

RELEVANCIA DE LA FIGURA DE SERVIDUMBRE EN EQUIDAD EN EL DESARROLLO Y PLANIFICACIÓN DEL PUERTO RICO ACTUAL: EL CASO DE PUERTO NUEVO

YASHA N. RODRÍGUEZ MELÉNDEZ*

I. Introducción.....	101
II. La figura jurídica de servidumbre en equidad.....	102
III. El caso de puerto nuevo.....	106
IV. El urbanismo y los cambios radicales y significativos.....	108
V. Conclusión.....	109

I. INTRODUCCIÓN

La figura jurídica de servidumbre en equidad fue importada del ordenamiento angloamericano e integrada al nuestro como una figura válida y con carácter real. Las servidumbres en equidad inscritas han sido tratadas por la jurisprudencia como un derecho real oponible a terceros que actúa en pro del bienestar de la comunidad y a las que se obligan voluntariamente las partes presentes y futuras. Aunque la jurisprudencia alude a métodos para la extinción de las servidumbres en equidad, tales como obtener el consenso unánime de los propietarios en la comunidad gravada o la existencia de cambios radicales y significativos en el entorno inmediato, la opinión sostenida es que estos gravámenes son beneficiosos y deben ser avalados mientras cumplan ciertos requisitos de validez.

Sin embargo, en algunos casos la servidumbre en equidad pudiera convertirse en un obstáculo al interés público y perder pertinencia. El paradigma de sostenibilidad, promovido actualmente por la planificación urbana, integra consideraciones sociales, económicas, ambientales y físico-espaciales. Este paradigma hace imperativo el examen de la relevancia de esta figura jurídica en pro de un bien común que va más allá del beneficio de los propietarios de la comunidad en cuestión. Este escrito pretende examinar el caso de Puerto Nuevo, considerado en su momento de diseño como un desarrollo moderno e innovador, y demostrar la necesidad de considerar la eliminación de las servidumbres en equidad para promover un desarrollo

* Candidata a *Juris Doctor* de la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico, mayo 2013; Doctorado en Arqueología y Preservación Histórica de la Universidad de Cornell; Maestría en Arqueología y Preservación Histórica de la Universidad de Cornell; Maestría en Antropología y Arqueología de la Universidad Estatal de Arizona; Bachillerato en Artes, *Magna Cum Laude*, en Antropología de la Universidad de Cornell.

sostenible a tono con las necesidades actuales de los residentes y ciudadanos del área metropolitana.

II. LA FIGURA JURÍDICA DE SERVIDUMBRE EN EQUIDAD

Según discutido por varios autores,¹ la figura jurídica de servidumbre en equidad fue importada del Derecho Común (*Common Law*). A esta figura se le otorgó en Inglaterra un uso personalísimo que impedía a un adquirente posterior ignorar las restricciones impuestas al adquirente vendedor en un contrato original.² La servidumbre en equidad fue utilizada por primera vez en la jurisprudencia puertorriqueña a principios del siglo XX en *Glines v. Matta*. En este caso el Tribunal Supremo de Puerto Rico (en adelante TSPR) resolvió que las condiciones restrictivas a las que voluntariamente se obligó el primer comprador son oponibles a futuros adquirentes de la propiedad por ser gravámenes en la propiedad con carácter real.³ Con esto, el TSPR creó un nuevo derecho cónsono con la teoría *numerus apertus* prevaleciente en nuestro sistema. Esta teoría admite la posibilidad de crear derechos reales fuera de los existentes en el Código Civil de Puerto Rico (en adelante CCPR) (i.e., derechos innominados).⁴

Los gravámenes en la servidumbre en equidad son impuestos en todas las parcelas aún cuando están en manos de un solo propietario. Cada parcela actúa, a la vez, como predio sirviente y predio dominante.⁵ La restricción es inseparable de la parcela sin diferenciar entre presentes y futuros adquirentes quienes se obligan voluntariamente a respetar la servidumbre en equidad. Debido a que estos gravámenes pueden ser entendidos como obligaciones negativas, la servidumbre en equidad es vista como una modalidad de servidumbre. Según PUIG BRUTAU, el Código Civil español -del cual nace en gran parte nuestro CCPR- admite las obligaciones

