(c)(ii), this Lease shall not terminate but shall be and remain in full force and effect until the Termination Date, unless terminated sooner in accordance with the terms hereof, and the annual Rent paid by Tenant to Landlord hereunder for the remainder of the Term shall be increased to reflect the fair market value of the leasehold interest provided herein with respect to the Solar Energy Facility, as agreed upon by the Parties or determined by an appraisal conducted by an appraiser mutually acceptable to both Parties. In the event of termination of this Lease, all obligations of the Parties hereunder beyond the date of termination shall cease except those which expressly survive expiration or termination of this Lease in accordance with the terms hereof.

4.2 Financial Assurance. Lessee shall furnish, for Lessor's benefit, performance and payment bonds, issued by a surety licensed to do business in the Commonwealth and whose name appears on U.S. Treasury Department Circular 570, in industry standard form and as follows:

(a) prior to the initiation of any ground or rooftop disturbing or construction activities at the Premises, a bond in an amount equal to the estimated cost to procure, install and fully commission the Solar Energy Facility; and

(b) no later than ten (10) years prior to the expiration of the initial Term, a bond in amount equal to \$50 per kW of installed capacity of the Solar Energy Facility, as security to pay for the removal of the Solar Energy Facility from the Premises upon expiration of the Lease.

Any dispute between the Parties with respect to the application of the proceeds of any such bond shall be resolved pursuant to the provisions of Section 21.5 herein.

ARTICLE 5 -- INSURANCE

5.1 Public Liability and Property Damage Insurance. Commencing on the date of its Notice of Commencement and during the remainder of the Term, and except to the extent otherwise required by Applicable Legal Requirements or by the Interconnection Agreement, Lessee at its cost shall maintain commercial general liability insurance on the Premises that is written on an occurrence basis insuring against all liability for personal injury and property damage arising out of and in connection with the Premises, the Permitted Use, the Permitted Improvements, or Lessee's use or occupancy of the Premises, in standard form with a general aggregate limit of not less than \$4,000,000, a products-completed operations aggregate limit of not less than \$2,000,000, and a per occurrence limit of not less than \$2,000,000 for bodily injury and property damage, with a commercially-reasonable deductible, and which shall include operations and blanket contractual liability coverage which insures performance by Lessee of the indemnity provisions of this Lease.

5.2 Property Insurance – Personal Property. Commencing on the date of its Notice of Commencement and during the remainder of the Term, Lessee at its cost shall maintain on all of its personal property on or about the Premises a policy of "all risk" or "special causes of loss" property insurance, with a commercially-reasonable deductible, and with vandalism and

malicious mischief endorsements, to the extent of at least 100 percent of their full replacement value.

5.3 Property Insurance – Permitted Use. Commencing on the date of its Notice of Commencement and during the remainder of the Term, Lessee at its cost shall maintain on the Permitted Improvements a policy of “all risk” property insurance in an amount not less than 100 percent of the full replacement value of the Permitted Improvements, and with a commercially-reasonable deductible, and containing a replacement cost coverage endorsement, an agreed amount endorsement waiving all co-insurance provisions, and a “building ordinance coverage” endorsement. Such insurance shall also include, if applicable, flood and earthquake perils in such amounts and with such deductibles as are approved by Lessor, which approval shall not be unreasonably conditioned, withheld or delayed.

5.4 Workers’ Compensation Insurance. Commencing on the date of its Notice of Commencement and during the remainder of the Term, if applicable, Lessee shall at its cost maintain Workers’ Compensation Insurance, subject to the statutory limits of the Commonwealth of Massachusetts, an employer’s liability insurance with a limit of at least \$1,000,000 per accident and per employee.

5.5 Lessor’s Insurance. During the Term, Lessor at its cost shall maintain insurance of the type and in the amount(s) customarily maintained by the Town against acts, omissions or negligence by Lessor or any of its tenants, agents, contractors, servants, employees, subtenants, licensees or invitees on the Premises that may affect the Permitted Improvements.

5.6 Insurance Companies. All insurance required under this Lease shall be issued by insurance companies authorized to do business in the Commonwealth of Massachusetts, with a claims paying ability rating of A- or better and a financial class of V or better, as rated in the most recent edition of Best’s Insurance Reports.

5.7 Policy Delivery, Payment Evidence. Concurrently with the delivery of its Notice of Commencement and not less than thirty (30) days prior to the expiration dates of the expiring policies furnished pursuant to this Article 5, certificates of insurance bearing notations evidencing the payment of premiums or accompanied by other evidence satisfactory to the other Party of such payment shall be delivered by Lessee and Lessor to the other Party.

5.8 Notice of Cancellation. Each certificate of insurance delivered hereunder, to the extent obtainable, shall contain an agreement by the insurer that such policy shall not be cancelled or surrendered without at least thirty (30) days prior written notice to the other Party and to any mortgagee named in such policy.

5.9 Leasehold Mortgagee. Lessor agrees that the name of any Leasehold Mortgagee, as hereinafter defined, may be added to the loss payable endorsement of any and all insurance policies required to be carried by Lessee hereunder (except for Worker’s Compensation).

ARTICLE 6 -- SURRENDER ON TERMINATION

6.1 Surrender and Removal of Property.

(a) On the Termination Date, Lessee shall peaceably and quietly leave, surrender and yield up unto Lessor the Premises.

(b) Notwithstanding the foregoing, Lessee shall be required, at Lessee's sole expense, within one hundred twenty (120) days after the Termination Date of this Lease to decommission the Solar Energy Facility, remove the Permitted Improvements from the Premises and appurtenant areas, and return the Premises and appurtenant areas to approximately their original condition existing on the Effective Date.

(c) Notwithstanding anything to the contrary contained elsewhere in this Lease, any waiver in whole or in part of the foregoing requirement to decommission and remove the Permitted Improvements shall require the written approval of the Lessor. Any property, improvements, or Permitted Improvements left on the Premises after the passage of one hundred twenty (120) days after the Termination Date may, at the option of Lessor, be deemed to have been abandoned, and either may be retained by Lessor as its property, or may be disposed of in such manner as Lessor may see fit and at Lessee's sole cost; provided, however, that Lessor's election to retain all or any portion of the Permitted Improvements as its property shall relieve Lessee from any liability for its failure to remove such Permitted Improvements; and provided further, however, that the foregoing shall not apply to any property, improvements or Permitted Improvements of Lessee that are not timely removed if the failure to remove is caused by an event of *Force Majeure* or the negligent acts or omissions of Lessor (in which in either case the time period for removal shall be extended on a day for day basis).

6.2 Title. Title to the Permitted Improvements shall be in the Lessee; provided, however, that in the event that Lessor elects to retain any portion of the Permitted Improvements then existing on the Premises as Lessor's property pursuant to Section 6.1(b)(i) above, title to such portion of the Permitted Improvements shall automatically vest in Lessor without the necessity of any deed, conveyance or bill of sale thereon and without any representations or warranties by Lessee.

ARTICLE 7 -- LESSOR'S PERFORMANCE OF LESSEE'S OBLIGATIONS

7.1 Cures – Rights, Costs and Damages. If Lessee fails to make any payment required under this Lease beyond the expiration of all applicable notice and grace periods, or shall default in the performance of any material covenant, term, provision, limitation, or condition contained in this Lease beyond the expiration of all applicable notice and grace periods (hereafter, collectively, a "**Triggering Event**"), Lessor, without being under any obligation to do so and without waiving such default, may make such payment and/or remedy such other default for the account and at the expense of Lessee, immediately upon notice in the case of emergency or if necessary to protect public health or safety, or to avoid forfeiture of a material right, or in any other case only provided Lessee shall fail to make such payment within sixty (60) days or remedy such default within sixty (60) days, or such longer period as may be required due to the

nature of such default (provided Lessee has commenced and is diligently prosecuting a cure), after Lessor notifies Lessee in writing of such default. Except in the case of an emergency or other event which requires an immediate response, Lessor's performance of Lessee's obligations in this Section 7.1 is subordinate to the right of any Leasehold Mortgagee to first cure such Lessee obligations, as provided in Section 15.4.b.

