

Las «servidumbres de equidad» en Puerto Rico¹

DR. PEDRO F. SILVA-RUIZ²

RESUMEN

Análisis de la incorporación de la «servidumbre en equidad» («equitable servitudes» o «restrictive covenants»), por fiat judicial, en el ordenamiento jurídico puertorriqueño. Las servidumbres se regulan en el Código Civil de Puerto Rico, que es el español de finales del siglo diecinueve, según ha sido enmendado. La casuística incorporó la figura jurídica de la «servidumbre en equidad». Luego justificó su entrada y permanencia, continuando su desarrollo al margen de la normativa del Código Civil, recurriendo al «common law», principalmente estadounidense, para la obtención de reglas con el propósito de seguir dibujando el instituto. Evaluación, conclusión y recomendación.

PALABRAS CLAVE

Servidumbres en el Código Civil. «Servidumbres en equidad», «equitable servitudes» o «restrictive covenants» en la jurisprudencia. Derecho comparado.

SUMMARY

A study of the incorporation of «equitable servitudes» or «restrictive covenants» in Puerto Rican law. Case law introduced «equitable servitudes» («servidumbres en equidad»), of the common law, in the civil law system of Puerto Rico, notwithstanding the regulation of servitudes in the Civil Code. Evaluation. Conclusions and recommendation.

KEY WORDS

Servitudes in the Civil Code «Equitable servitudes» in case law. Comparative Law.

¹ Ensayo preparado para las Segundas Jornadas Australes de Derecho Civil, Trelew, Provincia de Chubut, Patagonia Argentina, 14-16 de mayo de 2008. Se presenta al panel 7 sobre derechos reales. (C) PFSR, 2008. silvaruiz1@hotmail.com

² Catedrático de Derecho Civil jubilado. Abogado, Comisionado Especial y Árbitro, Puerto Rico. Académico numerario, correspondiente o extranjero de las «International Academy of Commercial and Consumer Law», Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales, Córdoba, Argentina y Academia de Iusprivatistas Europeos, Pavía, Italia, respectivamente.

SUMARIO: I. Dedicatoria. Introducción.–II. El derecho puertorriqueño.–III. La servidumbre en equidad.–IV. A manera de conclusión.

I. DEDICATORIA

1. Ante la imposibilidad de asistir personalmente a estas Segundas Jornadas Australes de Derecho Civil, en las cuales se rinde merecido homenaje al maestro Dr. Luis Díez-Picazo y Ponce de León, he querido unirme al tributo presentando unas reflexiones sobre una institución del derecho anglo-norteamericano incorporada en el derecho de Puerto Rico, por fiat judicial³.

2. La figura jurídica a la cual me refiero es la **servidumbre en equidad**, en inglés denominada «equitable servitudes» o «restrictive covenants». Esta última es definida como «a private agreement ... that restricts the use and occupancy of real property, especially by specifying a lot size, building lines, architectural styles, and the uses to which the property may be put. Also termed... equitable servitude»⁴.

3. Al versar estas líneas sobre la servidumbre es conveniente ofrecer una definición de la misma como carga impuesta sobre un inmueble a favor de otro inmueble, y que obliga al propietario del fundo sirviente a sufrir de parte del dueño dominante actos de uso,

³ No es éste el momento de tratar *in extenso* los distintos significados o acepciones del concepto jurisprudencia: (1) equivale a ciencia del derecho; (2) designa el conjunto de criterios de interpretación y de decisión establecidos por los tribunales de justicia, con las doctrinas reiteradamente contenidas en los fallos de éstas y (3) con carácter más exclusivo y excluyente la doctrina que, reiterada y uniformemente, establece el Tribunal Supremo al interpretar y aplicar la ley, las costumbres y los principios generales del derecho, complementando el ordenamiento jurídico.

Conocido es que en derecho civil rige el principio de la primacía de la ley; la labor de los jueces y los tribunales se centra, concreta y resuelve en la aplicación al caso específico de las reglas ordenadas en términos generales. En el sistema angloamericano, por el contrario, el derecho normativo aparece como un derecho creado por los jueces; éstos, en realidad, crean derecho manifestado en los casos (*case law*), quedando así el propio juez vinculado por el precedente y su actividad se rige por estarse a lo ya decidido (*stare decisis*).

La potestad normativa creadora es propia del poder legislativo. También resulta cierto que a la jurisprudencia hay que reconocerle la capacidad de dar vida a figuras de creación jurisprudencial por el cauce amplio de los principios generales (abuso del derecho, buena fe, enriquecimiento injusto).