¹ Véase LUIS RAFAEL RIVERA RIVERA, DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO PUERTORRIQUEÑO (2da ed. 2002); Michael J. Godreau & Ana Isabel García Saul, Sumario, *Servidumbres y conservación*, 67 REV. JUR. UPR 249 (1998); Fermín L. Arraiza Navas & José R. Roqué Velázquez, *Las servidumbres en equidad, las defensas en equidad y el Registro de la Propiedad en el Derecho puertorriqueño*, 32 REV. JURÍDICA U. INTER. P.R. 35 (1997); Javier Vázquez Morales, *Por su procedencia: El desarrollo de las servidumbres de equidad en Puerto Rico*, 33 REV. JURÍDICA U. INTER. P.R. 387 (1999).

² Véase *Tulk v. Morhay*, 41 Eng. Rep. 1143 (Ch 1848), (Se imponen condiciones restrictivas al comprador y se resuelve si éstas obligan al posterior comprador que adquirió conociendo las mismas).

³ *Glines v. Matta*, 19 DPR 409 (1913) (El TSPR dilucida un caso sobre limitaciones de construcción impuestas a la urbanización Miramar en Santurce. La adquirente alega que no le aplican las limitaciones de construcción a las que se obligó el primer adquirente. El Tribunal resuelve que sí le aplican).

⁴ *Lund v. Registrador*, 102 DPR 295 (1974).

⁵ 2 JOSÉ RAMÓN VÉLEZ TORRES, CURSO DE DERECHO CIVIL: LOS DERECHOS REALES 136 (1ra reimpresión 1995).

de no hacer vía las servidumbres positivas y las negativas.⁶ Del mismo modo las admite el CCPR. La servidumbre en equidad cobra vida cuando ingresa al Registro de la Propiedad⁷ convirtiéndose entonces en un derecho real *erga omnes*.⁸

La servidumbre en equidad no se ha codificado en el CCPR ni ha sido añadida a la Ley Hipotecaria. Sin embargo, en el artículo 38.1 del Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad se hace referencia a ésta. Su integración, definición y desarrollo son evidentes en nuestra jurisprudencia. En *Glines v. Matta* se define como las restricciones y condiciones que limitan el uso de terrenos –que operan a beneficio de los presentes y futuros propietarios– mediante las cuales se imponen cargas o gravámenes especiales como parte de un plan general para el desarrollo y la preservación de una urbanización residencial.⁹ El Tribunal añadió que mediante una servidumbre de tal clase, el dueño de una propiedad a urbanizarse puede constituir por sí solo un gravamen sobre su fundo propio.¹⁰

La jurisprudencia indica, además, que para ser calificada como válida la servidumbre en equidad tiene que cumplir con ciertos requisitos. Ésta ha de ser razonable, lícita, tiene que estar ligada a un plan general de desarrollo, ha de actuar en pro de un beneficio determinado y debe estar inscrita en el Registro de la Propiedad.¹¹ Al cumplir con estos requisitos puede entenderse entonces que cumple con los principios de legalidad y publicidad registral.¹² El TSPR ha declarado que cuando son razonables y válidamente constituidas, las servidumbres en equidad han de ser mantenidas. Por esto, cuando futuros adquirentes se han obligado a ellas voluntariamente, no pueden luego tratar

⁶ 3-II JOSÉ PUIG BRUTAU, FUNDAMENTOS DE DERECHO CIVIL 397 (2da. ed., 1979); Véase III JOSÉ PUIG BRUTAU, COMPENDIO DE DERECHO CIVIL 274-275 (1989).

⁷ El Art. 38.1 del Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad especifica que deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad las servidumbres en equidad. Véase Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Núm. 2674, según enmendado, Departamento de Justicia, 8 de agosto de 1980, art. 38.1. Según LUIS RAFAEL RIVERA RIVERA existe un debate sobre la naturaleza de su inscripción. El mismo consiste en que por un lado el TSPR le asigna una naturaleza real a la servidumbre en equidad pero por el otro parece indicar que la inscripción en el Registro de la Propiedad resulta necesaria para afectar a los dueños originales y posteriores. Véase LUIS RAFAEL RIVERA RIVERA, *supra* nota 1, en las págs. 49-50; El Reglamento fue creado a raíz de la Ley Hipotecaria de 1979. Véase Ley Hipotecaria de Puerto Rico, Núm. 198-1979, 30 LPRA §§ 2001-2821, § 2003, aprobada el 8 de agosto de 1979.