7.2 Step-in Rights/Step-out. If necessary to protect the public health and safety, regardless of whether Lessor exercises its rights pursuant to Section 7.1 of this Lease, Lessor shall have the right, but not the obligation, and to the extent permitted by Applicable Legal Requirements, to take possession of the Premises and the Permitted Improvements and to operate the Permitted Improvements, until Lessee demonstrates to the reasonable satisfaction of Lessor that the events giving rise to the endangerment of the public health and safety have been cured, and that Lessee has taken all reasonably necessary steps to ensure that such events shall not re-occur. Lessor shall not be liable to Lessee for any damages, losses or claims sustained by or made against Lessee as a result of Lessor's exercise of possession and operational control of the Permitted Improvements except to the extent such damages, losses or claims result from the negligence or willful misconduct of Lessor. Lessor's performance of Lessee's obligations in this Section 7.2 is subordinate to the right of any Leasehold Mortgagee to first cure such Lessee obligations, as provided in Section 15.4.b. Lessor and Lessor's representatives shall at all times comply with all reasonable safety and other operating procedures established by Lessee, and with all Applicable Legal Requirements.

ARTICLE 8 -- DUTY TO MAINTAIN

8.1 Lessee's Duty.

(a) Maintenance; Repairs. Subject to Articles 13 and 14, commencing upon and continuing after the date of Lessee's Notice of Commencement, Lessee shall take good care of the Permitted Improvements and perform its obligations with respect to the Premises, conduct all required maintenance and make all repairs to the Permitted Improvements, interior and exterior, structural and non-structural, ordinary and extraordinary, foreseen and unforeseen, and shall maintain and keep the Permitted Improvements in accordance with Prudent Solar Industry Practice, reasonable wear and tear excepted. Such obligations, in addition to Lessee's obligations to maintain and repair the Permitted Improvements, shall include, but not be limited to, maintaining the Permitted Improvements in a condition of commercial operation, and taking all actions necessary or desirable to comply with the Applicable Legal Requirements.

(b) Utilities. Lessee shall make all arrangements for and pay directly to the entity providing the service, before delinquent, all charges for all utilities and services furnished to or used by it, including, without limitation, gas, electricity, water, steam, telephone service, trash collection and connection charges.

8.2 Public Safety. Lessor shall, as promptly as possible, notify Lessee of the occurrence of any event or the existence of any condition or circumstance that, in Lessor's reasonable judgment, poses an imminent threat or hazard to public health or safety (an "**Emergency**"). Lessor shall have the right (but not the obligation), to the extent permitted by

Applicable Legal Requirements, to enter the Premises for the sole purpose of responding to the dangerous condition; provided that any actions taken by Lessor upon such entry shall be limited to those reasonably necessary to respond to the Emergency. Lessee shall respond to any such Emergency as promptly as possible (which period of time shall not exceed 48 hours), and take all measures necessary to address the condition that gave rise to the Emergency.

8.3 Construction, Maintenance, and Monitoring of Solar Energy Facility.

(a) Lessor, at its sole cost and expense, and in accordance with Prudent Solar Industry Practice, shall at all times:

(i) have responsibility for the costs and performance of construction of the Solar Energy Facility, procuring and maintaining insurance on the Solar Energy Facility, and paying taxes on the Solar Energy Facility;

(ii) bear the risk of loss in case of a theft, damage, casualty, condemnation or confiscation of the Solar Energy Facility; and

(iii) remove the Solar Energy Facility from the Premises upon the termination or expiration of this Agreement.

(b) The Lessor shall have no obligation to perform any of the Lessee obligations set forth in subsection (a) above, and Lessee shall be solely responsible for the performance of all such obligations.

(c) In connection with its performance of the obligations set forth in subsection (a) above, Lessee may, in its reasonable discretion, elect to use subcontractors in performing all or any of such obligations, and the performance of any such obligation of Lessee by any such subcontractor shall satisfy such obligation; provided, however, that (i) each such subcontractor shall have performed such obligations in accordance with the standards of performance required of Lessee under this Agreement; and (ii) Lessee shall remain liable to Lessor for the performance of such obligations under this Agreement, notwithstanding Lessee's use of such subcontractors.

8.4 Lessor's Right to Re-Roof. If the Solar Energy Facility is mounted on the roof of a building, Lessee agrees that it shall bear the cost of moving the Solar Energy Facility, at the request of the Lessee and only if necessary, once during the Term to allow Lessor to re-roof the building. This will include removing the Solar Energy Facility from the roof, storing the Solar Energy Facility components at Lessee's expense or as arrangements allow for storage at the building, and re-installing the Solar Energy Facility as per the approved design and plans; provided, however, that (i) Lessor shall provide Lessee with at least thirty (30) days' prior written notice of its intent to re-roof the building, (ii) Lessor shall complete all re-roofing activities where the Solar Energy Facility was removed with thirty (30) days, weather permitting, and (iii) any new roof installed by Lessor on the Premises shall be suitable to support the continued operation of the Solar Energy Facility, as it existed and operated prior to such re-roofing installation. Lessee agrees that it will defend, indemnify and hold harmless Lessor for

any damages incurred as a result of Lessee's removal, storage, and re-installation of the Solar Energy Facility, and shall reinstall the Solar Energy Facility in a manner that will not jeopardize the warranty of the new roof as installed.

ARTICLE 9 -- CONSTRUCTION AND OPERATION OF PERMITTED IMPROVEMENTS

9.1 General Description. Except as otherwise specified herein, the Permitted Improvements shall consist solely of the improvements described in Exhibit B. Exhibit B attached hereto as of the Effective Date includes a preliminary description of the specifications of the major components of the Solar Energy Facility to be constructed by the Lessee. Lessee shall update Exhibit B to include a description of the Permitted Improvements prior to Lessee's commencement of construction of the Permitted Improvements.

9.2 Governmental Approval.

(a) Except as otherwise specified herein or in the Net Metering Power Purchase Agreement, if any, or otherwise obtained prior to the Effective Date, Lessee will obtain at its sole cost all Permits required for Lessee's use of the Premises, the Permitted Use, and the Permitted Improvements from any and all Governmental Authorities having jurisdiction in the matter. Lessee will promptly inform Lessor of all significant developments relating to the issuance of such Permits. If any changes in such plans and/or specifications are required by any Governmental Authority, then Lessee shall submit such changes, if any, to Lessor for its approval, which shall not be unreasonably conditioned, withheld or delayed.

(b) Lessor shall reasonably cooperate with Lessee so that Lessee can meet its obligations under this Lease and under the Net Metering Power Purchase Agreement. Lessor agrees to take all reasonable measures with respect to which it has legal capacity to facilitate and expedite the review of all local permits and approvals necessary for the design, construction, engineering, operations, maintenance and deconstruction of the Solar Energy Facility and to act at all times during such review within its legal capacity. This provision is not intended to and shall not be construed to imply that the Board of Selectmen of the Town of Cohasset or [COMMITTEE/COMMISSION] has the authority to direct the outcome of any application submitted to any independent local permit issuing authority or that the Board of Selectmen of the Town of Cohasset or [COMMITTEE/COMMISSION] has the independent or concurrent authority to issue any permits or other such approvals for the Solar Energy Facility.

9.3 Development Commences Promptly. Lessee shall: (a) commence the necessary activities for the permitting, designing and engineering of the Permitted Improvements promptly following the Effective Date; (b) commence the necessary activities for the construction of the Permitted Improvements promptly following the date of its Notice of Commencement; and (c) proceed diligently and continuously thereafter until completion, subject to only a event of *Force Majeure*.

9.4 Completion Requirements. Lessee will arrange for the construction of the Permitted Improvements in a good, careful, proper and workmanlike manner in accordance with

Prudent Solar Industry Practice, the Net Metering Power Purchase Agreement, and all Applicable Legal Requirements. The Permitted Improvements will, when completed, comply with all Applicable Legal Requirements, and upon such completion, Lessee will obtain and deliver to Lessor a copy of each temporary certificate of occupancy (if applicable) and of the final certificate of occupancy (if applicable) before the Permitted Improvements shall be occupied or operated by Lessee, except that, if a temporary certificate of occupancy shall be issued, Lessee may occupy or operate the Permitted Improvements, as the case may be, under the provisions of such certificate and, except further that, if a certificate for any part of the Permitted Improvements shall be issued, Lessee may occupy the part so certified under the provisions of such certificate.

9.5 Construction Insurance. During the course of construction of the Permitted Improvements, Lessee will carry or cause Lessee's contractor(s) to carry (and cause each such contractor to cause its subcontractors to carry) adequate workers' compensation insurance and such other insurance as is specified in Article 5.

9.6 Access to and Use of the Premises. Subject to Article 8, during construction and operation of the Permitted Improvements, including, but not limited to, all related pre-construction activities, Lessee and its contractors or agents shall have access to the Premises at all times.