La jurisprudencia ¿función complementadora o creadora?

⁴ *Black's Law Dictionary* (Pocket Edition), West Group, 1996 (USA). «Equitable servitude», véase «restrictive covenant». Puede verse, con provecho, el capítulo 34: Equitable Servitudes, en el libro *Understanding Property Law*, junio del año 2000, p. 557 ss. A la p. 559 define la figura en los términos siguientes: «In general, an equitable servitude is a promise concerning the use of land that (1) benefits and burdens the original parties to the promise and their successors and (2) is enforceable in equity. Like the real covenant, the equitable servitude is essentially a tool that allows a promise to be enforced by or against a successor party under limited circumstances (...). The same promise to be enforced might be enforced either as a real covenant (if the plaintiff desires damages) or as an equitable servitude (if the plaintiff seeks an injunction), assuming all requirements are met.» El caso inglés que originó la servidumbre en equidad es *Tulk v. Madox*, 41 Eng. Rep. 1143(1848).

o a abstenerse por su parte, de ejercer ciertos derechos inherentes a la propiedad⁵.

Este ensayo tendrá de relieve las diferencias entre las servidumbres legisladas en el Código Civil de Puerto Rico y las *servidumbres en equidad*, introducidas jurisprudencialmente en el ordenamiento jurídico puertorriqueño⁶.

II. EL DERECHO PUERTORRIQUEÑO

1. El derecho en Puerto Rico se ha descrito como uno mixto o híbrido⁷, aludiéndose así a la entremezcla, convivencia y desplazamiento o sustitución de un derecho privado, civil principalmente, de raíz europea continental por otro derecho, eminentemente de factura anglo-norteamericana. Esa mezcla es producto tanto de la obra legislativa como jurisprudencial, también cultural, en su acepción más amplia.

2. En Puerto Rico está vigente, desde el 1 de enero de 1890, el Código Civil español de 1889, según enmendado. La edición vigente del Código Civil de Puerto Rico (CCPR) data del año 1930. Más la modificación, incorporación de otras instituciones y la transculturación es notable. Además, la metodología jurídica, en la aprobación y aplicación de las leyes, es notablemente estadounidense, aún en el derecho codificado.

3. En la materia concreta que nos interesa, el Código Civil de Puerto Rico sigue el español. Así: bienes, cosas, inmuebles, muebles, propiedad, posesión, comunidad de bienes, usufructo, uso y habitación, servidumbres, entre otros⁸.

⁵ «A praedial servitude is a burden imposed on immovable property for the benefit of another immovable, which obliges the owner of the servient property to permit certain acts of interference on the part of the owner of the dominant property, or himself to abstain for the benefit of the dominant owner from exercising certain rights of ownership over his own property». (Art. 730). Además, «Entry in a land register is required for the constitution of a servitude» (Art. 731); «An agreement to create a servitude is valid only where it is made in writing.» (Art. 732). *The Swiss Civil Code*, versión en inglés por Ivy Williams, revisada por S. Wyler y B. Wyler, vol. II (ReMak Verlag, Zürich, 1976, reimpression de la publicada por la Oxford University Press, U.K., 1925).

«Servidumbre. f. Derecho real que grava parcialmente un inmueble en beneficio de otro y que generalmente es de otro titular.» Glosario de términos notariales, Consejo General del Notariado, Madrid, España.

⁶ Materiales para el estudio del tema de la interpretación judicial en Puerto Rico, véase: OQUENDO, Ángel, *Latin American Law*, el capítulo VIII: «Interpreting the Code: Lessons from Puerto Rico» (de la parte III: Civil Law), pp. 445 ss. (Foundation Press, 2006, Thomson/West). Aunque en este libro no se ven las «servidumbres en equidad», los materiales que en él se incluyen –literatura jurídica, leyes y decisiones judiciales– ayudarán al jurista extranjero y al cultivador del derecho comparado a entender y comprender el derecho puertorriqueño.

⁷ SILVA-RUIZ, Pedro F., *The Puerto Rican Legal Order: A Mixed System*, en el Libro «European Legal Tradition and Israel», Rabello ed., The Hebrew University of Jerusalem at Mount Scopus, Jerusalem, Israel, 1964, p. 347 y otros allí citados.

⁸ Se le han adicionado al puertorriqueño varios capítulos: multipropiedad y clubes vacacionales (1995); propiedad horizontal (1958); registro de la propiedad intelectual (1988).