⁸ *Asoc. Vecinos Villa Caparra v. Iglesia Católica*, 117 DPR 346 (1986); *Baldrich v. Registrador*, 77 DPR 739 (1954).

⁹ Véase *Glies v. Matta*, 19 DPR 409, 416 (1913).

¹⁰ *Asoc. Vecinos Huyke v. Banco Santander*, 157 DPR 521, 535 (2002).

¹¹ *Asoc. Vecinos Huyke v. Banco Santander*, 157 DPR 521, 535 (2002) y *Lawton v. Rodríguez*, 35 DPR 487, 494 (1926).

¹² *Parkville Sur v. Díaz Luciano*, 159 DPR 374, 384-386 (2003).

de desvincularse.¹³ Además, se ha establecido que la obtención de un permiso gubernativo en contra de lo permitido por la servidumbre en equidad no invalida dicha servidumbre.¹⁴

A falta de un término determinado, la servidumbre en equidad es perpetua. Los tribunales han establecido que su erradicación solo es posible en situaciones específicas como la confusión de todos los predios en uno al ser adquiridos todos por un solo individuo; el convenio entre todos los propietarios; el abandono; la expropiación forzosa; y los cambios radicales en el entorno inmediato.¹⁵

Las situaciones que pueden dar pie a la extinción de una servidumbre en equidad también son de interés en este escrito. El TSPR aclaró que los cambios que pueden extinguir o modificar una servidumbre en equidad tienen que ser radicales, permanentes e impedir sustancialmente los beneficios establecidos. Dichos cambios deben tener las siguientes consecuencias: (1) convertir la restricción en una carga irrazonable y opresiva para el dueño; (2) destruir el valor que de otro modo tendría la restricción de los predios dominantes; (3) frustrar por completo y permanentemente el propósito u objeto de la restricción; y (4) afectar la totalidad de los solares dentro del área gravada.¹⁶

Por lo general, las servidumbres en equidad se establecen para asegurar que se mantengan características urbanas y/o arquitectónicas en el desarrollo. Desarrollos urbanos como Floral Park (ca.1930), Roosevelt¹⁷ (1936), Huyke (1946), Puerto Nuevo (1948), Hyde Park¹⁸ (1950), Reparto

¹³ Parkville Sur v. Díaz Luciano, 159 DPR 374, 385 (2003); Colón v. San Patricio, 81 DPR 242 (1959); y Lawton v. Rodríguez, 35 DPR 487, 535-536 (1926).

¹⁴ Rodríguez v. Twin Towers Corp, 102 DPR 355 (1974); véase además Parkville Sur v. Díaz Luciano Díaz, 159 DPR 374 (2003); Asoc. Res Urb. Muñoz Rivera, Inc. v. Junta de Apelaciones Sobre Lotificaciones, KLRA 08-00081 (2003) (TA, San Juan); y Colón v. San Patricio, 81 DPR 242 (1959).

¹⁵ Asoc. Vecinos Villa Caparra v. Iglesia Católica, 117 DPR 346 (1986) y Colón v. San Patricio, 81 DPR 242 (1959). Véase además Godreau & García Saúl, *supra* nota 1, a la pág. 304.

¹⁶ Asoc. Vecinos Villa Caparra v. Iglesia Católica, 117 DPR 346 (1986); Colón v. San Patricio, 81 DPR 242 (1959); Macatee v. Biascochea, 37 DPR 1 (1927); véase también la discusión en Carrión v. Lawton, 44 DPR 463 (1933) y Lawton v. Rodríguez, 35 DPR 487 (1926).

¹⁷ La Urbanización Eleanor Roosevelt fue construida en Hato Rey por la *Puerto Rico Reconstruction Administration* (P.R.R.A.) para tratar de remediar la falta de vivienda apropiada y proveer casas individuales (a diferencia del Falansterio). En el 1938, la Ley de Vivienda de Puerto Rico y la Autoridad sobre Hogares de Puerto Rico (que en 1958 pasaría a ser la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda, y eventualmente el Departamento de Vivienda) fueron establecidas. También fueron establecidas autoridades locales en los municipios de San Juan, Río Piedras, Arecibo, Mayagüez, y Ponce. Estas autoridades comenzaron la construcción de vivienda pública de bajo costo. Véase 3 ANÍBAL SEPÚLVEDA RIVERA, PUERTO RICO URBANO: ATLAS HISTÓRICO DE LA CIUDAD PUERTORRIQUEÑA 33 (2004).