9.7 As-built Plans. Within ninety (90) days following the Full Operations Date, Lessee shall prepare and deliver to Lessor detailed as-built plans accurately depicting the Permitted Improvements including, without limitation, all underground structures.

9.8 Alterations. Lessee shall have the right from time to time both before and after the completion of the Permitted Improvements and at Lessee's sole cost and expense to make additions, alterations and changes, other than structural changes, to the Premises as is reasonably required to conduct the Permitted Use in compliance with the provisions of this Lease, subject, however, in all cases to the following:

(a) Except as set forth herein, no alteration shall be made which would tend to (i) materially change the general design, use, character or structure of the Solar Energy Facility, or (ii) reduce or impair, to any material extent, the use of the Solar Energy Facility for the generation of electricity, subject to applicable laws and safety standards (any such alteration, a "**Substantial Alteration**").

(b) No Substantial Alteration shall be commenced except after prior written notice to and consent from Lessor, which consent shall not be unreasonably conditioned, withheld or delayed by Lessor.

(c) Substantial Alterations shall not include any repairs or replacement of parts to the Permitted Improvements, as set forth in Section 2.1 and Exhibit B.

(d) Any Substantial Alteration shall be conducted under the supervision of a contractor, architect or engineer selected by Lessee and approved in writing by Lessor, which

approval shall not be unreasonably conditioned, withheld or delayed, and no such Substantial Alteration shall be made except in accordance with detailed plans and specifications and cost estimates prepared and approved in writing by such contractor, architect or engineer and approved in writing by Lessor, which approval shall not be unreasonably conditioned, withheld or delayed.

(e) Any alteration or Substantial Alteration shall be made with reasonable dispatch (*Force Majeure* events excepted) and in a good and workmanlike manner and in compliance with all applicable permits and authorizations and buildings and zoning laws, and with all other Applicable Legal Requirements.

(f) At or prior to completion of any Substantial Alteration, Lessee will provide Lessor with complete copies of all final plans and specifications therefor not previously provided.

9.9 Concealed Conditions. Prior to the Full Operations Date, Lessee may suspend its performance of its obligations under this Agreement if it encounters Concealed Conditions at the Premises.

(a) If the presence of or required remedy of such Concealed Conditions could reasonably be expected to cause a material increase in the length of time required for Lessee to perform its obligations under this Agreement, Lessee shall be entitled to a day-for-day extension in any deadline applicable to such performance under this Lease.

(b) If the presence of or required remedy of such Concealed Conditions could reasonably be expected to cause a material increase in Lessee's cost of performance of any of its obligations under this Lease, Lessee shall be entitled to terminate this Lease upon ten (10) days prior notice to Lessor; *provided, however*, that if the required remedy for such Concealed Conditions consists of the implementation of structural changes or improvements to the Premises that are required to support the Solar Energy Facility, in lieu of such termination, Lessee shall have the right to request Lessor (at Lessee's sole cost and expense) to use commercially reasonable efforts to implement the required structural changes or improvements in accordance with Applicable Legal Requirements.

(c) This Lease automatically terminates in the event Concealed Conditions result in termination of the Net Metering Power Purchase Agreement.

ARTICLE 10 -- LIENS

10.1 No Liens on Premises or Permitted Use. Lessee shall not create, or suffer to be created or to remain, and shall promptly discharge, any mechanic's, laborer's or materialman's lien or any mortgage upon the Premises, and Lessee will not suffer any other matter or thing arising out of Lessee's use and occupancy of the Premises whereby the estate, rights and interests of Lessor in the Premises or any part thereof might be impaired, except in accordance with and subject to the provisions of this Lease, including, without limitation, Article 15 below.

10.2 Discharge. If any mechanic's, laborer's or materialman's lien, or any mortgage, shall at any time be filed against the Premises, Lessee, within ten (10) days after notice to Lessee of the filing thereof, shall cause such lien to be discharged of record by payment, deposit, bond, insurance, order of court of competent jurisdiction or otherwise. If Lessee shall fail to cause such lien to be discharged within the period aforesaid, then, in addition to any other right or remedy, Lessor may, but shall not be obligated to, discharge the same either by paying the amount claimed to be due or by procuring the discharge of such lien by deposit or by bonding. Any amount so paid by Lessor and costs and expenses reasonably incurred by Lessor in connection therewith, together with interest thereon at the Interest Rate from the respective dates of Lessor's making of the payment of the cost and expenses, shall be paid by Lessee to Lessor within ten (10) business days of Lessor's invoice therefor.

10.3 No Liens on Permitted Improvements. Lessor shall not create, or suffer to be created or to remain, and shall promptly discharge, any mechanic's, laborer's or materialman's lien upon the Permitted Improvements or the income therefrom, or any lien arising under or imposed in accordance with any Final Landfill Closure Permit and Post-Closure Permit, except to the extent any such lien as may be permitted to be placed upon or remain upon the Permitted Improvements in accordance with and subject to the provisions of this Lease, or arises other than as a result of the acts or omissions of Lessor.

ARTICLE 11 -- QUIET ENJOYMENT

11.1 Quiet Enjoyment. Lessor covenants that Lessee shall quietly have and enjoy the Premises throughout the Term and any extensions thereof. Lessor warrants and agrees that, throughout the Term and any extensions thereof:

(a) any other uses of the Premises by Lessor or any third party shall not unreasonably interfere with the Permitted Use and the operational requirements of the Permitted Improvements and shall not materially reduce the solar insolation available to the Solar Energy Facility; and

(b) Lessor shall, in good faith, use its best efforts to protect Lessee's quiet enjoyment of its rights hereunder.

Lessor's failure to carry out any of its obligations and duties under this provision shall be an Event of Default under Section 16.2 of this Lease, and Lessee shall be entitled to all of its rights and remedies with respect to such Event of Default as provided in this Lease. Lessor's exercise

of self-help pursuant to Article 7 and rights of entry and inspection pursuant to Section 11.2 shall not be considered a breach of the covenant of quiet enjoyment. Subject to the specific provisions of this Lease permitting the same, Lessor shall have the right to enter upon the Premises at reasonable times and upon reasonable prior notice, except in the case of emergency, for purposes reasonably related to the Permitted Use of this Lease and no such entry which complies with the provisions of this Lease permitting the same shall be considered a breach of the covenant of quiet enjoyment.

11.2 Inspection and Entry. During the course of construction and completion of the Permitted Improvements and any Substantial Alteration thereto, Lessee shall maintain all plans, shop drawings, and specifications relating to such construction which Lessor, its agents or contractors may examine at reasonable times upon reasonable prior notice for the purpose of determining whether the work conforms to the agreements contained or referenced in this Lease. Lessor may, upon reasonable prior notice to Lessee, and when accompanied by an employee or agent of Lessee (unless Lessee does not make such employee or agent available to Lessor), enter upon the secured portion(s) of the Premises for the purpose of ascertaining their condition or whether Lessee is observing and performing the obligations assumed by it under this Lease, all without hindrance or molestation from Lessee, and to perform maintenance and services pursuant to Section 8.1. Lessor shall also have the right to enter upon the Premises, upon reasonable prior notice to Lessee, for the purpose of exercising its rights under Article 7. Lessor and Lessor's representatives shall at all times comply with all reasonable safety and other operating procedures established by Lessee, and with all Applicable Legal Requirements.

11.3 Limitation of Liability. Lessor may, during the progress of any work performed by Lessor pursuant to Article 7, Section 8.1 or Section 11.2, keep and store upon the Premises all necessary materials, tools, supplies and equipment, provided that Lessor shall use reasonable efforts to minimize the impact thereof on the normal operation of the Premises, and provided the risk of loss of such materials, tools, supplies, and equipment is that of Lessor unless such loss results from the negligence or intentional misconduct of Lessee, or of Lessee's agent, employee, or contractor. Lessor agrees to promptly remove such materials, tools, supplies, and equipment from the Premises upon completion of Lessor's work.

