

## LA BELLEZA VISUAL, LA ESTETICA Y EL DISEÑO EN LA LEY URBANA PARA EL USO PROPIETARIO DEL DERECHO ESTADOUNIDENSE

EDWARD H. ZIEGLER\*  
Universidad de Denver

### *Introducción*

En los Estados Unidos, la autoridad para la regulación gubernativa del uso y desarrollo de la propiedad privada se ejercita, por lo general, al nivel de cada Estado individual. Generalmente los Estados individuales han efectuado leyes que delegan la autoridad para la regulación del desarrollo de la propiedad privada en sus ciudades y condados locales. Por la mayor parte de este siglo, un importante y difícil punto en cuestión ha sido la validez constitucional, en cuanto al proceso debido, de la regulación estética y local de los aspectos y caracteres visuales del uso y desarrollo de la propiedad. El proceso debido en la Constitución de los Estados Unidos requiere que cualquier regulación de los derechos de tener propiedad privada deba ser racionalmente relacionada con promover el bienestar general del público, y no pueda ser injustamente vaga en su sentido ni en su compulsión.

Al principio, las decisiones de las cortes opinaron que la regulación estética violara el proceso debido constitucional porque el imponer en ciudadanos privados una opinión oficial de lo que fuera la belleza visual no fue considerado como un motivo legítimo en el interés del público. También, se creía que la regulación estética fuera intrínsecamente arbitraria y caprichosa (la belleza siendo exclusivamente en el ojo del observador), y por eso, faltaban medidas suficientes que servían de norma para tener decisiones regulatorias. Ahora, las decisiones más recientes de las cortes en casi todos los Estados expresamente apoyan la validez constitucional del proceso debido a la regulación estética y visual del uso y desarrollo de la propiedad privada. Se cree que la justificación moderna para permitir la regulación estética hoy en día es prevenir "la disonancia de la asociación," o sea, el prevenir de daño a los valores humanos derivativos que son relacionados a los caracteres existentes del ambiente visual. El artículo siguiente examina este desarrollo y discute la extensión legal de la regulación estética y visual.

El cambio en el debido proceso constitucional con respecto a la doctrina estética se ha basado en gran parte en la razón fundamental que una utilización de tierra que

---

\* El autor quiere expresar su agradecimiento a la señorita Lisa McVicker, estudiante en la Universidad de Denver, Facultad del Derecho, por su ayuda analítica en la preparación de este artículo y por su traducción del artículo para publicación en el castellano.

es desagradable a la vista puede tener impactos adversos en el "bienestar general" que son tan reales y molestos que aquellos creados por ruido, humo, olores u otras exterioridades negativas. Sin embargo, a pesar de que la Corte Suprema de los Estados Unidos y las cortes de muchos Estados han legitimado la regulación del uso de la propiedad privada sólo por razones estéticas, las decisiones de las cortes no han articulado expresamente el papel y la extensión de la estética en la regulación del uso de la propiedad. Pocas decisiones de las cortes que aplican la doctrina moderna de la estética proveen un razón fundamental que se dirige a las preocupaciones anteriores de las cortes respecto a los problemas de "la subjetividad," "el daño-beneficio," y "las reglas fijas" para establecer y realizar la política oficial de la estética. En esta manera, el fallo de las cortes de articular criterio coherente y autoritario para el repaso judicial de la política y decisiones oficiales de la estética ha resultado en duda y litigación en cuanto a los límites legales de la regulación estética.

Este artículo provee un análisis breve del desarrollo judicial de la doctrina de la estética en la regulación del uso de la propiedad privada; cita decisiones de las cortes de los Estados que, por lo general, han adoptado la doctrina moderna de permitir regulación basada principalmente en consideraciones estéticas. Luego, se analizan las decisiones y el comentario de las cortes con un intento de disponer el punto en cuestión de los límites permisibles de la estética como una base para la regulación del uso de la propiedad. También, se expone la implícita razón fundamental en el apoyo de la regulación moderna de la estética.