¹⁸ La urbanización Hyde Park, construida en barrio el Palmar en el municipio de Río Piedras, fue gravada con restricciones de construcción que incluían, entre otras cosas, la construcción

Baldrich (ca.1950), y Parkville¹⁹ (1963), por mencionar algunos, están condicionados por restricciones inscritas en el Registro de la Propiedad. Estos tipos de desarrollos, construidos a principios del siglo XX, diferían de los centros urbanos tradicionales e incorporaban una nueva visión de modernidad en la que imperaba la meta de proveer una mejor calidad de vida. Los gravámenes habían de asegurar un beneficio común ligado al uso residencial. Por esto, en su diseño incorporaban una baja densidad, casas unifamiliares seguras, infraestructura, áreas verdes y públicas y otras amenidades.

En torno a tales gravámenes, el tribunal se ha expresado diciendo:

Se reconoce que las cláusulas restrictivas que gravan las urbanizaciones residenciales tienen como finalidad preservar el valor, la belleza, la comodidad y la seguridad del reparto residencial, al limitar las facultades de los futuros adquirentes de los solares y de las viviendas en cuanto a hacer obras nuevas, efectuar cambios en las ya hechas y delimitar los usos a los que se puede destinar una propiedad.²⁰

Sin embargo, hemos de reconocer que este es un discurso valorativo y que los valores y necesidades de la sociedad cambian con el tiempo. La ciudad, al ser una manifestación concreta de la sociabilidad del ser humano, también cambia con el tiempo aunque usualmente en retraso a los cambios sociales y tecnológicos.²¹

Puesto que la sociedad y su entorno evolucionan, hemos de re-evaluar los paradigmas del desarrollo urbano y sus discursos legales. Además hemos de reconocer que el patrón suburbano de vivienda auspiciado por la política pública del siglo XX y que promueve desarrollos de casas unifamiliares, baja densidad, separación de usos/funciones urbanas, y que consecuentemente obliga al traslado en automóvil, ya no es sostenible. Algunas urbanizaciones construidas bajo tal modelo han preservado una baja densidad y un uso mayormente residencial.²² Otras urbanizaciones han sufrido una transformación social y económica junto con alteraciones de las estructuras

de casas de concreto armado o bloques exclusivamente para uso residencial. Véase Registro de la Propiedad de San Juan, Puerto Rico, Folio 227, Tomo 174.

¹⁹ La urbanización Parkville, en el municipio de Guaynabo, está gravada con servidumbres en equidad inscritas en 1963 y que incluyen limitaciones como el uso exclusivo residencial, la prohibición de actividades nocivas y ofensivas, entre otras. Véase *Parkville Sur v Díaz Luciano*, 159 DPR 374, (2003).

²⁰ *Parkville Sur v. Díaz Luciano*, 159 DPR 374 (2003).

²¹ BRIAN GOODALL, *THE ECONOMICS OF URBAN AREAS* 205 (1972).

²² Tal es el caso de Baldrich y University Gardens.

originales y apropiación de espacios privados y públicos. Como consecuencia, ya no se preserva el desarrollo original y el actual estado de las cosas no provee valor, belleza, comodidad, ni seguridad. Tal es el caso de Puerto Nuevo.

III. EL CASO DE PUERTO NUEVO

La necesidad de proveer vivienda, la abundancia de terreno, así como la decadencia de la agricultura, y el deseo de erradicar los arrabales,²³ propiciaron en la década del 1920 el desarrollo de vivienda pública a bajo costo por parte del Gobierno.²⁴ Los terrenos disponibles, entre los que figuraban muchas fincas agrícolas, fueron urbanizados y muchas instituciones gubernamentales fueron creadas para lograr este objetivo.²⁵ Puerto Nuevo constituyó el primer ejemplo de un programa de desarrollo privado de proporción masiva proveyendo 7,000 hogares dirigidos a albergar 50,000 personas.