4. Esta última materia, las servidumbres, comprende los artículos 465 a 540⁹. Todas las disposiciones proceden del Código Civil Español, excepto el art. 467 que tiene su origen en el art. 646 del Código Civil de Louisiana (CCPR, 1902, art. 538)¹⁰. El referido art. 467 CCPR, 31 LPRA 1633, reza:

Todas las servidumbres que afectan a las tierras pueden ser divididas en dos clases: personales y reales.

Las servidumbres personales son aquellas inseparablemente unidas a la persona para cuyo beneficio han sido establecidas y que terminan con su vida. Estas servidumbres son de tres clases: usufructo, uso y habitación.

Servidumbres reales, que son también llamadas servidumbres prediales, son aquellas que disfruta el propietario de una finca, constituidas sobre otra propiedad vecina para beneficio de aquella.

Se llaman servidumbres prediales, porque estableciéndose para beneficio de una propiedad, las obligaciones que la constituyen se prestan respecto a dicha propiedad y no respecto de la persona que sea su dueño¹¹.

*En Colón v. San Patricio Corporation*¹² se resolvió que las restricciones al derecho de propiedad sobre terrenos a ser urbanizados no se consideran servidumbres prediales de las reguladas por los principios de equidad¹³ del derecho angloamericano no en conflicto con nuestras leyes vigentes.

III. LAS SERVIDUMBRES EN EQUIDAD

1. De conformidad con el derecho jurisprudencial puertorriqueño, las *servidumbres en equidad* son las «cláusulas restrictivas [las restricciones, condiciones y limitaciones respecto al uso de

⁹ Arts. 465 a 540 Código Civil de Puerto Rico (CCPR), 31 LPRA 1631 a 1831. «La servidumbre es un derecho real que concede un derecho de disfrute inmediato, pero de contenido limitado sobre una finca ajena. Es una restricción impuesta al derecho de propiedad sobre una finca...», afirma PUIG BRUTAU, José, *Fundamentos de Derecho Civil*, el tomo III, vol. II: «Comunidad de bienes... servidumbres», tercera edición, 1979 (Bosch, Barcelona, España).

¹⁰ El art. 467 CCPR (sec. 1633) se añadió. Ningún artículo del Código Civil Español fue eliminado ni modificado.

¹¹ El Código Civil de Puerto Rico sigue el Código Civil Español al regular el usufructo, el uso y la habitación como derechos reales independientes de las servidumbres, a la vez que también reconoce las servidumbres personales, y a su vez contiene el art. 467 (procedente del Código Civil de Louisiana).

¹² 81 DPR 242 (1959).

¹³ En Puerto Rico no existe el dualismo, que es característico del *common law*, entre «equidad» y «derecho» («equity»-«law»). Sólo pueden invocarse principios de equidad en relación con instituciones particulares que han sido incorporadas en el derecho puertorriqueño por legislación o jurisprudencia.

una finca] a beneficio de los presentes y futuro adquirentes que imponen cargas o gravámenes [reales sobre un inmueble a beneficio de otro] especiales, como parte de un plan general de mejoras para el desarrollo de una urbanización»¹⁴. Es decir, «las restricciones privadas que constituyen cargas reales de urbanización»¹⁵.

2. Dicho de otra manera: «... mediante una servidumbre en equidad, el dueño de una propiedad a urbanizarse puede constituir por sí solo un gravamen sobre un fundo propio y también puede establecer una carga real que imponga una obligación de hacer una prestación principal. Asimismo, el titular del gravamen en equidad no dispone de una acción real confesoria para hacer reconocer sus derechos no de una acción posesoria cuando sea perturbada su posesión. Sin duda cabe el recurso de *injunctio* para obligar al dueño del predio sirviente a cumplir con la obligación que le impone la servidumbre en equidad. Pero la diferencia es obvia. El demandado en la acción de *injunctio* puede oponer todas las defensas que le otorgan los principios de equidad. Por ejemplo, cabe invocar como defensa la incuria (*laches*), el impedimento (*estoppel*), el consentimiento (*acquiescence*), la conciencia impura (*unclean hands*), etc.»¹⁶. Sobre estos elementos insistiremos más adelante.