ARTICLE 12 -- INDEMNIFICATION

12.1 Indemnification of Lessor. Lessee shall indemnify and save harmless Lessor and each of its officials, employees, agents, and assigns (the "***Lessor Indemnified Parties***") from and against all liabilities, losses, damages, penalties, costs, and expenses, including reasonable attorneys' fees, that may be imposed upon or incurred by or asserted against any Lessor Indemnified Party by reason of any of the following occurrences during the Term, except to the extent such liabilities, losses, damages, penalties, costs, and expenses, including reasonable attorneys' fees, are caused by either (i) the gross negligence or intentional wrongful acts of the Lessor Indemnified Parties, or (ii) the failure or other breach by any Lessor Indemnified Party to perform any of its obligations under Applicable Legal Requirements or any Permit:

(a) any breach by Lessee of its obligations, covenants, representations or warranties contained in this Lease or made pursuant thereto;

(b) any negligence on the part of Lessee or any of its agents, contractors, servants, employees, subtenants, licensees or invitees in connection with the Permitted Use or Premises; and

(c) any failure on the part of Lessee or any of its agents, contractors, servants, employees, subtenants, licensees or invitees to comply with any Applicable Legal Requirements that require compliance by Lessee in connection with the Premises, the Permitted Use or the Permitted Improvements.

In case any action or proceeding is brought against any Lessor Indemnified Party by reason of any such claim, Lessee, upon written notice from Lessor, shall defend such action or proceeding at Lessee's expense to the reasonable satisfaction of Lessor.

ARTICLE 13 -- DAMAGE OR DESTRUCTION; SHUTDOWN

13.1 Lessee Repair and Restoration. If, at any time during the Term, the Solar Energy Facility shall be substantially damaged or destroyed and rendered inoperable by fire or other occurrence of any kind, Lessee shall at its sole cost and expense either (a) repair or replace the Permitted Improvements, or (b) elect to terminate this Lease in which case Lessee shall decommission and remove the Permitted Improvements and promptly restore the Premises to substantially the same condition as existed prior to the Effective Date, except as otherwise specified in Section 6.1 of this Lease. Such removal, repair or replacement, including such changes and alterations as aforementioned and including temporary repairs, are referred to in this Article as the "**Work**."

13.2 Conditions of the Work. Except as otherwise provided in this Article 13, the conditions under which any Work is to be performed and the method of proceeding with and performing the same shall be governed by all of the provisions of this Lease.

13.3 Payment of Insurance Proceeds. All insurance money paid to Lessee on account of such damage or destruction under the policies of insurance provided for in Article 5, less the cost, if any, incurred in connection with the adjustment of the loss and the collection thereof (the "**Insurance Proceeds**"), shall be applied by Lessee to the payment of the cost of the Work to the extent such Insurance Proceeds shall be sufficient for the purpose. If the Insurance Proceeds received by Lessee shall not be sufficient to pay the entire cost of the Work or if Lessee finds that the Work is otherwise not economically justified, Lessee may elect not to repair and replace the Permitted Improvements, and to terminate this Lease pursuant to Section 13.1.

13.4 Failure to Commence Repairs. If the Work shall not have been commenced within one hundred eighty (180) days of the date of the casualty or other occurrence, or such longer period as may be reasonably required to adjust the insurance, achieve final plans and obtain all necessary Permits, or if such Work after commencement shall not proceed with due diligence (any *Force Majeure* event excepted), Lessor may terminate this Lease pursuant to Article 16. On such termination, the Insurance Proceeds received by Lessee shall be used to the extent necessary to demolish and remove the Permitted Improvements and any other structures on the Premises and to restore the Premises, except as otherwise specified in Section 6.1 of this Lease.

Upon the completion of such activities, Lessee shall have no further obligation to pay Lessor the Annual Lease Payment or any other amount under this Lease (other than payments due as of the effective date of termination and payments required by any provisions of this Lease that expressly survive termination).

13.5 Lessee Right to Terminate in Event of Shutdown. In the event a Governmental Authority decrees, orders or demands that operation of the Solar Energy Facility cease or that the Solar Energy Facility be removed from the Premises, Lessee shall have the right to terminate this Lease without penalty to either Party upon delivery to Lessor of thirty (30) days prior written notice.

ARTICLE 14 -- REMEDIES AND LIMITATION OF LIABILITY

14.1 Remedies. Subject to the limitations set forth in this Lease, Lessor and Lessee each reserve and shall have all rights and remedies available to it at law or in equity with respect to the performance or non-performance of the other Party hereto under this Lease. Each Party agrees that it has a duty to mitigate damages that it may incur as a result of the other Party's non-performance under this Lease.

14.2 Limitation of Liability. NEITHER PARTY SHALL BE LIABLE TO THE OTHER FOR ANY SPECIAL, INDIRECT, INCIDENTAL, CONSEQUENTIAL, OR PUNITIVE DAMAGES OF ANY CHARACTER, RESULTING FROM, ARISING OUT OF, IN CONNECTION WITH OR IN ANY WAY INCIDENT TO ANY ACT OR OMISSION OF EITHER PARTY RELATED TO THE PROVISIONS OF THIS LEASE, IRRESPECTIVE OF WHETHER CLAIMS OR ACTIONS FOR SUCH DAMAGES ARE BASED UPON CONTRACT, WARRANTY, NEGLIGENCE, STRICT LIABILITY OR ANY OTHER THEORY AT LAW OR EQUITY.

ARTICLE 15 -- ASSIGNMENT, SUBLETTING, MORTGAGE

15.1 Prior Written Consent. Lessee shall not assign or in any manner transfer this Lease or any part thereof without the written consent of Lessor, which consent may not be unreasonably conditioned, withheld or delayed, except that in connection with: (i) an assignment or transfer to an Affiliate of Lessee (provided that such Affiliate's financial condition, creditworthiness and operational ability following the contemplated assignment or transfer are sufficient to permit Lessee to satisfy its obligations under this Lease, as reasonably determined by Lessor; (ii) in connection with financing for the Permitted Improvements with a Financier or (iii) the execution of a Leasehold Mortgage (as defined below) but not the subsequent assignment by a Leasehold Mortgagee to an entity other than another Leasehold Mortgagee, no prior notice to, or consent from, Lessor is required, provided that Lessee shall promptly notify Lessor after the date of assignment or transfer. Lessor shall consent to an assignment or other transfer if such assignee or transferee shall deliver evidence reasonably satisfactory to Lessor that assignee or transferee is sufficiently creditworthy and has adequate technical expertise to perform the obligations of Lessee under this Lease.

15.2 Financing by Leasehold Mortgage. Lessor is cognizant of the need of Lessee to finance its leasehold, access and easement interests in and to the Premises and the Permitted Improvements thereon, and therefore specifically agrees without any further request for prior consent to permit Lessee to mortgage, assign or transfer its leasehold interest in the Premises, together with its access and easements interests for the purpose of obtaining financing, which shall include equity and/or debt, provided:

(a) the term of such mortgage, assignment or transfer shall not exceed the Term;

(b) Lessee shall give Lessor notice of the existence of such mortgage, assignment or transfer, together with the name and address of the mortgagee, assignee or transferee, and a copy of the mortgage, assignment or transfer document within thirty (30) days of the execution of such mortgage, assignment or transfer; and

(c) in the event such Financing involves the assignment, transfer or sale of a majority of the membership interests in Lessee from _____ to a third-party, then as a condition of assignment, transfer or sale Lessee shall simultaneously enter into with _____ each of: (i) a development services agreement regarding the development and construction of the Solar Energy Facility; and (ii) an asset management services agreement with regard to the operation and maintenance of the Solar Energy Facility which shall have a term that at a minimum extends until the first (1st) anniversary of the Full Operations Date.

15.3 Release of Lessee. Lessee shall be relieved from its obligations under this Lease:

(a) by any whole disposition of Lessee's interest in this Lease in compliance with Section 15.1, when coupled with a written instrument signed by the assignee or transferee of such interest in which said assignee or transferee accepts and agrees to be bound by the terms of this Lease, unless the Parties agree otherwise, and except as otherwise provided by the terms of any assignment or transfer; and

(b) in the event of any foreclosure by a Leasehold Mortgagee, in which case the Leasehold Mortgagee shall substitute for the Lessee for purposes of this Lease; provided, however, that the Leasehold Mortgagee subsequently shall be entitled to assign its right under this Lease in accordance with the provisions of Section 15.1.

Absent express written consent of Lessor, the execution of a Leasehold Mortgage or any assignment from a Leasehold Mortgagee to another Leasehold Mortgagee shall not relieve Lessee from its obligations under this Lease.