#### *La doctrina estética de la época anterior*

Las decisiones de las cortes anteriores opinaron que los intereses estéticos están más allá del campo legal de la regulación del poder policiaco. Es posible que la noción de "la belleza en vano" fundamental en la ética puritana y el espíritu fronterero de América, haya contribuido a la hostilidad hacia el concepto de la belleza visual como una base para la regulación del uso propietario. Dentro de las garantías del debido proceso constitucional, las cortes se apoyaron en el principio de John Stuart Mill que, en una sociedad civilizada, la libertad no debería ser restringida a menos que las restricciones previenen daño a otras personas. Se veía la regulación estética como un esfuerzo de asegurar un beneficio para la sociedad diferente y aparte del prevenir el daño de la salud, la seguridad, las morales o el bienestar público.<sup>1</sup> Estas decisiones de las cortes tenían tendencia a ver la regulación estética más como un reflejo del valor intrínseco de la comunidad que del valor intrínseco de una sociedad libre de ciudadanos independientes.<sup>2</sup>

Las cortes también se opusieron a la regulación estética desde la base de que los valores estéticos eran una cosa puramente subjetiva del gusto individual y, así, una norma arbitraria y caprichosa para usar como base de regulaciones. Como una corte declaró:

Tal vez ciertas legislaturas opinen que sea más importante cultivar un gusto para el jazz que para Beethoven, para carteles populares que para Rembrandt.

---

<sup>1</sup> Ver *Passaic v. Paterson Bill Posting Co.*, 72 N.J.L. 285, 62 a. 268 (1905) (consideraciones estéticas son una cosa más de "lujo e indulgencia" que de la necesidad).

<sup>2</sup> Ver *Curran Bill Posting & Distributing Co. v. City of Denver*, 47 Colo. 221, 107 P. 2d 261 (1910) (opinando que la regulación estética sea inválida como reflejo de los valores de la comuna más que de una sociedad libre).

y para coplas de cinco versos que para Keats. Es posible que ayuntamientos sucesivos nunca se pongan de acuerdo en decidir lo que necesita el público desde un punto de vista estético, y este hecho hace que la norma estética sea enteramente impracticable como una norma para poner restricciones de uso en la propiedad."<sup>3</sup>

Aunque la doctrina estética de la época anterior fue suplantada dentro de poco tiempo, el análisis de la doctrina es de más que sólo interés histórico. Todavía, en la doctrina moderna, hay limitaciones en las reglas que permiten regulación "sólo para la estética" que reflejan las preocupaciones relacionadas con la subjetividad inherente de la estética y con el grado hasta el cual los derechos privados pueden ser debilitados para que algún beneficio de la sociedad sea protegido.

### *La doctrina de la época media*

Tan temprano como los años treinta, las cortes empezaron a avanzar hacia la aceptación de la estética como una base para la regulación del poder policiaco. El cambio doctrinal se ocurrió cuando las cortes empezaron a reconocer y aprobar las consideraciones estéticas fundamentales que apoyaban la regulación. Como dijo el juez Cardozo en una opinión frecuentemente citada: "Quizás la belleza no sea la reina pero tampoco es una desterrada más allá del límite de la protección o del respeto."<sup>4</sup> Aunque las cortes seguían refiriéndose a la subjetividad inherente en la estética como base para la regulación, mientras indicaron su aversión a portarse como supercríticos de arte en aprobar decisiones sobre la racionalidad de la regulación, casi todos los Estados han llegado a abrazar la doctrina de la época media que apoyaba la regulación del ambiente visual mientras que tal regulación también avanzaba propósitos que no eran estéticos como la seguridad de circulación, las valuaciones de propiedad, el turismo o el desarrollo futuro de propiedad.