3. Algunos ejemplos que dibujan a la *servidumbre en equidad*, son los siguientes:

a) «En cada uno de los solares que se deslinden, segreguen y vendan no podrá construirse más de una casa residencia, de una sola vivienda, el costo del cual no podrá ser menor de tres mil dólares; podrán sin embargo construirse edificaciones independientes para alojamiento de servidumbre, chauffer, etc., así como también para almacenaje de automóviles privados.»¹⁷.

b) Una de las restricciones impide subdividir cualquiera de las fincas para fines residenciales «en parcelas menores de un acre» y otra dispone que no podrá edificarse «a menos de 50 pies del frente del solar o parcela y a no menos de 25 pies de los límites laterales del solar o parcela»¹⁸.

¹⁴ *Colón v. San Patricio Corporation*, 81 DPR 242, 250 (1959). Urbanización es un «núcleo residencial urbanizado». «Urbanizar» es «hacer urbano; convertir en poblado una porción de terreno o prepararlo para ello, abriendo calles y dotándolas de luz, pavimento y demás servicios» (*Diccionario de la Lengua Española*, con algunas modificaciones).

¹⁵ *Ibíd.*, p. 266, nota al pie de la página.

¹⁶ *Colón v. San Patricio Corporation*, a la p. 254.

¹⁷ Cada uno de los solares tiene las restricciones sobre cabida, uso y tipo de construcción, impuestas mediante escritura pública, otorgada en 1939, por determinada familia. *Asociación de Vecinos de Villa Caparra, Inc. v. Iglesia Católica, Apostólica y Romana de Puerto Rico, Inc.*, 117 DPR 346, 350 (1986).

¹⁸ *Colón v. San Patricio Corporation*, 81 DPR 242, 247 (1959). En la misma escritura pública en que se imponen las «restricciones y limitaciones» se indica que es con el fin de establecer un plano uniforme de mejoras a beneficio de los presentes y futuros adqui-

Y otro hipotético:

c) Pensemos en un terreno, muy cercano al mar. Su propietario lo quiere urbanizar, para lo cual lo divide en lotes para enajenarlos. Quiere establecer una zona residencial, incluyendo un panorama agradable: el verdor de los contornos, buen sol, luz y aire. Así, en proceso de la división de los lotes, el propietario lo sujeta a un sinnúmero de restricciones y limitaciones adecuadas que afectarán a todos sus futuros propietarios, tanto adquirientes como sus sucesores, cualquiera sea el título de adquisición. Las particularidades para la edificación están bien significadas: área trazada en el plano guardando las distancias establecidas con relación a los confines del lote y a las otras edificaciones. El terreno restante, luego de la edificación previamente particularizada, para residencias únicamente, debe cubrirse con hierba, ciertos arbustos y árboles. No pueden construirse otras paredes que impidan que el cantar de las olas del mar al romper en la orilla se conduzca por el espacio abierto¹⁹.

En dicho caso hipotético, el propietario y urbanizador del terreno hace constar en escritura pública la división de lotes de la finca exponiendo con lujo de detalles las restricciones, describiendo así mismo los fines perseguidos. Hace constar que tanto él —que retendría varios lotes— así como todos los adquirientes posteriores quedaban obligados por las limitaciones, restricciones y condiciones. Las limitaciones y restricciones impuestas han de ser razonables, así como lícitas.

La escritura se inscribe en el Registro de la Propiedad inmueble. Se persigue la oponibilidad de dichas limitaciones y restricciones *erga omnes*. Inscritas éstas en dicho Registro, constituyen derechos reales oponibles *erga omnes*, «lo que crea entre los predios afectados» una relación de servidumbres recíprocas, pues cada lote o solar es predio dominante, a la vez que sirviente, con relación en los demás lotes o solares de la urbanización (citando a Vélez Torres y el caso *Carrillo Norat v. Camejo*, 107 DPR 132, 136 (1978))²⁰.

4. La incorporación del instituto estudiado al ordenamiento jurídico puertorriqueño se hizo bien temprano en el siglo (veinte)

rentes de la finca envuelta. La escritura es de año 1942. Véase más adelante, *Lawton v. Rodríguez Rivera*.

¹⁹ Un ejemplo detallado de una situación parecida, la que nos ha servido de inspiración, la hace ROCA SASTRE (*La servidumbre predial como cauce adecuado del acceso registral de limitaciones privadas urbanísticas*, ponencia para el Congreso de Derecho Registral, 1961, p. 4), según citado *in extenso* por VÉLEZ TORRES, José R., *Lecciones de Derecho de cosas*, impreso en República Dominicana, 1977, pp. 422-23. Hay una primera re-impresión de 1992, y una cuarta de 2002, bajo el título *Curso de Derecho Civil, tomo II: Los bienes. Los derechos reales (Facultad de Derecho, U.I.A., San Juan, Puerto Rico)*.