15.4 Mortgagee Provisions. Any person or entity that holds or is the beneficiary of a first position mortgage, deed of trust or other security interest in this Lease or in any Permitted Improvements located on the Premises (any such first position mortgage, deed of trust or other security interest is referred to herein as a "**Leasehold Mortgage**," and any such beneficiary a "**Leasehold Mortgagee**") shall, for so long as its Leasehold Mortgage is in existence and until

the lien thereof has been extinguished, be entitled to the protections set forth in this Article XV. No Leasehold Mortgage shall encumber the interest of Lessor or Lessor's fee interest in and to the Premises, or Lessor's rights under this Lease.

(a) Leasehold Mortgagee's Right to Possession, Right to Acquire and Right to Assign. Pursuant to the provisions of this Section 15.4, a Leasehold Mortgagee shall have the right: (i) to assign its security interest; (ii) to enforce its lien and acquire title to the leasehold estate by any lawful means; and (iii) to take possession of and operate the Permitted Improvements or any portion thereof and to perform all obligations to be performed by Lessee hereunder, or to cause a receiver to be appointed to do so, subject to the terms and conditions of this Lease. Lessor's consent shall not be required for the Leasehold Mortgagee's acquisition of the encumbered leasehold estate created by this Lease, whether by foreclosure or assignment in lieu of foreclosure.

(b) Notice of Default; Opportunity to Cure. The Leasehold Mortgagee and any other Financier shall be entitled to receive notice of any default by Lessee, provided that such Leasehold Mortgagee or Financier shall have first delivered to Lessor a notice of its interest in the Leasehold Mortgage or such other interests in the Lessee, the Solar Energy Facility or the Permitted Improvements, in the form and manner, if any, provided by state laws, rules, regulations, Lessee's procedures, and the provisions of this Lease. If any notice shall be given of the default of Lessee and Lessee has failed to cure or commence to cure such default within the cure period provided in this Lease, then any such Leasehold Mortgagee or Financier, which has given notice as above provided, shall be entitled to receive an additional notice from Lessor that Lessee has failed to cure such default and such Leasehold Mortgagee shall have thirty (30) days after such additional notice to cure any such default or, if such default cannot be cured within thirty (30) days, to diligently commence curing within such time and diligently pursue such cure to completion within such time as Lessee would have been allowed pursuant to Section 16.1 but as measured from the date of such additional notice. The Leasehold Mortgagee or Financier shall have priority over Lessor to cure any default by Lessee pursuant to Section 7.1, or to take possession of the Premises and the Permitted Improvements and to operate the Permitted Improvements if necessary to protect the public health and safety pursuant to Section 7.2, except in either case as specified in such sections.

(c) Additional Leasehold Mortgagee Provisions. Lessor understands that Lessee's Leasehold Mortgagee or Financiers may request an amendment to this Lease to conform this Lease to Leasehold Mortgagee's or Financiers' underwriting requirements. Lessor agrees to cooperate with Lessee and such Leasehold Mortgagee to amend the terms of this Lease by agreeing to make such changes as are commercially reasonable and are commonly requested by Leasehold Mortgagees and Financiers which make similar loans to entities for projects which are similar to the Permitted Use, are located on municipal land, and have a lessor that is a municipal corporation.

ARTICLE 16 -- DEFAULT AND TERMINATION

16.1 Events of Default by Lessor. The following shall each constitute an Event of Default by Lessor.

(a) Lessor breaches or fails to perform or comply with any material covenant or agreement set forth in this Lease and such failure continues for a period of thirty (30) days after written notice thereof from Lessee to Lessor; provided that if Lessor proceeds with due diligence during such thirty (30) day period to cure such breach and is unable by reason of the nature of the work involved using commercially reasonable efforts to cure the same within the said thirty (30) days, Lessor's time to do so shall be extended by the time reasonably necessary to cure the same.

(b) Fraud or intentional misrepresentation by Lessor with respect to any of the covenants or agreements of this Lease.

(c) Lessor has an Event of Default which results in termination under the Net Metering Power Purchase Agreement.

16.2 Events of Default by Lessee. The following shall each constitute an Event of Default by Lessee.

(a) Lessee fails to make any material payment due under the Lease within thirty (30) days after such payment is due unless such payment is contested, and payment of such uncontested amount is not made within thirty (30) days of Lessor's written notice to Lessee of such failure.

(b) Lessee breaches or fails to perform or comply with any material covenant or agreement set forth in this Lease and such failure continues for a period of thirty (30) days after written notice thereof from Lessor to Lessee; provided that if Lessee proceeds with due diligence during such thirty (30) day period to cure such breach and is unable by reason of the nature of the work involved using commercially reasonable efforts to cure the same within the said thirty (30) days, Lessee's time to do so shall be extended by the time reasonably necessary to cure the same.

(c) Fraud or intentional misrepresentation by Lessee with respect to any of the covenants or agreements of this Lease.

(d) Lessee has an Event of Default which results in termination under the Net Metering Power Purchase Agreement.

(e) Lessee: (i) is dissolved (other than pursuant to a consolidation, amalgamation or merger); (ii) becomes insolvent or is unable to pay its debts or fails (or admits in writing its inability) generally to pay its debts as they become due; (iii) makes a general assignment, arrangement or composition with or for the benefit of its creditors; (iv) has instituted against it a proceeding seeking a judgment of insolvency or bankruptcy or any other relief under

any bankruptcy or insolvency law or other similar law affecting creditor's rights, or a petition is presented for its winding-up, reorganization or liquidation, which proceeding or petition is not dismissed, stayed or vacated within ninety (90) days thereafter; (v) commences a voluntary proceeding seeking a judgment of insolvency or bankruptcy or any other relief under any bankruptcy or insolvency law or other similar law affecting creditors' rights; (vi) seeks or consents to the appointment of an administrator, provisional liquidator, conservator, receiver, trustee, custodian or other similar official for it or for all or substantially all of its assets; (vii) has a secured party (other than a Leasehold Mortgagee or Financier) take possession of all or substantially all of its assets, or has a distress, execution, attachment, sequestration or other legal process levied, enforced or sued on or against all or substantially all of its assets; (viii) causes or is subject to any event with respect to it which, under the applicable laws of any jurisdiction, has an analogous effect to any of the events specified in clauses (i) to (vi) inclusive; or (ix) takes any action in furtherance of, or indicating its consent to, approval of, or acquiescence in, any of the foregoing acts.

16.3 Force Majeure.

(a) If by reason of *Force Majeure*, either Party is unable to carry out, either in whole or in part, its obligations herein contained, such Party shall not be deemed to be in default during the continuation of such inability, provided that: (i) the non-performing Party, within two (2) weeks after the occurrence of the event of *Force Majeure*, gives the other Party hereto written notice describing the particulars of the occurrence and the anticipated period of delay; (ii) the suspension of performance be of no greater scope and of no longer duration than is required by the event of *Force Majeure*; (iii) no obligations of the Party which were to be performed prior to the occurrence causing the suspension of performance shall be excused as a result of the occurrence; and (iv) the non-performing Party shall use commercially reasonable efforts to remedy with all reasonable dispatch the cause or causes preventing it from carrying out its obligations.

(b) If a *Force Majeure* event affecting a Party continues for a period of one hundred eighty (180) days or longer, either Party may treat such an event as an Event of Default and may terminate this Lease.

16.4 Termination for Default.

(a) Upon the occurrence of an Event of Default, the non-defaulting Party at any time thereafter may give written notice to the defaulting Party specifying such Event of Default and such notice may state that this Lease and the Term shall expire and terminate on a date specified in such notice, which shall be at least thirty (30) days after the giving of such notice, and unless such Event of Default is earlier cured by the defaulting Party or, with respect to an Event of Default by the Lessee, either Lessee, a Financier or the Leasehold Mortgagee, this Lease shall terminate upon any termination date specified in such notice as though such date were the date originally set forth herein for the termination hereof.

(b) In the event this Lease is terminated as a result of an Event of Default by Lessee, Lessee shall remove the Solar Energy Facility from the Premises in accordance with the

provisions of this Lease and the Net Metering Power Purchase Agreement, provided that Lessor has not exercised its purchase option pursuant to Article 11 of such agreement.

16.5 Lessee Liability Upon Termination. Except as set forth in provisions surviving the termination of this Lease, as provided in Section 21.16, and except with respect to any amounts owed and due by Lessee prior to the date of termination, the termination of this Lease shall relieve Lessee of its liability and obligations under this Lease.

16.6 Additional Damages. If this Lease shall terminate as provided in Section 16.2, Lessor, in addition to any other rights under this Article 16, shall be entitled to recover as damages (i) the cost of performing any work required to be (but not) done by Lessee under this Lease, and (ii) the cost of placing the Premises to approximately the original condition of the Premises as of the Effective Date.