Concebido por Leonard Darlington Long,²⁶ Puerto Nuevo pretendía materializar la visión de una urbanización con casas unifamiliares de bajo costo construidas en concreto y provistas de infraestructura (i.e., pluvial y eléctrica).²⁷ Sólo Long podía vislumbrar un programa de construcción tan ambicioso. Habiendo ya construido Caparra Heights, la *Everlasting Development Corporation*, compañía de Long, adquiere unas fincas²⁸ en el barrio Monacillos de la entonces municipalidad de Río Piedras para desarrollar la urbanización Puerto Nuevo. Contando con el aval y patrocinio del entonces gobernador Jesús T. Pinero, con financiamiento del Banco de Fomento de Puerto Rico, con la *Federal Housing Administration* asegurando

²³ Véase Luz Marie Rodríguez, *¡Atajar el arrabal! Arquitectura y cambio social en la vivienda pública de San Juan!* en ENRIQUE VIVONI, SAN JUAN SIEMPRE NUEVO: ARQUITECTURA Y MODERNIZACIÓN EN EL SIGLO XX 74-117 (2000).

²⁴ Tal fue el caso de Barrio Obrero en 1921 bajo la Comisión de Hogares Seguros (véase Rodríguez, *supra* nota 23, pág. 84) y la urbanización Eleanor Roosevelt construida en 1937 por la *Puerto Rico Reconstruction Administration*. Véase Rodríguez, *supra* nota 23, a la pág. 95.

²⁵ Por ejemplo, la Autoridad de Fuentes Fluviales fue creada en 1941, la Corporación de Fomento Industrial en 1943 y la Junta de Urbanización y Planificación en 1942 (ésta última pasaría a ser la Junta de Planes y eventualmente la Junta de Planificación), y la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados en 1945.

²⁶ El estadounidense Long fue también desarrollador de Caparra Heights (previo a Puerto Nuevo) y los edificios Darlington en San Juan y Ponce.

²⁷ El proyecto masivo de construcción de viviendas de bajo costo fue posible gracias a que Long industrializó el proceso de producción, aligerándolo y abaratándolo, construyendo en masa, fabricando moldes para secciones de las casas, utilizando las ventanas Miami, entre otros. Véase SEPÚLVEDA RIVERA, *supra* nota 17, a la pág. 66.

²⁸ Algunas de las fincas luego agrupadas eran de dominio del gobierno federal, otras de miembros de la sucesión Luis Rubert Catala. Registro de la Propiedad de San Juan, Puerto Rico, Folio 235 del Tomo 239 y Folio 151 del Tomo 236.

las hipotecas, y la aprobación del plano²⁹ por la recién creada Junta de Planificación, Urbanización y Zonificación de Puerto Rico, Puerto Nuevo se comenzó a construir y mercadear.³⁰

El Registro de la Propiedad da fe de la agrupación, adquisición y otros detalles en este proceso a través del cual se logra el desarrollo urbano del sector. A partir de la venta del primer solar, se relacionaron extensamente los solares siendo todos gravados con las mismas servidumbres en equidad. Estas condiciones incluyen especificaciones en las que se le impone uso residencial único y exclusivo a todos los solares, con excepción de unas áreas para un parque y un centro comercial. También se impone la limitación de las residencias a solo dos plantas y un garaje, y que ninguna edificación ha de utilizarse como residencia temporera, exceptuando aquellos cuartos para sirvientes. Se especifica además que las condiciones y restricciones podrán ser alteradas, modificadas o cambiadas en cualquier tiempo por consentimiento escrito de los dueños de todos los solares, de los dueños tenedores, si alguno, de todas las hipotecas sobre cualquiera de dichos solares y de la *Federal Housing Administration*.³¹ Puerto Nuevo se configuró, según la intención del desarrollador y del gobierno de turno, como un desarrollo masivo de casas unifamiliares de concreto, de un nivel, con patios, parque, escuelas y áreas limitadas de comercio. Este desarrollo fue intensamente mercadeado.

En los últimos cincuenta años, Puerto Nuevo ha sufrido el deterioro físico de sus estructuras e infraestructura, el incremento en residentes no propietarios y un alza en la criminalidad.³² Muchas de las estructuras han sido subdividas para albergar más individuos que lo inicialmente proyectado. Se han edificado estructuras en los patios para crear apartamentos adicionales y muchas marquesinas han sido cerradas. Las aceras y lotes donde se han demolido estructuras, son utilizados como estacionamiento por los residentes del sector y por los comercios que se acomodan a lo largo de sus avenidas, aún cuando éstas también fueron originalmente diseñadas para uso exclusivamente residencial. Asimismo, los parques han sido parcialmente

²⁹ Registro de la Propiedad de San Juan, Puerto Rico, Folio 159, Tomo 335 aprobado el 3 de febrero de 1948.

