PROVIDENT TITLE COMPANY

Acceso solar: un problema potencial de título

El interés en la energía solar está creciendo a medida que más y más propietarios de viviendas, así como empresas, están analizando seriamente esta fuente de energía alternativa. Sin embargo, como con cualquier tecnología nueva, existen problemas potenciales. Por ejemplo, los rayos del sol deben llegar a los colectores solares para producir energía a partir de sistemas activos o pasivos. Si el sol estuviera siempre directamente sobre la cabeza, no habría problema. No lo es, por supuesto, y esto plantea la cuestión del acceso solar: la disponibilidad de luz solar para llegar a los colectores solares de un edificio. La resolución de este problema a menudo implica el acceso a través de propiedades adyacentes, que, a su vez, implica el espacio aéreo de un vecino.

Dado que la cantidad de luz solar sin obstrucciones que llega a los colectores solares es crítica para la operación eficiente de un sistema solar, se debe asegurar el flujo de luz solar al sistema.

En la mayoría de los sistemas, se necesitan aproximadamente seis horas de luz solar directa por día para obtener la máxima eficiencia del equipo. Esto varía, naturalmente, según la temporada, la ubicación geográfica y el tipo de sistema solar instalado.

Los sistemas pasivos dependen especialmente de la luz solar directa. Los rayos del sol no pueden reflejarse ni difundirse.

Para el propietario del edificio, las preguntas de acceso involucran tanto la altura como el retroceso de los edificios adyacentes. Ahí es donde los acuerdos negociados para las servidumbres solares entran en foco.

Si los árboles de un vecino crecen lo suficiente como para cortar el sol temprano en la mañana o al final de la tarde, es posible que su sistema solar no cumpla con las especificaciones de diseño. Lo mismo ocurre con las alturas estructurales.

Es por eso que la cuestión de garantizar el acceso a la luz solar se está convirtiendo en una parte importante de la propiedad. De hecho, se le ha llamado el problema legal más difícil relacionado con el uso de energía solar.

La solución más práctica al problema es la negociación de servidumbres entre propietarios.

Según dicho acuerdo, el propietario de una propiedad recibiría garantías del otro de que la luz solar que viaja sobre la propiedad del vecino siempre estará disponible. El vecino, y todos los propietarios posteriores, tendrían restricciones para construir o plantar árboles que pudieran obstruir la luz del sol.

Después del acuerdo, si tales servidumbres solares no se registran adecuadamente, podrían surgir problemas si la propiedad se vende posteriormente y los nuevos propietarios desconocen la servidumbre o no están de acuerdo con sus condiciones.

Es posible que las servidumbres solares tengan que negociarse con varios vecinos diferentes para garantizar un acceso adecuado al sol durante todo el año. Tales servidumbres podrían afectar negativamente los valores de propiedad futuros de esos vecinos.

California fue uno de los primeros estados en promulgar legislación para guiar el establecimiento de servidumbres solares. La Ley de derechos solares de California de 1978 se aprobó para promover y alentar el "uso generalizado de los sistemas de energía solar y para proteger y facilitar el acceso adecuado a la luz solar que es necesario para operar los sistemas de energía solar".

Este estatuto prohíbe cualquier pacto, condición o restricción que prohíba o restrinja la instalación o el uso de un sistema de energía solar.

Una servidumbre solar establece ciertas condiciones de uso de la tierra acordadas por los propietarios involucrados. Dicho acuerdo incluye (1) una descripción de las dimensiones de la servidumbre, incluidos los ángulos verticales y horizontales medidos en grados u horas del día, en fechas específicas, durante las cuales la luz solar directa a una superficie específica o característica de diseño estructural no puede ser obstruido (2) restricciones impuestas a la vegetación, estructuras y otros objetos que perjudicarían u obstruirían el paso de la luz solar a través de la servidumbre, y; (3) los términos y condiciones, si los hay, bajo los cuales la servidumbre puede ser revisada o terminada.

Es importante, por supuesto, que todas las servidumbres solares se registren oficialmente, al igual que otros usos y condiciones se incluyen en los registros públicos. De lo contrario, tal servidumbre podría no observarse durante la búsqueda del título en el momento de una venta de bienes raíces.

Tal omisión podría crear serios problemas en una fecha posterior cuando los nuevos propietarios decidan hacer cambios estructurales o de paisaje que afectarían el camino de la luz solar a través de su propiedad.

Las firmas miembro de la California Land Title Association estarán encantadas de responder cualquier pregunta que pueda tener sobre las servidumbres solares.