²⁰ *Asociación de Vecinos de Villa Caparra, Inc. v. Iglesia Católica*, citado, p. 353.

pasado²¹. Así, en el caso *Glines v. Matta*²², unas limitaciones impuestas sobre una finca habían sido inscritas en el Registro de la Propiedad, por una sociedad cooperativa dueña del terreno dividido en solares. Entre esos lotes de terreno se encontraban los reclamantes, dueños de unos lotes colindantes, que incoaron pleito porque algún otro pretendió construir en su parcela en contravención a las limitaciones. El tribunal aludió a la jurisprudencia en equidad norteamericana, incorporando la figura de la servidumbre de equidad en Puerto Rico, desestimando la defensa de inoponibilidad del contrato entre la sociedad cooperativa y los titulares anteriores de los solares. Así, pues, le era oponible.

Lo más grave de este caso (*Glinés*) es que no se discute la alegada deficiencia normativa del Código Civil, limitándose a resolver la controversia utilizando la institución que le era familiar a los jueces (servidumbre en equidad), sin explicación alguna.

5. *Lawton v. Rodríguez Rivera*²³, se resuelve invocándose el caso anterior, *Glinés*. En este caso, la restricción rezaba:

Es condición que... en el solar vendido el comprador o causahabiente no podrá edificar más de una residencia, la cual se construirá a una distancia de veinticinco pies de la línea frente a la calle..., pues el objeto del vendedor de que todas las casas edificadas en dichos terrenos guarden la misma distancia proporcional en su frente a la calle que dan frente a los demás solares del vendedor²⁴.

El Tribunal Supremo señaló:

que «... parecería lógico afirmar que las restricciones que obligan recíprocamente a cada dueño de solar por razón de ser propietarios, de sólo fabricar una casa en cada solar, participan en su esencia por la prohibición de un uso específico de la cosa ajena, de aquellas servidumbres que consisten en no levantar más alto un edificio, *servitas non altius tollendi*; y que procedentes del derecho romano habían sido hartamente conocidas hasta ahora»²⁵.

Este caso indica que las cláusulas restrictivas tienen fuerza legal (ya no tan sólo entre los compradores de las fincas sobre las cuales recaen, sino también entre los herederos o sus causahabientes),

²¹ Recordemos que Puerto Rico pasó a la soberanía norteamericana en 1898. El Código Civil Español, con modificaciones, quedó vigente. Ya en 1902 se aprueba una versión del Código Civil (CC 1902).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico era nombrado por el Presidente de los Estados Unidos de América.

²² 19 DPR 409 (1913) (Juez Wolf, norteamericano).

²³ 35 DPR 487 (1926) (Juez Franco Soto). Reconsideración declarada «no ha lugar» (fundamentada).

²⁴ *Ibíd.*, p. 489

²⁵ *Ibíd.*, pp. 490-91. «Non altius tollendi»: no edificar más de una determinada altura.

siempre que sean razonables, obedezcan a un plan general de mejoras, consten específicamente en el título y se inscriban en el Registro de la Propiedad²⁶.

5. Durante el pasado siglo xx, la jurisprudencia continuó dibujando la *servidumbre en equidad*, creando así un cuerpo de reglas, al ir adoptando las ideas expresadas en las opiniones y decisiones (la casuística) de los diferentes estados estadounidenses. Así, por ejemplo, en *Macatee v. Biascochea*²⁷, se reconocieron, como parte de la institución aquí estudiada, las defensas de *laches* y *estoppel*²⁸. Además, se aceptan las defensas de la «conciencia impura» (*unclean hands*) – que aquél que pretenda se ponga en vigor una restricción, usualmente mediante el recurso de *injunction*, no puede haberla incumplido/violentado; de consentimiento (*acquiescence*)²⁹. Todas estas defensas son tan sólo de carácter personal, oponibles solamente a aquéllos que han incurrido en las conductas a las cuales se refieren las mismas. Cuando se interpone un recurso de *injunction*³⁰ para que se ordene desistir de determinada conducta –como, por ejemplo, la construcción que incumple con las restricciones y limitaciones impuestas–, el demandado puede oponer todas aquellas defensas, que son reconocidas por principios de equidad, mencionadas anteriormente.