³⁰El desarrollo Puerto Nuevo incluía casas de concreto armado en un estilo *moderno*, según descrito en *Puerto Rico Ilustrado*, 3 de diciembre de 1949, pág. 133. El periódico *El Mundo* publicó anuncios de mercadeo e incluso fotografías de la primera familia en mudarse al desarrollo (circa 1948). Fuente: Biblioteca Digital de la Universidad de Puerto Rico.

³¹ Folio 1 del Tomo 245 de Río Piedras, Finca 2597, Registro de la Propiedad, San Juan, Puerto Rico.

³² Las estadísticas disponibles reflejan una alta incidencia de delitos como apropiación ilegal, robo, y escalamiento. Por esto, la zona figura entre los tres sectores dentro del municipio de San Juan con mayor incidencia de estos delitos. Datos provistos por la División de Estadísticas de la Criminalidad del Cuartel General de la Policía, San Juan, Puerto Rico, 2011.

usurpados por estructuras y monopolizados para usos institucionales, privando a la comunidad del uso de las áreas abiertas.

De la misma forma, muchas de las residencias del lugar no son ocupadas por los propietarios sino a razón de alquiler. Esto es contrario a lo que imponían las limitaciones originales de uso no temporero. Todo esto ha afectado la comunidad de forma permanente y significativa. En su momento, el desarrollo fue visto como uno ejemplar y gravado con servidumbres en equidad para garantizar la visión del desarrollador en cuanto a las características arquitectónicas y suburbanas. Dicha visión era avalada y compartida por el Gobierno. En aquel entonces, Puerto Nuevo fue desarrollado en terrenos agrícolas en las afueras de lo que comprendía el centro metropolitano.

Puerto Nuevo sentó precedentes en términos urbanos dando paso a desarrollos dispersos distanciados de la urbe sin ponderar los resultados a largo plazo.³³ Actualmente se encuentra en una ubicación céntrica y ventajosa, arropado por el área metropolitana. El desarrollo original, presentado en las campañas publicitarias como un sueño realizado para las familias jóvenes que aspiraban al buen vivir, presenta hoy cambios radicales, significativos y permanentes que afectan el sector a tal grado que los beneficios prometidos alguna vez están ausentes.

IV. EL URBANISMO Y LOS CAMBIOS RADICALES Y SIGNIFICATIVOS

A la luz del caso de Puerto Nuevo, se puede afirmar que el problema reside en el impacto acumulativo que tienen las restricciones perpetuas en sectores urbanos cuyo diseño y entorno se han transformado significativamente. Si bien la política pública del siglo pasado resaltaba un paradigma de desarrollo de grandes extensiones de terreno para uso residencial de baja densidad, organizado a base de la separación de usos y funciones urbanas, el esquema de desarrollo urbano en la isla se ve en la necesidad de evolucionar hacia programas de re-desarrollos urbanos sostenibles, densos y polifuncionales.

En repetidas ocasiones, el Tribunal ha sostenido la validez de las servidumbres en equidad. Sin embargo, ha aclarado que cambios radicales y permanentes que afecten a los pobladores y que impidan los beneficios establecidos originalmente, podrían justificar la erradicación de una servidumbre en equidad. Además, está claro que si por virtud de los cambios radicales es imposible lograr el propósito que tenía la servidumbre en equidad, ésta quedaría modificada o extinguida.³⁴ No obstante, aún no se ha resuelto un caso en el que se haya dado la extinción de una servidumbre en equidad. Esto quizás porque los casos presentan a uno o varios propietarios

³³ SEPÚLVEDA RIVERA, *supra* nota 17, a la pág. 67.

³⁴ *Asoc Vecinos Huyke v. Banco Santander*, 157 DPR 521 (2002).

yendo en contra de lo que el resto de los propietarios entienden debe respetarse.

