

Notas de Derecho Puertorriqueño

ALEJO DE CERVERA

LAS LLAMADAS "SERVIDUMBRES DE EQUIDAD"

El aumento de la población, y las dificultades que hoy derivan del trazado de las ciudades tradicionales, han dado lugar a las exigencias de la moderna urbanística de que se tengan en cuenta las lecciones derivadas de tales circunstancias, y que se tengan en cuenta desde el momento más inicial posible. A esto responden los llamados planes de urbanización, imponiendo al derecho de propiedad restricciones que rebasan ampliamente las restricciones tradicionales, sobre todo cuando implican la conversión en centros urbanos de grandes extensiones hasta ese momento del todo ajenas a tal dedicación.

Pero también la iniciativa privada se ha venido haciendo eco de tales exigencias. En efecto, se ha hecho cada vez más frecuente que un propietario divida en lotes sus terrenos, y los venda como solares independientes a los efectos de la edificación sobre los mismos. En estos casos se ha hecho también práctica corriente que el propietario incluya en las ofertas de venta alguna cláusula según la cual el comprador queda obligado a respetar ciertas restricciones a su derecho a edificar, como la obligación de no edificar sino a cierta distancia, la de respetar cierto estilo, la de no elevar, la de no dedicar a tales o cuales finalidades, etc.

A propósito de estas cláusulas no podía tardar en presentarse el problema de su fuerza vinculante. La manera como la validez jurídica de estas restricciones se ha abierto camino en el derecho de Puerto Rico merece algún comentario, si bien el pleno despliegue de los argumentos posibles en torno a esta cuestión no podía sino producirse gradualmente.

Su fuerza vinculante.—En *Glines v. Matta* (1) se sanciona por primera vez la fuerza vinculante, y, por tanto, la validez, de unas restricciones que según contrato de compraventa afectaban a un solar, y que provenían inicialmente de la decisión unilateral de una cooperativa urbanizadora, decisión consignada en escritura que se inscribió en el Registro. Desde esta sentencia se reconocerá en lo sucesivo que estas restricciones son vinculantes, si bien la actitud de sentencias posteriores conducirá a la perfilación de una doctrina acerca de estas restricciones, de la cual surgirán causas para la no imposición de su observancia, o requisitos para su observancia, etc. Por ello, procederá decir ahora que en *Glines* se reconoce en principio su fuerza vinculante, y que sólo si se trata de verdaderas restricciones procederá imponer su observancia.

(1) 14 D. P. R. 409 (1913).

Su naturaleza jurídica.—Como era obligado, el Tribunal intenta en *Glines* justificar su actitud mediante una calificación de la figura jurídica elaborada por los interesados, lo cual equivale a establecer la naturaleza jurídica atribuible a tales restricciones. Ya en esta sentencia el razonamiento jurídico oscila entre la postulación de su validez sobre la base de tratarse de algo aceptado por contrato, pues la sentencia dice que el demandado estaba obligado a respetar las restricciones dado que había comprado los terrenos en tales condiciones (2) y la postulación de tal validez a través de su calificación como derecho real, pues el Tribunal apoya tal validez, ya basada en el contrato, en el hecho de que las restricciones constaban en el Registro; añadiendo que “todo comprador adquiriría un derecho en la línea de cada uno de los demás propietarios” (3). Prevalece, en definitiva, la calificación como derecho real, pues el Tribunal descansa sobre todo en su calificación como “servidumbre en equidad”, reguladas por los principios de equidad (4), esto es, porque es equitativo imponer su observancia.