Generalmente, la doctrina de la época media se ve como un esfuerzo de legitimar la objetividad de la regulación estética por enlazar tal regulación con otros propósitos públicos que no eran estéticos. Aunque hace mucho tiempo que se critica la doctrina en ambos las opiniones y los comentarios de las cortes por contar demasiados cuestionables enlaces con propósitos públicos que no eran estéticos (en particular, la seguridad de circulación y las valoraciones de propiedad), la doctrina de la época media sigue sirviendo, en muchos casos, como una base de validez para la regulación estética, aún en los Estados que han adoptado la doctrina moderna de permitir la regulación sólo para la estética.<sup>5</sup>

### *La doctrina estética moderna*

Comenzando en los años sesentas, las cortes se adelantaron a reconocer la estética como un propósito público independiente para la regulación del poder de policía. En aceptar el interés del bienestar general en la regulación del ambiente visual como

---

<sup>3</sup> City of Youngstown v. Kahn Bros. Building Co., 112 Ohio St. 654, 148 N.E. 842 (1925) (se varía mucho la opinión pública en cuanto a lo que sea necesario para el progreso estético).

<sup>4</sup> Perlmutter v. Green, 259 N.Y. 327, 182 N.E. 5 (1932).

<sup>5</sup> Ver Village of Hudson v. Albrecht, Inc, 8 Ohio St. 3d 69, 458 N.E.2d 852 (1984) (la estética y las valoraciones de propiedad son promovidas por controles arquitectónicos).

una base legítima para la regulación del uso de la propiedad, las cortes citaron la preocupación creciente para la cualidad del ambiente. Con frecuencia, citaron de la decisión de la Corte Suprema de los EE.UU. en *Berman v. Parker*<sup>6</sup> en que la Corte decidió que el bienestar público incluye valores "estéticos" tanto como otros valores.

En los años más recientes, la mayoría de las cortes de los Estados se han adelantado hacia la doctrina moderna que permite que la regulación del uso de la propiedad se base, o por la mayor parte o exclusivamente, en consideraciones estéticas.<sup>7</sup> La Corte Suprema de Florida declaró: "La regulación de zonas para propósitos estéticos es una idea cuya hora ha llegado; no está fuera del campo del poder policíaco."<sup>8</sup>

### *La subjetividad de la regulación estética*

Aunque las decisiones judiciales siguen reconociendo la naturaleza subjetiva de los juicios estéticos, también tienen tendencia de dar apoyo a regulaciones que, razonablemente, pueden ser vistas como reflejo de una norma que se extiende a lo lejos de las preferencias de una comunidad en cuanto al ambiente visual. Por ejemplo, las cortes no han tenido dificultades en apoyar la regulación de carteleras como usos que se perciben, por la mayor parte, como "patentemente ofensivos" o como la causa de "daño sustancial" al carácter visual de una área.<sup>9</sup>

En este respeto, y en cuanto a la preferencia estética de una comunidad, las cortes parecen conceder a los juicios legislativos una presunción de validez semejante a ésta que se concede a otros tipos de promulgaciones del poder de policía. Las decisiones de las cortes que siguen la doctrina moderna incorporan implícitamente el punto de vista de que los problemas del acuerdo y de la verificación, planteados por la regulación estética, no son diferentes a aquellos encontrados en muchos otros tipos de legislación en niveles de cantidad o de calidad.<sup>10</sup>

La norma "objetiva" para juzgar la validez de la regulación estética puede ser encontrada en el requisito articulado en un gran número de decisiones de las cortes. Requieren que la regulación se relacione razonablemente al prevenir de un daño "patentemente ofensiva" o "sustancial" al carácter visual de una área. La regulación no se basa en "alguna preferencia sensitiva o exquisita," ni en los valores de un "grupo idiosincrásico," sino en "las sensibilidades visuales de la persona normal."<sup>11</sup>

### *La importancia de las normas de decisión*

Por ceder a los juicios estéticos de oficiales legislativos y ejecutivos, y por juzgar lo razonable en regulación basada en el existente carácter visual o las facciones del área

---

<sup>6</sup> 348 U.S. 104 (1954).

<sup>7</sup> Ver *City of Fayetteville v. Mellroy Bank & Trust Co.*, 278 Ark. 500, 647 S.W.2d 439 (1983); *City of Lake Wales v. Lamar Advertising Ass'n*, 414 So. 2d 1030 (Fla. 1982); *Gouge v. City of Snellville*, 249 Ga. 91, 287 S.E. 2d 539 (1982).