ARTICLE 17 -- LESSEE REPRESENTATIONS, WARRANTIES, AND COVENANTS

17.1 Lessee Representations and Warranties. As of the date of this Lease, Lessee represents and warrants to Lessor as follows.

(a) Lessee is a limited liability company, duly organized, validly existing, and in good standing under the laws of the State of _____ and is qualified to transact business in the Commonwealth of Massachusetts.

(b) Lessee has legal capacity to enter into and perform this Lease.

(c) The execution of this Lease has been duly authorized, and each person executing this Lease on behalf of Lessee has authority to do so and to bind Lessee.

(d) To Lessee's knowledge, there is no pending or threatened action, suit, proceeding, inquiry, or investigation before or by any judicial court or administrative or law enforcement agency against or affecting Lessee or its properties wherein any unfavorable decision, ruling, or finding would materially and adversely affect the validity or enforceability of this Lease or Lessee's ability to carry out its obligations under this Lease.

(e) To Lessee's knowledge, none of the documents or other written or other information furnished by or on behalf of Lessee to Lessor or Lessor's agents pursuant to this Lease contains any untrue statement of a material fact or omits to state any material fact required to be stated therein or necessary to make the statements contained herein or therein, in the light of the circumstances in which they were made, not misleading.

17.2 Lessee Payment of Cost Covenants. Lessee covenants to Lessor that Lessee shall be responsible for all costs related to capital improvements to the Premises, including, without limitation, those costs necessary to construct, operate, maintain, repair, remove, replace, and expand the Permitted Improvements.

17.3 Lessee Additional Covenants. Lessee makes the following additional covenants to Lessor.

(a) Lessee shall promptly inform Lessor of the occurrence of any event that materially and adversely affects the operation of the Solar Energy Facility or the performance of Lessee's obligations under this Lease (including, but not limited to, any notices of default under any third party contract and the occurrence of any event that may result in the imposition of material liability or obligations on Lessee or Lessor under any Environmental Law).

(b) Lessee shall provide Lessor such other information as Lessor may reasonably request in order to review Lessee's compliance with the terms of this Lease.

ARTICLE 18 -- LESSOR REPRESENTATIONS, WARRANTIES AND COVENANTS

18.1 Lessor Representations and Warranties. As of the date of this Lease, Lessor represents and warrants the following to Lessee.

(a) Lessor is a municipal corporation.

(b) Lessor has legal capacity to enter into and perform this Lease.

(c) The execution of this Lease has been duly authorized, and each person executing this Lease on behalf of Lessor has authority to do so and to bind Lessor.

(d) To Lessor's knowledge, none of the documents or other written or other information furnished by or on behalf of Lessor to Lessee or Lessee's agents pursuant to this Lease contains any untrue statement of a material fact or omits to state any material fact required to be stated therein or necessary to make the statements contained herein or therein, in the light of the circumstances in which they were made, not misleading.

18.2 Lessor Covenants. Lessor makes the following covenants to Lessee.

(a) Throughout the Term and any extensions thereof, Lessor and its officers, employees, contractors, agents, tenants, subtenants, servants, licensees and invitees shall not interfere or allow a third party to interfere with the solar patterns affecting the Permitted Improvements.

(b) [Intentionally omitted.]

(c) Throughout the Term and any extensions thereof, as provided in Section 11.1, Lessor shall protect Lessee's rights of quiet enjoyment.

(d) [Intentionally omitted.]

(e) Lessor shall promptly inform Lessee of the occurrence of any event that materially and adversely affects the operation of the Solar Energy Facility or the performance of Lessor's obligations under this Lease (including, but not limited to, any notices of default under any third party contract and the occurrence of any event that may result in the imposition of material liability or obligations on Lessee or Lessor under any Environmental Law).

(f) Lessor shall provide Lessee such other information as Lessee may reasonably request in order to review Lessor's compliance with the terms of this Lease.

ARTICLE 19 -- NO WAIVERS

19.1 No Implied Waivers – Remedies Cumulative. No covenant or agreement of this Lease shall be deemed to have been waived by Lessor or Lessee, unless such waiver shall be in writing and signed by the Party against whom it is to be enforced or such Party's agent. Consent or approval of Lessor or Lessee to any act or matter must be in writing and shall apply only with respect to the particular act or matter in which such consent or approval is given and shall not relieve the other Party from the obligation wherever required under this Lease to obtain consent or approval for any other act or matter. Lessor or Lessee may restrain any breach or threatened breach of any covenant or agreement herein contained, but the mention herein of any particular remedy shall not preclude either Lessor or Lessee from any other remedy it might have, either in law or in equity. The failure of Lessor or Lessee to insist upon the strict performance of any one of the covenants or agreements of this Lease or to exercise any right, remedy or election herein contained or permitted by law shall not constitute or be construed as a waiver or relinquishment for the future of such covenant or agreement, right, remedy or election, but the same shall continue and remain in full force and effect. Any right or remedy of Lessor or Lessee herein specified or any other right or remedy that Lessor or Lessee may have at law, in equity or otherwise upon breach of any covenant or agreement herein contained shall be a distinct, separate and cumulative right or remedy and no one of them, whether exercised or not, shall be deemed to be in exclusion of any other.

19.2 Acceptance of Payment. Neither receipt nor acceptance by Lessor of any payment due herein, nor payment of same by Lessee, shall be deemed to be a waiver of any default under the covenants or agreements of this Lease, or of any right or defense that Lessor or Lessee may be entitled to exercise hereunder.

19.3 Waiver of Termination for Convenience. Lessor hereby expressly waives any rights it may have to cancel this Lease or discharge any of its obligations hereunder on the basis that there may be a right of termination for convenience (whether it be express, implied or constructive) in contracts with public entities.

ARTICLE 20 -- ENVIRONMENTAL MATTERS

20.1 Pre-Existing Environmental Conditions.

(a) Lessee acknowledges and agrees that:

(1) all activities on the Premises, including but not limited to the construction, operation, maintenance, decommissioning and removal of the Solar Energy Facility, must be conducted in conformance with Applicable Legal Requirements and any Permit; and

(2) Lessee is familiar with the condition and all aspects of the Premises, and that it has approved and accepted the same.

(b) IT IS UNDERSTOOD AND AGREED THAT LESSOR IS NOT MAKING AND HAS NOT AT ANY TIME MADE ANY WARRANTIES OR REPRESENTATIONS OF ANY KIND OR CHARACTER, EXPRESS OR IMPLIED, WITH RESPECT TO THE PREMISES, INCLUDING, BUT NOT LIMITED TO, ANY WARRANTIES OR REPRESENTATIONS AS TO ENVIRONMENTAL CONDITIONS, HABITABILITY, MERCHANTABILITY OR FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE.

(c) LESSEE ACKNOWLEDGES AND AGREES THAT IT HAS LEASED AND SHALL ACCEPT THE PREMISES “AS IS, WHERE IS, WITH ALL FAULTS”. LESSEE HAS NOT RELIED AND WILL NOT RELY ON, AND LESSOR IS NOT LIABLE FOR OR BOUND BY, ANY EXPRESS OR IMPLIED WARRANTIES, GUARANTIES, STATEMENTS, REPRESENTATIONS OR INFORMATION PERTAINING TO THE PREMISES OR RELATING THERETO MADE OR FURNISHED BY LESSOR, ITS EMPLOYEES, OR ANY AGENT REPRESENTING OR PURPORTING TO REPRESENT LESSOR, TO WHOMEVER MADE OR GIVEN, DIRECTLY OR INDIRECTLY, ORALLY OR IN WRITING. LESSEE ALSO ACKNOWLEDGES THAT THE ANNUAL LEASE PAYMENT REFLECTS AND TAKES INTO ACCOUNT THAT THE PREMISES IS BEING LEASED “AS-IS.”