La denominación “servidumbre en equidad” procede del derecho norteamericano (“equitables servitudes”), y se usa para mentar una figura también conocida en los países de derecho civil (como opuesto al derecho común anglonorteamericano) bajo la denominación de “servidumbres de propietario”, figura que implica y consagra la fuerza vinculante de tales restricciones. A esta denominación, y a la admisión de la figura correspondiente, acude el Tribunal sin hacerse cargo al parecer de las dificultades inherentes a su calificación como “servidumbres” bajo la vigencia de un Código idéntico en cuanto a las servidumbres al Código español. Estas dificultades no tardarían en presentarse:

Pudo esperarse que por presentarse como restricciones al derecho de propiedad se pensara en el concepto de servidumbre, sobre todo porque aparecen como restricciones que gravan un inmueble en beneficio de otro u otros. En *Fiol v. López de la Rosa* (5), se hace el Tribunal eco por primera vez de la opinión según la cual estas restricciones equivalen a un gravamen o servidumbre, que participa en su esencia de la naturaleza de determinadas servidumbres, y de que se trata de servidumbres negativas. De esto se hace eco el Tribunal en sentencias posteriores.

En efecto, esta calificación estaba encaminada a que terminara negándose la validez de estas restricciones, pues si en efecto se trataba de servidumbres, se trataría de servidumbres impuesta en rigor por el dueño de las dos líneas, cuando aún no estaban segregadas y en manos de diferentes propietarios, lo cual sería imposible, pues el Código niega que así pueda constituirse servidumbre alguna, con base en el conocido principio “nemini res sua servit”.

(2) Este argumento es reproducido en *LAWTON v. RODRÍGUEZ*, 35 D. P. R., 487 (1926).

(3) *Supra*, nota 1, pág. 415.

(4) Como se dice en *Colón v. San Patricio*, 81 D. P. R., 242 (1959).

(5) 46 D. P. R. 749 (1934).

Sin embargo, una vez admitido que tales restricciones eran vinculantes, la evolución iniciada había de producirse en el sentido de que se consideraran buenos los argumentos que podían neutralizar las objeciones en contra de la validez de tales restricciones y nacidas de su calificación como servidumbres. Así, en *Baldrich v. Registrador* (6), el Tribunal dice que no porque se haga uso, por analogía con las servidumbres prediales del Código, de las expresiones "predio dominante" y "predio sirviente", cabe inferior de tal uso que las restricciones de urbanización sean verdaderas servidumbres prediales (7). El Tribunal insiste en su calificación como servidumbres en equidad; y para justificar su inscribibilidad en el Registro, nunca negada ante los tribunales, el Tribunal viene a decir que no es necesario que se trate de una servidumbre predial ortodoxa, sino que basta que se trate de un derecho real, aunque sea un derecho real innominado, al amparo del criterio del "numerus apertus" que inspira tanto al Código como a la Ley Hipotecaria. El Tribunal se cuida bien de advertir a este respecto que, a pesar de ello, no todos los derechos resultantes de estas servidumbres en equidad tienen el carácter y los efectos de un derecho real a los fines del Registro, pues todo depende de la naturaleza del derecho específico de que se trate, cosa que se deja a la jurisprudencia y a la doctrina. Tan decidido está el Tribunal a llegar a la proclamación en principio de la validez de estas restricciones que en *Colón v. San Patricio* (8), dice incluso que si se impusieran las consecuencias derivadas de la calificación como servidumbres habría que ir francamente contra los principios que inspiran la regulación del Código.

Pero el comentario más completo acerca de esta cuestión de la naturaleza jurídica de estas restricciones aparece en el reciente caso *Regino v. Registrador* (9), a propósito de la modalidad especial del anterior problema que se presenta cuando en ley especial se ordena al propietario que establezca tales restricciones. Por ejemplo, cuando un terreno se dedica a urbanización, las leyes de planificación suelen ordenar restricciones en cuanto a destino de dichos predios, tales como la reserva de ciertas extensiones para uso público. En efecto, la misma objeción partiendo del artículo 465 del Código (artículo 530 del Código español) se ha esgrimido en contra de la figura así resultante. Pero el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha proclamado su legalidad, apoyándose en la tendencia también consagrada en varios derechos europeos.

En esta sentencia, de la que fué ponente don Marco A. Rigau, Juez asociado del Tribunal Supremo de Puerto Rico, el Tribunal no acude a la figura de la servidumbre en equidad. No hace falta, dice. Pues —añade— del mismo Código resulta la posibilidad de tales res-

(6) 77 D. P. R. 739 (1954).