6. Las *servidumbres en equidad* pueden extinguirse o modificarse en las siguientes situaciones: «(1) por acuerdo de los interesados; (2) por efecto del tiempo o por realizarse la condición si así se constituyeron; (3) por confusión; (4) por renuncia o abandono de los propietarios que reciben los beneficios de la servidumbre; (5) por expropiación forzosa si los gravámenes son incom-

²⁶ En derecho estadounidense se sigue idéntica regla: «The equitable servitude exists only when the defendant –successor in interest acquired his interest with ‘notice’ of the promise made by his predecessor. This restriction requires constant attention to the ‘notice’ established by ‘recordation’, and by other aspects of the somewhat hazy law on ‘constructive notice’. Since equity molds relief within the limits of reasonableness, no promise gains equitable aid if the embodied restriction on use is found not reasonable». (Burby; Powell, según citados por Vélez Torres, citado, p. 427, nota al pie de la página).

²⁷ 37 DPR 1 (1927). Las mismas defensas habían sido ya señaladas en el caso *Glinés* citado.

²⁸ Sobre la defensa de *laches*, véase Pedro F. SILVA-RUIZ, *La incuria o dejadez del derecho como causa de la pérdida de la acción en el common law*, en La Ley, no. 224, 21 de noviembre de 2007, p.6 ss (Buenos Aires, Argentina). «Laches – the equitable doctrine by which courts deny relief to a claimant who has unreasonably delayed or been negligent in asserting the claim» (*Black’s Law Dictionary*, citado).

«Estoppel – a legally imposed bar resulting from one’s conduct and precluding any denial or assertion regarding a fact; a doctrine that prevents a person from adopting an inconsistent position, attitude, or action if it will result in injury to another; an affirmative defense good-faith reliance on a misleading representation and an injury or detrimental change in position resulting from that reliance» (*Black’s Law Dictionary*) (Impedimento).

²⁹ Véase, *Asociación de Vecinos de Villa Caparra, Inc. v. Iglesia Católica*, citado, a la pág. 354, invocando autoridades norteamericanas.

³⁰ *Injunction* – orden judicial para impedir o mandar determinada acción.

incompatibles con el uso público del inmueble expropiado, y (6) “cuando cambios radicales del vecindario no sólo hacen la restricción irrazonable y opresiva para el dueño del predio sirviente, sino también destruyen el valor que la restricción tenía para el dueño del predio dominante, por lo cual resulta en verdad imposible alcanzar los fines que perseguía la servidumbre”. *Colón v. San Patricio Corporation*, supra, págs. 261-262. Véanse además: Cáncer, *op. cit.*, secs. 9.39-9.40, págs. 444-453; D. Hagman, *Urban Planning and Land Development Control Law,...*³¹.

7. Las *servidumbres en equidad* no se rigen por las reglas de las *servidumbres prediales*. Así, no puede incoarse la acción *petitoria confesoria de servidumbre*; por el contrario, esta accesible el recurso de *injunction*, con sus defensas de equidad ya indicadas.

8. En la extensa opinión en el caso de *Colón v. San Patricio Corporation* se significó que hay dos principios del derecho civil de raíz romano que impiden que las reglas del Código sobre las *servidumbres prediales* puedan utilizarse para regular/solucionar los problemas que plantean las condiciones restrictivas que son el objeto de las *servidumbres en equidad*; a saber: (1) «*servitus in faciendo consistere nequit*»³² y «*ne(i)minires sua servit*»³³.

9. Un jurista ha reclamado que en Puerto Rico pudo haberse seguido la solución propiciada por «los alemanes y los suizos [que] descartaron, por anacrónica, la regla *neminires sua servit*, para propiciar mediante la *servidumbre del propietario*, la imposición, en forma unilateral, de gravámenes similares en algunos casos a las *servidumbres en equidad* del Derecho anglo-norteamericano, [que] lo hicieron desenvolviéndose dentro de las normas relativas a las *servidumbres prediales* contenidas en sus respectivos códigos. Sin embargo, en Puerto Rico atenúamos el rigor de la regla aduciendo idénticas razones a las que tuvieron en mente los europeos, pero a pesar de que teníamos disponible todo un cuerpo de normas aplicables, en lo demás, a la necesidad sentida, incorporamos a nuestro ordenamiento las *servidumbres del Derecho de equidad* de los norteamericanos.»³⁴. También es de la opinión que la entrada de la

³¹ *Asociación de Vecinos de Villa Caparra, Inc.* citado, p. 354. Sobre la extinción de las *servidumbres* por motivo de cambios radicales, véase Mecatee, supra, a las pp. 10-11 (1927) y *Colón v. San Patricio Corporation*, p. 265.