<sup>8</sup> *City of Wales v. Lamar Advertising Ass'n*, 414 So. 2d 1030 (Fla. 1982).

<sup>9</sup> Ver *Cromwell v. Ferrier*, 19 N.Y. 2d 263, 225 N.E. 2d 748, 279 N.Y.S. 2d 22 (1967) (exclusión de carteleras fuera de las premisas); *State v. Bernard*, 568 P.2d 136 (Mont. 1977) (análisis de chatarrería).

<sup>10</sup> Ver *Williams*, "Subjectivity, Expression, and Privacy: Problems of Aesthetic Regulation," 62 *Minn. L. Rev.* 1 (1977).

<sup>11</sup> Ver *Mayor of Baltimore v. Mano Swartz, Inc.*, 268 Md. 79, 299 A.2d 828 (1973); *People v. Stover*, 12 N.Y.2d 462, 191 N.E. 2d 276, 240 N.Y.S. 2d 734, *app. dismissed*, 375 U.S. 42 (1963); *State v. Buckley*, 116 Ohio St. 2d 128, 243 N.E.2d 66 (1968).

implicada, las cortes han evitado el dilema de aplicar alguna norma vaga de "la belleza" como una última prueba de validez. Sin embargo, una regulación estética bajo la doctrina moderna puede ser invalidada por la base de la vaguedad del proceso debido constitucional de que no existen normas inteligibles para la ejecución y la administración de las regulaciones.<sup>12</sup>

Con frecuencia, se establecen normas objetivas para las decisiones regulatorias que derivan de las existentes facciones del ambiente visual solicitadas para ser protegidas; éstas incluyen el diseño, el color, la altura, el tamaño, el sitio, etcétera. Unas decisiones recientes de las cortes han sostenido normas de decisiones que prohíben edificios o estructuras que no están "en armonía," ni que son "congruentes" con el existente carácter visual o las facciones de una área.<sup>13</sup>

### *El prevenir del daño o el asegurar de un beneficio*

Bajo la doctrina moderna, las decisiones de las cortes de los Estados no discuten con frecuencia en una manera expresa la distinción entre el prevenir un daño o el asegurar un beneficio. Estas decisiones parecen querer decir que el "daño" al bienestar general es simplemente la ausencia del beneficio asegurado por la regulación estética. Sin embargo, pocas decisiones de las cortes bajo la doctrina moderna parecen aprobar expresamente la regulación estética sólo para promover la belleza visual en una manera fundamental. En lugar de eso, las cortes apoyan la regulación estética en la base de lo que previene un uso de propiedad que sería discordante o incongruente con el existente carácter visual de una área.<sup>14</sup> Varias decisiones recientes de las cortes han limitado expresamente la regulación para propósitos puramente estéticos a la prevención del daño "patentemente ofensiva" o "sustancial" al carácter visual de una área.<sup>15</sup>

### *No la belleza visual sino la disonancia de la asociación*

Varias decisiones recientes de las cortes han apuntado que el propósito de una regulación estética no es la creación de la belleza visual, sino simplemente la prohibición de un uso o de una estructura que sería incongruente o fuera de la armonía de los existentes rasgos o caracteres de una área.<sup>16</sup> En conformidad, una corte expresamen-

<sup>12</sup> Ver *Morristown Assocs. v. Mayor of Bernardsville*, 163 N.J. Super. 58, 394 A.2d 157 (1978).

<sup>13</sup> Ver *Novi v. City of Pacifica*, 169 Cal. App. 3d 678, 215 Cal. Rptr. 239 (1985) (sosteniendo requisito de diseño para "evitar la monotonía"); *Village of Hudson v. Albrecht, Inc.*, 8 Ohio St. 3d 69, 458 N.E. 2d 852 (1984) (sosteniendo poderes de la junta de repaso arquitectónico).