(7) Argumento también usado en *Colón v. San Patricio*, supra, nota 4.

(8) *Ibid.*

(9) Tan reciente que todavía no ha aparecido en los repertorios oficiales. Esta sentencia se publicó el 28 de octubre de 1964.

tricciones, por analogía con las llamadas por el Código “servidumbres legales”. Al desenvolver estos argumentos, el razonamiento del Tribunal resulta también válido para proclamar la validez de las restricciones impuestas por el propietario sin iniciativa ni impulsión alguna por parte de la ley o de los reglamentos.

En efecto, el Tribunal combate, en primer lugar, la prohibición que resulta del artículo 465 (art. 530 del Código español), pues—nos dice—el Código ha de interpretarse sistemáticamente, y del artículo 466 (art. 531 del Código español) ya resulta una excepción al primero. El Tribunal argumenta también positivamente la validez de las restricciones especiales de que se ocupa en este caso, viniendo a decir que la figura de tales restricciones es conocida y sancionada por el Código de las llamadas servidumbres legales, esto es, restricciones impuestas por el Código; pues de éstas debemos concluir la validez de las impuestas por reglamentos especiales, dado que este hecho no debe ser óbice al razonamiento por analogía.

Que el criterio del Código es lo suficientemente amplio para permitir también una conclusión en favor de la validez de las restricciones impuestas sin iniciativa oficial resulta de su articulado mismo, según el cual las servidumbres legales pueden establecerse por utilidad pública (art. 486, que corresponde al art. 550 del Código español), y en el interés de los particulares (art. 487, que corresponde al art. 551 del Código español), sobre todo en vista de que considera tal distinción artificiosa al disponer que, respecto de todas ellas, el Código es supletorio siempre, sin duda porque todas las servidumbres legales se establecen siempre en vista del interés público, aunque en algunas el interés público está más claro que en otras. Si, por tanto, hay restricciones válidas llamadas servidumbres legales, impuestas en favor de particulares, en las que el interés público estará envuelto, lo cual nos lleva a admitir que también puedan imponerse estas restricciones por reglamento, parecen disiparse todas las objeciones en contra de la definitiva admisión de las servidumbres en equidad, que también afectan al interés público.

Apurando el articulado del Código, todavía podría encontrarse un nuevo argumento en favor de la validez de estas restricciones no impuestas por iniciativa oficial alegando que en realidad tales restricciones representan servidumbres en potencia, que sólo llegan a servidumbres cuando una de las fincas pasa a un propietario diferente, y que esta figura tampoco es ajena al Código, pues algo sumamente parecido está reconocido y consagrado en su artículo 477 (art. 541 del Código español).

Requisitos para la validez de estas restricciones.—Era inevitable que, una vez admitido que tales restricciones pudieran inscribirse, cosa que sólo se ha discutido en cuanto a las restricciones impuestas por reglamentos especiales, en el caso *RIXNO*, *supra*, se terminara exigiendo la inscripción para que pueda declararse la fuerza vinculante de tales restricciones. Esta exigencia aparece en el

caso LAWTON v. RODRÍGUEZ (10), y a la vez las exigencias de que tales restricciones sean razonables, que obedezcan a un plan general de mejoras y que consten específicamente en el título. Sin embargo, y según esta sentencia, el elemento "daño" no es algo que haya que tener específicamente en cuenta, pues "el comprador tiene derecho a gozar y disfrutar de la propiedad en la forma y modo estipulado, y no es contestación decir que el acto del cual un demandado se queja, no le inflige ningún daño o no le reportará beneficio alguno (11). Con base en GILLES, *supra*, esta sentencia declara que el mero hecho de que se falte al contrato es suficiente para que se dicte un interdicto. Todo lo cual equivale a imponer la observancia de la restricción en todo caso, con sólo demostrar que no ha sido respetada. Lo cual también equivale a decir que hay una presunción de daño de otra índole.