(d) LESSEE REPRESENTS TO LESSOR THAT LESSEE IS FAMILIAR WITH THE PREMISES AND HAS CONDUCTED INSPECTIONS AND INVESTIGATIONS OF THE PREMISES, INCLUDING BUT NOT LIMITED TO, THE PHYSICAL AND ENVIRONMENTAL CONDITIONS THEREOF, AS LESSEE DEEMS NECESSARY OR DESIRABLE TO SATISFY ITSELF AS TO THE CONDITION OF THE PREMISES AND THE EXISTENCE OR NONEXISTENCE OF CURATIVE ACTION TO BE TAKEN WITH RESPECT TO ANY HAZARDOUS OR TOXIC SUBSTANCES ON OR DISCHARGED FROM THE PREMISES, AND WILL RELY SOLELY UPON SAME AND NOT UPON ANY INFORMATION PROVIDED BY OR ON BEHALF OF LESSOR OR ITS AGENTS OR EMPLOYEES WITH RESPECT THERETO. UPON THE EFFECTIVE DATE, LESSEE SHALL ASSUME THE RISK THAT ADVERSE MATTERS, INCLUDING BUT NOT LIMITED TO, ADVERSE PHYSICAL AND ENVIRONMENTAL CONDITIONS, MAY NOT HAVE BEEN REVEALED BY LESSEE’S INVESTIGATIONS. LESSEE, UPON THE EFFECTIVE DATE, SHALL BE DEEMED, FOR AND ON BEHALF OF ITSELF AND ALL SUCCESSORS IN TITLE, TO HAVE WAIVED, RELINQUISHED AND RELEASED LESSOR (AND LESSOR’S EMPLOYEES AND AGENTS) FROM AND AGAINST ANY AND ALL CLAIMS, DEMANDS, CAUSES OF ACTION (INCLUDING CAUSES OF ACTION IN TORT), LOSSES, DAMAGES, LIABILITIES, COSTS AND EXPENSES (INCLUDING REASONABLE ATTORNEYS’ FEES) OF ANY AND EVERY KIND OR CHARACTER, KNOWN OR UNKNOWN, WHICH LESSEE MIGHT HAVE ASSERTED OR ALLEGED AGAINST LESSOR (AND LESSOR’S EMPLOYEES AND AGENTS) AT ANY TIME BY REASON OF OR ARISING OUT OF PHYSICAL CONDITIONS (INCLUDING ENVIRONMENTAL CONDITIONS), VIOLATIONS OF ANY APPLICABLE LEGAL

REQUIREMENTS AND ANY AND ALL OTHER ACTS, OMISSIONS, EVENTS, CIRCUMSTANCES OR MATTERS OF OR REGARDING THE PREMISES.

20.2 Lessee's Obligations With Respect to Hazardous Materials.

(a) Lessee shall not cause, suffer or allow any Hazardous Materials to be used, generated or stored on, under or at the Premises without first receiving Lessor's written consent, which may be withheld in Lessor's reasonable discretion, provided, however, that Lessee may store and use at the Premises such Hazardous Materials as are customarily used to construct and maintain the Permitted Improvements, so long as the same are stored, used and disposed of in strict accordance with Applicable Legal Requirements and the location of any such storage is approved by Lessor, such approval not to be unreasonably conditioned, withheld or delayed.

(b) Lessee shall exercise best efforts to minimize any risks from the Premises, the Permitted Use, and the Permitted Improvements to the environment.

(c) Storage of all oil and Hazardous Materials shall be in strict accordance with Environmental Laws.

20.3 Notices of Release of Hazardous Materials. Lessee shall immediately notify Lessor of all Releases of Hazardous Materials on the Premises (such oral notification to promptly be followed with a written notification), including, without limitation, all Releases of Hazardous Materials for which Lessee has an obligation to report under M.G.L. c. 21E or other Applicable Legal Requirements, and all material notices, orders, fines, or communications of any kind received by Lessee from any Governmental Authority or third party concerning the presence or potential presence of Hazardous Materials on the Premises, the migration or suspected migration of Hazardous Materials from the Premises to other property, or the migration or suspected migration of Hazardous Materials from other property to the Premises.

20.4 [Intentionally Omitted].

20.5 [Intentionally Omitted].

20.6 Lessor Right to Inspect and Enter Premises. Subject to Section 11, Lessor and its officers, employees, contractors and agents shall have the right, but not the duty, to: (a) inspect areas of the Premises to determine whether Lessee is in compliance with Applicable Legal Requirements, and, if Lessor finds or reasonably suspects non-compliance by Lessee, Lessor shall promptly notify Lessee, and Lessee shall promptly take actions necessary or desirable to achieve or confirm such compliance; and (b) to enter the Premises for the purposes of complying with any obligations that Lessor may have under Applicable Legal Requirements with respect to the Premises.

ARTICLE 21 -- MISCELLANEOUS

21.1 Notices. All notices and other formal communications which either Party may give to the other under or in connection with this Lease shall be in writing (except where expressly provided for otherwise), shall be effective upon receipt, and shall be sent by any of the following methods: hand delivery; reputable overnight courier; certified mail, return receipt requested; or facsimile transmission.

The communications shall be sent to the contacts identified in Exhibit C. Any Party may change its address and contact person for the purposes of this Section by giving notice thereof in the manner required herein.

21.2 Confidentiality. Except as provided in this Section 21.2, neither Party shall publish, disclose, or otherwise divulge Confidential Information to any person at any time during or after the term of this Lease, without the other Party's prior express written consent.

(a) Each Party shall permit knowledge of and access to Confidential Information only to those of its affiliates, attorneys, accountants, representatives, agents and employees who have a need to know related to this Lease.

(b) If required by any law, statute, ordinance, decision, order or regulation passed, adopted, issued or promulgated by a court, governmental agency or authority having jurisdiction over a Party, that Party may release Confidential Information, or a portion thereof, to the court, governmental agency or authority, as required by applicable law, statute, ordinance, decision, order or regulation, and a Party may disclose Confidential Information to accountants in connection with audits, provided however, to the extent permitted by law, such disclosing Party shall notify the other Party of the required disclosure, such that the other Party may attempt (if such Party so chooses) to cause that court, governmental agency, authority or accountant to treat such information in a confidential manner and to prevent such information from being disclosed or otherwise becoming part of the public domain.

(c) In connection with the above, the Parties acknowledge that Lessor is a public entity that is subject to certain public records disclosure statutes and regulations.

21.3 Severability. If any article, section, phrase or portion of this Lease is, for any reason, held or adjudged to be invalid, illegal or unenforceable by any court of competent jurisdiction, such article, section, phrase, or portion so adjudged will be deemed separate, severable and independent and the remainder of this Lease will be and remain in full force and effect and will not be invalidated or rendered illegal or unenforceable or otherwise affected by such adjudication, provided the basic purpose of this Lease and the benefits to the Parties are not substantially impaired, and provided further, that the Parties shall enter into negotiations concerning the terms affected by such decisions for the purpose of achieving conformity with requirements of any Applicable Legal Requirements and the intent of the Parties.

21.4 Governing Law. This Lease and the rights and duties of the Parties hereunder shall be governed by and shall be construed, enforced and performed in accordance with the laws of the Commonwealth of Massachusetts without regard to principles of conflicts of law.

21.5 Dispute Resolution. Unless otherwise expressly provided for in this Lease, the dispute resolution procedures of this Section 21.5 shall be the exclusive mechanism to resolve disputes arising under this Lease. The Parties agree to use their respective best efforts to resolve any dispute(s) that may arise regarding this Lease.

(a) Any dispute that arises under or with respect to this Lease that cannot be resolved shall in the first instance be the subject of informal negotiations between the Parties. The dispute shall be considered to have arisen when one Party sends the other Party a written notice of dispute. The period for informal negotiations shall be fourteen (14) days from receipt of the written notice of dispute unless such time period is modified by written agreement of the Parties.

(b) In the event that the Parties cannot resolve a dispute by informal negotiations, the Parties agree to submit the dispute to mediation. Within fourteen (14) days following the expiration of the time period for informal negotiations, the Parties shall propose and agree upon a neutral and otherwise qualified mediator. In the event that the Parties fail to agree upon a mediator, the Parties shall request that the Boston, Massachusetts office of J*A*M*S appoint a mediator. The period for mediation shall commence upon the appointment of the mediator and shall not exceed sixty (60) days, unless such time period is modified by written agreement of the Parties. The decision to continue mediation shall be in the sole discretion of each Party. The Parties will bear their own costs of the mediation. The mediator's fees shall be shared equally by all Parties.

(c) In the event that the Parties cannot resolve a dispute by informal negotiations or mediation, the sole venue for judicial enforcement shall be Plymouth County Superior Court, Massachusetts. Each Party hereby consents to the jurisdiction of such court, and to service of process in the Commonwealth of Massachusetts in respect of actions, suits or proceedings arising out of or in connection with this Lease or the transactions contemplated by this Lease.