³² «In faciendo» –dejar hacer; el titular de la propiedad: la *servidumbre* puede consistir en hacer alguna cosa.

³³ Es un derecho que recae sobre una cosa ajena. Nadie puede constituir una *servidumbre predial* sobre su propio predio. Véase, Art. 465 CCPR, 31 LPRA 1631. En Suiza, por ejemplo, mediante legislación se ha abandonado esta regla. El Código Suizo permite la *servidumbre del propietario*, que reza: «Art. 733 –The owner of two properties has the right to charge one of them with a servitude for the benefit of the other» (The Swiss Civil Code, English version, citado).

³⁴ VÉLEZ TORRES, José R., *Lecciones de Derecho de cosas*, citado, p. 438.

servidumbre en equidad al derecho puertorriqueño demuestra que «primero se adoptó la figura y luego se justificó su entrada y permanencia»³⁵.

IV. A MANERA DE CONCLUSIÓN

1. La servidumbre en equidad fue incorporada en el ordenamiento jurídico puertorriqueño (siglo xx) por la vía jurisprudencial y luego se justificó su entrada, así como también su permanencia (siglo xx). El instituto continua vigente hoy día (siglo XXI)³⁶.

2. La *servidumbre en equidad* continuará su desarrollo al margen de la normativa del Código Civil; seguirá recurriéndose a las fuentes del derecho norteamericano en auxilio de (para la obtención de) reglas para seguir dibujando la institución.

3. En la revisión y reforma del Código Civil, la servidumbre debe ser examinada en su totalidad, analizando los cambios que han sido aceptados por otros ordenamientos jurídicos civilistas.

4. En cuanto a las llamadas servidumbres en equidad hay dos caminos a seguir: (1) en una revisión del Código Civil, incorporarla por escrito, integrándola en acoplamiento a nuestro Derecho Civil o (2) rechazarla, regulando mediante legislación todos aquellos aspectos imprescindibles para su erradicación prospectiva del ordenamiento vigente.

Ambas vías deben explorarse con detenimiento, prefiriéndose aquella que sea más cónsona con nuestro derecho civil.

³⁵ *Ibíd.*, p. 440.

³⁶ *Asociación de Vecinos de Villa Caparra Sur, Inc. v. Asociación de Fomento Educativo v. Municipio...* 2007 TSPR 203 (20 noviembre de 2007) (por encontrarse igualmente dividido (3 a 3) el Tribunal Supremo se confirmó la sentencia del Tribunal de Apelaciones). En el Tribunal Supremo se emitieron opiniones de conformidad y dos disidentes. Existe una vacante en dicho tribunal. Se solicitó reconsideración, que aún (febrero 2008) no ha sido resuelta. Uno de los jueces en la opinión de conformidad falleció, por lo que el Tribunal consta de cinco miembros y dos vacantes.

CRÓNICA DE DERECHO PRIVADO EUROPEO

Participan en esta crónica:

Klaus Jochen Albiez Dohrmann, Francisco J. Andrés Santos, Miriam Anderson, Beatriz Añoveros Terradas, Lidia Arnau Raventós, Esther Arroyo i Amayuelas, David Bondia García, Alexandra Braun, Martin Ebers, Mirko Faccioli, Cristina González Beilfuss, César Hornero Sánchez, Sonia Martín Santisteban, Cédric Montfort, Sergio Nasarre Aznar, Susana Navas Navarro, Jordi Nieva Fenoll, Barbara Pasa, Mauro Tescaro, Helena Torroja Mateu, Belén Trigo García, Stefano Troiano, Roberto Yangüas Gómez.