Este problema acerca de cuál sea la entidad de los daños para que proceda la imposición de la observancia de la restricción aparece abordado de nuevo indirectamente en el segundo caso LAWTON v. RODRÍGUEZ (12), con solución contraria a la anterior, al declarar el Tribunal que no procederá imponer la observancia de tales restricciones cuando sólo se trate de molestar o dañar al demandado, lo cual equivale a exigir al demandante la prueba de la existencia de un daño de entidad diferente al que resulta de la mera violación de la restricción. Esto es, se niega que la violación de la restricción implique una presunción de daño de otra índole. En adelante, el Tribunal va a oscilar entre estos dos criterios (13).

En cuanto a la inserción en un plan de mejoras, de lo que se habla en el primer caso LAWTON, *supra*, sin duda que no se hace alusión tan sólo a las restricciones de este tipo impuestas por ley o reglamento, sino que se refiere también a las que resultan de planes de urbanización elaborados por particulares, para excluir aquellas restricciones que se impongan aisladamente, y cuya observancia eventual daría lugar a dificultades especiales, además de las suscitadas por las demás restricciones que nos ocupan.

Extinción de estas restricciones.—Las alusiones anteriores a daños que no sean los implicados de la mera violación de las restricciones, la exigencia de su inserción en un plan de mejoras, y, asimismo, el que haya de tratarse de restricciones razonables, implica ya el comienzo de una doctrina acerca de la extinción de tales restricciones, pues resulta ya que un cambio en cuanto a planes generales, en cuanto a la situación del demandante, o en cuanto a la razonabili-

(10) *Supra*, nota 2.

(11) *Id.*, pág. 500.

(12) 38 D. P. R. (1928).

(13) En *Fíol v. López de la Rosa*, *supra*, nota 5, se dirá que no todo quebrantamiento de una restricción es un perjuicio *per se*; pero en *Santavilla v. Perón*, 60 D. P. R. 552 (1942), y en *Pérez v. Pagán*, 79 D. P. R. 195 (1956), se mantiene el contrario criterio.

dad de las restricciones, estaría ocasionado a la extinción de las mismas.

Como hemos visto, al establecimiento de una doctrina acerca de tales circunstancias como causas de extinción de estas restricciones se llega por iniciativa de los interesados, pues todo hablar de requisitos que haya que cumplir para que resulten válidas equivale a señalar causas de extinción, pues en cuanto faltan, la validez de lo así menoscabado ya no podrá mantenerse. En efecto, todo exigir ante los tribunales la observancia de estas restricciones estaba encaminado a que se objetara que a consecuencia de un cambio en las circunstancias, la restricción había dejado de tener valor para quien exigía su observancia. Esto es lo que representa el segundo caso *LAWTON*, *supra*, por más que el Tribunal se limita a su proclamación, pero sin dar lugar a la extinción de la restricción tal como la reclamaba el demandado, sino que impone su observancia dado que no aprecia que se hubieran producido los cambios que alegaba el demandado, ordenando consecuentemente la destrucción de lo hecho no respetando la restricción. En *MACATEE v. BLASCOECHEA* (14), la doctrina de la extinción ya no se centra en que haya o no daños, o qué clase de daños, sino en que hayan o no sobrevenido cambios radicales en la vecindad, lo cual, según el Tribunal, puede dar lugar a que las cláusulas restrictivas pierdan fuerza vinculante; aunque esta vez las circunstancias del caso no lleven al Tribunal a negar la fuerza vinculante de la restricción cuya observancia se reclama. En *CARRIÓN v. LAWTON* (15), se mantiene la misma doctrina, pero no se usa la expresión "radical" para decirnos cómo tiene que ser el cambio para que proceda negar la fuerza vinculante de la restricción.