(d) Notwithstanding the foregoing, injunctive relief from such court may be sought without resorting to alternative dispute resolution to prevent irreparable harm that would be caused by a breach of this Lease.

(e) In any judicial action, the Prevailing Party (as defined below) shall be entitled to an award by the court of payment from the opposing Party of its reasonable costs and fees, including, but not limited to, attorneys' fees and travel expenses, arising from the civil action. As used herein, the phrase "**Prevailing Party**" shall mean the Party who, in the reasonable discretion of the finder of fact, most substantially prevails in its claims or defenses in the civil action.

21.6 Entire Agreement. This Lease, together with its exhibits, replaces, amends and restates the Original Site Lease in its entirety and contains the entire agreement between Lessee and Lessor with respect to the subject matter hereof and, with the exception of the Net Metering Power Purchase Agreement to which Lessee and Lessor are Parties, supersedes all other understandings or agreements, both written and oral, between the Parties relating to the subject matter hereof.

21.7 Headings and Captions. The headings and captions in this Lease are intended for reference only, do not form a part of this Lease, and will not be considered in construing this Lease.

21.8 Singular and Plural, Gender. If two or more persons, firms, corporations or other entities constitute either Lessee or Lessor, the word “Lessee” or the word “Lessor” shall be construed as if it reads “Lessees” or “Lessors” and the pronouns “it,” “he,” and “him” appearing in this Lease shall be construed to be the singular or plural, masculine, feminine, or neuter gender as the context in which it is used shall require.

21.9 Press Releases. Each Party shall be permitted to make public statements with respect to this Lease or the Solar Energy Facility. Notwithstanding the foregoing, neither Party shall issue a written press release with respect to this Lease or the Solar Energy Facility without the prior written agreement of the other Party, such agreement not to be unreasonably withheld, conditioned or delayed, with respect to the form, substance and timing thereof; provided, that when the releasing Party is advised by its legal counsel that such a press release or public statement is required by law, regulation or stock exchange rules, the Parties shall use their reasonable good faith efforts to agree as to the form, substance and timing of such release or statement.

21.10 No Joint Venture. Each Party will perform all obligations under this Lease as an independent contractor. Nothing herein contained shall be deemed to constitute any Party a partner, agent or legal representative of the other Party or to create a joint venture, partnership, agency or any relationship between the Parties. The obligations of the Lessee and Lessor hereunder are individual and neither collective nor joint in nature.

21.11 Joint Workproduct. This Lease shall be considered the workproduct of both Parties hereto, and, therefore, no rule of strict construction shall be applied against either Party.

21.12 Expenses. Each Party hereto shall pay all expenses incurred by it in connection with its entering into this Lease, including, without limitation, all attorneys’ fees and expenses. In the event this Agreement requires modification to respond to requirements of Financier, Lessee agrees to pay all reasonable expenses incurred by Lessor in connection with such modifications, including, without limitation, all attorneys’ fees and expenses.

21.13 No Broker. Lessee and Lessor each represents and warrants to the other that it has dealt with no broker in connection with the consummation of this Lease, and in the event of any brokerage claims against Lessee or Lessor predicated upon prior dealings with the other Party, the Party purported to have used the broker agrees to defend the same.

21.14 Amendments; Binding Effect. This Lease may not be amended, changed, modified, or altered unless such amendment, change, modification, or alteration is in writing and signed by both of the Parties to this Lease or their successor in interest. This Lease inures to the benefit of and is binding upon the Parties and their respective successors and permitted assigns.

21.15 Nondiscrimination. Lessee agrees that it shall not, because of race, color, national origin, ancestry, age, sex, religion, physical or mental handicap, or sexual orientation, either (a) discriminate against any qualified employee, applicant for employment, subcontractor, or person or firm seeking to provide goods or services to Lessee, or (b) deny any person access to the Solar Energy Facility or to any activities or programs carried out in connection with the Solar Energy Facility. Lessee shall comply with all applicable federal and state statutes, rules, and regulations prohibiting discrimination in employment or public accommodation.

21.16 Survival.

(a) The provisions of Sections 8.1(a) (Maintenance; Repairs), 8.1(b) (Utilities), and 20.3 (Notices of Release of Hazardous Materials) shall survive the expiration or termination of this Lease for a period of one hundred twenty (120) days.

(b) The provisions of Sections 6.1 (Surrender and Removal of Property), 6.2 (Title), 13.4 (Failure to Commence Repairs), 16.5 (Lessee Liability Upon Termination), and 16.6 (Additional Damages) shall survive the expiration or termination of this Lease for a period of three (3) years.

(c) The provisions of Sections 8.1(c) (Compliance with Laws), 14.1 (Remedies), 14.2 (Limitation of Liability), 20.1 (Pre-Existing Environmental Conditions), 20.2 (Lessee's Obligations With Respect to Hazardous Materials), and Articles 12 (Indemnification) and 21 (Miscellaneous), shall survive the expiration or termination of this Lease indefinitely.

21.17 Counterparts. This Lease may be executed in counterparts, each of which shall be deemed an original and all of which shall constitute one and the same agreement.

21.18 No Third-Party Beneficiaries. This Lease is intended solely for the benefit of the Parties hereto. Except as expressly set forth in this Lease, nothing in this Lease shall be construed to create any duty to or standard of care with reference to, or any liability to, or any benefit for, any Person not a Party to this Lease.

21.19 Further Assurances. From time to time and at any time at and after the execution of the Lease, each Party shall execute, acknowledge and deliver such documents and assurances, reasonably requested by the other and shall take any other action consistent with the terms of the Lease that may be reasonably requested by the other for the purpose of effecting or confirming any of the transactions contemplated by the Lease. Neither Party shall unreasonably withhold, condition or delay its compliance with any reasonable request made pursuant to this Section.

21.20 Good Faith. All rights, duties and obligations established by this Lease shall be exercised in good faith and in a commercially reasonable manner.

21.21 Net Metering Power Purchase Agreement. The Parties agree that this Lease shall take effect and the obligations of the Parties shall arise only upon simultaneous execution by the Parties of the Net Metering Power Purchase Agreement of even date herewith.

21.22 Obligation to Modify Agreement Pursuant to Rules and Regulations under the Green Communities Act or other Actions by Governmental Authority. Upon implementation by the Massachusetts Department of Public Utilities, Massachusetts Department of Energy Resources or other Governmental Authority of any rule or regulation that may affect any provision of this Lease, in particular any rule or regulation regarding the provision of or eligibility for Net Metering, the Parties shall negotiate in good faith, shall amend this Lease to conform to such rule(s) and/or regulation(s) to the greatest extent possible, and shall use best efforts to conform such amendment to the original intent of this Lease and to do so in a timely fashion.

21.23 No Limitation of Regulatory Authority. The Parties acknowledge and agree that Lessor is a municipal entity, and that nothing in this Lease shall be deemed to be an agreement by Lessor to issue or cause the issuance of any approval, authorization, or permit, or to limit or otherwise affect the ability of Lessor or the Commonwealth of Massachusetts to fulfill its regulatory mandate or execute its regulatory powers consistent with Applicable Legal Requirements.

[Signature page to follow.]

IN WITNESS WHEREOF, the Parties have executed this Lease under seal as of the Effective Date.

LESSOR

LESSEE

Town of Cohasset, a municipal corporation

By:_____

By:_____

By:_____

By:_____

By:_____

Approved as to Form:

By:_____

Mark C. Kalpin, Esq.
Special Town Counsel

Agreement as to Procurement:

By:_____

EXHIBIT A

DESCRIPTION OF THE PREMISES

Address:

Legal Description:

Description of the Premises (as further shown on the attached plan drawing): The area bounded by the dark black line depicted on the attached plan drawing, which Lessee periodically shall revise in accordance with the provisions of this Lease.

Limitation: Lessor and Lessee acknowledge and agree that the Premises shall be limited to (i) the area bounded by the dark black line depicted on the attached plan drawing or final design drawing, as applicable; (ii) the surface of the ground within such area; and (iii) the surface of the area of the Access Easement Area, the Construction Easement Area, and the Utility Easement Area.

EXHIBIT B

DESCRIPTION OF THE PERMITTED IMPROVEMENTS

Preliminary Specifications of Major Components of the Solar Energy Facility:

Nameplate Capacity:

EXHIBIT C
CONTACT INFORMATION

LESSOR:

[TOWN MANAGER]

Lessor's Counsel:

[COUNSEL]

LESSEE:

[LESSEE]

Lessee's Counsel:

[COUNSEL]