Aún cuando Puerto Nuevo ha mantenido un carácter mayormente residencial en el interior de sus sectores, los volúmenes y la arquitectura del desarrollo residencial original se hace irreconocible debido a las múltiples transformaciones, ampliaciones, y modificaciones acontecidas durante más de cuatro décadas. Los espacios de patios y aceras casi han desaparecido. Puerto Nuevo también ha sufrido cambios que afectan de manera adversa el bienestar, la comodidad y la seguridad³⁵ que una vez fueron ofrecidos a la sociedad. Además de los cambios radicales a las estructuras y espacios originales, han surgido cambios notables en el entorno inmediato.

Los cambios experimentados en Puerto Nuevo son significativos en la medida que afectan al sector desvirtuando las características del proyecto original, frustrando el propósito de las restricciones originales y destruyendo su valor. Ya se ha presentado un proyecto de re-desarrollo, enmarcado en un esquema de participación ciudadana, a representantes gubernamentales. Este proyecto está orientado a lograr un uso óptimo del terreno y el bienestar social de los residentes y propietarios existentes y futuros.³⁶ Si bien la disciplina de planificación ha estado reconceptualizando el crecimiento y desarrollo de la ciudad, la política pública y los tribunales no han integrado aún estos paradigmas en la re-evaluación de la servidumbre en equidad, a la luz de las necesidades sociales, económicas y ambientales del Puerto Rico actual.

V. CONCLUSIÓN

Este escrito no pretende argumentar en contra de la servidumbre en equidad como figura jurídica, pero sí a favor de la extinción de la misma en sectores donde ya no tiene valor y actúa en detrimento de los propietarios, residentes y demás pobladores. Lo que se pretende es crear conciencia sobre la necesidad de re-evaluar la perpetuidad de las servidumbres en equidad en áreas como Puerto Nuevo en donde se puede identificar: el abandono,³⁷ los cambios significativos dentro del área restringida y su entorno, la frustración

³⁵ Como acertadamente señalan otros autores, las servidumbres en equidad son muy populares y consideradas "parte de los intereses de nuestra sociedad que busca proteger la característica residencial original de la urbanización, en un ambiente de bienestar, comodidad y seguridad para toda la familia". Vázquez Morales, *supra* nota 2, a la pág. 409.

³⁶ Luis Enrique Ramos Santiago, *Towards an Urban and Sustainable Puerto Nuevo*. Tesis de Maestría en Planificación, Universidad de Puerto Rico, San Juan (2009). (Disponible en la biblioteca de la Escuela de Planificación de la Universidad de Puerto Rico, Recinto de Río Piedras. También disponible en *University Microfilms International*).

³⁷ Es visible es el hecho de que se han violentado muchas de las limitaciones y restricciones, como el volumen, las fachadas, el uso de espacios privados y públicos, y donde el uso ha cambiado a un uso que, aunque residencial, es en gran parte de alquiler temporero.

del propósito original de las servidumbres³⁸ y un devalúo de los beneficios anteriormente promulgados.

En pro de beneficios sociales y económicos³⁹ y por consideraciones ambientales, se propone que en casos como el de Puerto Nuevo se revalúen las consecuencias de la servidumbre en equidad. Puerto Nuevo fue parte de una visión que pretendía acabar con los arrabales y proveer vivienda asequible y una mejor calidad de vida. Hoy en día, dicho sector ha perdido su integridad histórica y se ha convertido en un área que no provee a sus residentes lo que hace más de cincuenta años prometió. Las servidumbres en equidad, impuestas para mantener la visión original y ligada a lo que se entendía era un desarrollo urbano óptimo, han sido desvirtuadas y presentan obstáculos a nuevos modelos de desarrollo.

Una alternativa a este problema es la acción legislativa o judicial para la extinción de algunas cláusulas de la servidumbre en equidad y abrirle así el paso a proyectos innovadores que, aunque sean mayormente residenciales, puedan diseñarse de acuerdo con las necesidades actuales. Me refiero a proyectos que avancen la agenda de sostenibilidad y justicia social y propicien procesos de planificación participativa. De la misma forma que la sociedad evoluciona y el derecho responde, la ciudad como reflejo de la sociedad también evoluciona y el derecho debe responder.

³⁸ Es notable en el hecho de que las casas ya no son unifamiliares y que los residentes ya no gozan de los espacios comunales ni el carácter original del desarrollo.

³⁹ Los beneficios sociales y económicos pueden resumirse en una mejor calidad de vida para los residentes presentes y futuros y en un alza de valor de las propiedades de los ciudadanos.