En *COLÓN v. SAN PATRICIO*, *supra*, nos dice el Tribunal que no es posible aplicar los modos de extinción de las servidumbres de que habla el Código a estas servidumbres en equidad, porque nacidas de determinadas necesidades, deben dar lugar a que pierdan su fuerza vinculante. El que se entienda que ello ocurre cuando sobrevienen cambios radicales en la vecindad responde a este razonamiento. Por lo demás, esta sentencia señala otros motivos para esta modificación o extinción, en definitiva, y *servata distantia*, los mismos que modifican o extinguen las servidumbres prediales tradicionales. En este caso, el Tribunal hace grandes esfuerzos por precisar cuándo la alteración de la vecindad justifica una negativa a dar fuerza vinculante a estas restricciones. Ello pone de relieve que esto no puede ser de apreciación del Tribunal; que, por tanto, el Tribunal actuará con poderes, en cierto grado, discretionales; y que, por último, no podrá ser de otra manera mientras se mantenga como causa de extinción los cambios en la vecindad.

Legitimación activa.— Desde luego, no hay dificultades para admi-

(14) 37 D. P. R. 1 (1927).

(15) 44 D. P. R. 463 (1933).

tir que quien vendió no podrá sino estar legitimado para reclamar la observancia de estas restricciones. El problema se presenta en cuanto a sus causahabientes. En GINES, *supra*, se reconoce tal legitimación a tales causahabientes, y no sólo a los precisamente contiguos, pues el Tribunal dice que cada propietario tiene un interés común en que se respete la restricción, y que al comprar se adquiere "un derecho en la finca de cada uno de los demás propietarios" (16). La misma doctrina resulta de FIOU Y. LÓPEZ DE LA ROSA, *supra*, y de PÉREZ V. PAGÁN (17).

Esta cuestión se presenta también a propósito de la extinción de estas servidumbres. Se dice que puede ser extinguidas, de manera paralela a cómo pueden extinguirse las servidumbres prediales tradicionales, por convenio entre los interesados. ¿Entre qué interesados? No hay declaración alguna de los tribunales que nos puedan anticipar cuál sería la actitud del Tribunal si el caso se presentara.

Un comentario.—El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha logrado un compromiso satisfactorio entre la necesidad de dar fuerza vinculante a las restricciones que nos han ocupado, y la necesidad de no caer en la figura de las restricciones a perpetuidad. Para lo primero, ha logrado hábilmente evitar su calificación como servidumbre estricta. Claro es que también hubiera podido llegar a la misma conclusión de su fuerza vinculante partiendo del contrato, esto es, apoyándose en una construcción de tal figura, no como derecho real, sino como una *obligatio*; entonces, hubiera podido calificarse de derecho de crédito derivado del contrato al derecho a que se respeten tales restricciones; claro que así la legitimación activa de los causahabientes del primitivo propietario pasaría a depender de lo que se resuelva a propósito de la validez y alcance de las estipulaciones en beneficio de tercero. Este cambio en la calificación, a los efectos de lograr un resultado deseado, procedería paralelamente a lo que se recomienda cuando, para dar validez a una servidumbre predial que consista en hacer, y para salvar las dificultades que para tal validez resultan de su calificación como servidumbres *in faciendo*, se recomienda su calificación como *obligaciones propter rem*.

Si se hubiese llegado a calificar a estas restricciones de obligaciones contractuales, tal vez no se hubiera proclamado la necesidad de la inscripción en el Registro. Todas las posibilidades aquí implicadas se presentarían si algún día se pidiera la observancia de una restricción que no esté inscrita en el Registro. Pero tal vez este caso no se presente nunca: En primer lugar, no se ha presentado todavía; y, en segundo lugar, dado el vigor con que se ha exigido la inscripción, o no se presentará en el futuro, o la pretensión correspondiente estará alocada a su desestimación. Consideraciones similares hay que hacen en cuanto a la eventual pretensión de que se imponga la observancia de una restricción de las que nos ocupan impuesta aisladamente, esto es, no incluidas en algún plan general.

(16) GINES V. MATTA, *supra*, nota 1, pág. 415.

(17) *Supra*, nota 13.