SUMARIO: PRESENTACIÓN.—EDITORIAL: «La Directiva sobre aprovechamiento por turno y la necesidad de transponerla... en un Estado plurilegislativo» (Miriam Anderson).—RAPPORTS NACIONALES DE DERECHO PRIVADO EUROPEO, COMPARADO Y COMUNITARIO: Alemania (Martin Ebers).—Bibliografía.—España.—Legislación (Roberto Yangüas Gómez).—Francia (Cédric Montfort).—Bibliografía.—Legislación.—Gran Bretaña (Alexandra Braun).—Bibliografía.—Italia.—Bibliografía (Mirko Faccioli, Barbara Pasa, Mauro Tescaro, Stefano Troiano).—Legislación (Mirko Faccioli, Mauro Tescaro, Stefano Troiano).—SECCIÓN TEMÁTICA: ESPACIO JUDICIAL EUROPEO, DERECHO PROCESAL, DERECHO DE OBLIGACIONES Y CONTRATOS, DERECHOS REALES, DERECHO DE FAMILIA, DERECHO DE AUTOR, DERECHO DE DAÑOS Y DERECHO DE TRUSTS EN LA UNIÓN EUROPEA.—Espacio Judicial Europeo (Beatriz Añoveros Terradas).—Derecho procesal en la Unión Europea (Jordi Nieva Fenoll).—Derecho de obligaciones y contratos en la Unión Europea (Esther Arroyo i Amayuelas).—Derechos reales en la Unión Europea (Sergio Nasarre Aznar).—Derecho de familia en la Unión Europea (Cristina González Beilfuss).—Derecho antidiscriminación en la Unión Europea (Susana Navas Navarro).—Derecho de autor en la Unión Europea (Susana Navas Navarro).—Derecho de daños en la Unión Europea (Belén Trigo García).—Derecho de trusts en Europa (Sonia Martín Santisteban).—JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL EUROPEO DE DERECHOS HUMANOS (Helena Torroja Mateu y David Bondia García).—JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS (Lidia Arnau Raventós).—JURISPRUDENCIA NACIONAL (Miriam Anderson).—LIBROS SOBRE DERECHO PRIVADO EUROPEO: RECENSIONES.—Paparseniou, Paraskevi: Griechisches Verbrauchervertragsrecht. Eine Untersuchung vor dem Hintergrund des Gemeinschaftsprivatrechts, Sellier, München, 2008, pp. 405. ISBN 978-3-86653-049-2 (Klaus Jochen Albiez Dohrmann).—EBERS, Martin, JANSSEN, André, MEYER, Olaf (Eds.): European Perspectives on Producers' Liability. Direct Producers' Liability for Non-conformity and the sellers' Right of Redress, Sellier European Law Publishers, Munich, 2009, 600 pp. ISBN 978-3-86653-055-3 (César Hornero Méndez).—SEYR, Sibylle: Der effet utile in der Rechtsprechung des EuGH, Berlin, Duncker & Humblot, 2008, pp. 459. ISBN 978-3-428-12568-5 (Martin Ebers).—MARTHINUSSEN, Hans Fredrik: Forholdet mellom panterett og pantekrav (La relación entre la hipoteca y la obligación asegurada), Bergen (Noruega), Universitetet i Bergen, Allkopi, 2009, 515 pp. ISBN 978-82-308-0734-7 (Sergio Nasarre).—HOWELLS, Geraint-Schulze, Reiner (eds.), Modernising and Harmonising Consumer Contract Law, München, Sellier European Law Publishers, 2009, 322 pp. ISBN 978-3-86653-082-9 (Esther Arroyo i Amayuelas).—

Baldus, Christian – Finkenauer, Thomas – Rüfner, Thomas (eds.): *Juristenausbildung in Europa zwischen Tradition und Reform*, Tübingen, Mohr Siebeck, 2008. 388 pp. ISBN 978-3-16-149578-6 (Francisco J. Andrés Santos).–MISCELÁNEA (Esther Arroyo Amayuelas).–Informes y Resoluciones del Parlamento europeo.–Preguntas orales en el Parlamento europeo.–VIDA JURÍDICA. RESEÑA DE CONGRESOS EN MATERIA DE DERECHO PRIVADO EUROPEO.–XX Coloquio bienal de la Asociación Italiana de Derecho Comparato (AIDC): *Nuovi temi e tecniche della comparazione giuridica* (Urbino: 18-20 junio 2009) (Barbara Pasa).

Presentación

Esta undécima crónica se cierra el 15 de noviembre de 2009. Las fuentes de información proceden, esencialmente, de las páginas web de la Comisión europea, el TJCE, el Consejo de la Unión Europea, el Parlamento Europeo, el Diario Oficial de la Unión Europea, el Boletín Oficial del Estado, el Centro de Documentación Europea de la Universidad de Alicante, sin perjuicio de otras consultas esporádicas al Centro Europeo de Derecho del consumo, el Boletín de la *Bundesverband der Deutschen Industrie*, del *Bulletin Droit de la Consommation* (MEDEF), el *Centre Européen des Consommateurs Allemagne-Kehl*, entre otros.

La crónica está coordinada por los Prof. Antonio Manuel Morales Moreno (Universidad Autónoma de Madrid) y Esther Arroyo i Amayuelas (Universitat de Barcelona) que es quien también ha traducido (del alemán, francés e italiano) las contribuciones no originariamente escritas en castellano.