<sup>14</sup> Ver *South of Second Associates v. Georgetown*, 580 P.2d 807 (Colo. 1978) (controles arquitectónicos); *Gouge v. City of Snellville*, 249 Ga. 91, 287 S.E.2d 539 (1982) (antena del plato de satélite en el patio de frente); *Gackler Land Co., Inc. v. Yankee Springs Township*, 359 N.W.2d 226 (Mich. App. 1984) (casas móviles de anchura singular en área residencial).

<sup>15</sup> Ver *State v. Buckley* 116 Ohio St. 2d 128, 243 N.E.2d 66 (1968); *Cromwell v. Ferrier*, 19 N.Y.2d 263, 225 N.E.2d 718 (1967).

<sup>16</sup> Ver *Maher v. City of New Orleans*, 516 F.2d 1051 (5th Cir. 1975), cert. denied, 427 U.S. 905 (1976) (controles arquitectónicos); *Corey Outdoor Advertising, Inc. v. Board of Zoning adjustments of City of Atlanta*, 327 S.E.2d 178 (Ga. 1985) (carteleros y signos de publicidad cerca de un distrito histórico); *Westfield Motor Sales Co. v. Town of Westfield*, 129 N.J. Super. 528, 324 A.2d 113 (1974) (signos "no importa cuánto son de buen

te juzgó que una restricción estética de carteleras fuera inválida basado en que el propósito de la regulación no se relacionaba con "la preservación o protección de algo que era estéticamente agradable, sino que se fue propuesto para obtener un resultado estéticamente agradable por la regulación."<sup>17</sup> Estos casos sugieren que la doctrina moderna pueda ser interpretada como el legitimar una regulación estética no en la base de una norma absoluta de la belleza, sino en la base común que el uso de propiedad prohibido o una estructura prohibida es simplemente "una cosa fuera de su lugar" o, como dijo el Juez Sutherland, "un cerdo en la sala de recepción en vez del patio de la granja."<sup>18</sup> Por prevenir el daño sustancial al existente carácter visual de una área o de una estructura, una regulación previene daño que, de otra manera, afectaría no sólo a los valores de la propiedad, del turismo o del desarrollo futuro de propiedad sino que, también, como se discute abajo, a los valores humanos derivativos que se relacionan con esos rasgos distintivos del ambiente visual protegido por la regulación.

### *Los valores humanos derivativos como la base de la regulación*

La característica distinguida de la doctrina moderna estética tal vez no sea la promoción de la belleza visual en obsequio de sólo la belleza, sino que una emergente razón fundamental que enlaza la regulación estética con la protección de los valores humanos derivativos relacionados al ambiente visual. Varias decisiones de las cortes modernas han reconocido como una meta legítima de la regulación estética la protección de los valores humanos derivativos que se relacionan con un ambiente agradable al sentido visual.<sup>19</sup> En unos casos, las cortes han enlazados expresamente la regulación estética con la estabilidad psicológico y emocional, la identidad y el orgullo individual y colectivo, la estabilidad y continuidad cultural y la responsabilidad social y ciudadanía.<sup>20</sup> Se sugiere una razón fundamental por las decisiones de las cortes de New York y New Jersey que indican que las consideraciones estéticas que apoyan la regulación debieran estribar sustancialmente, si no en valores económicos, luego en los existentes modelos sociales y culturales de una comunidad o distrito.<sup>21</sup> Tales casos sugieren un apoyo implícito para la vista del Profesor John Costonis de que la verdadera ímpetu y la razón fundamental para la regulación estética es, por lo

---

gusto" incompatibles con el carácter del área); *McCormick v. Lawrence*, 54 A.D. 123, 387 N. Y. S.2d 919 (1976) (cobertizo para meter botes en una área silvestre).

<sup>17</sup> Ver *Mavor of Baltimore v. Mano Swartz Inc.*, 268 Md. 79, 299 A.2d 828 (1973).

<sup>18</sup> *Village of Euclid v. Ambler Realty Co.*; 272 U.S. 365, 394-95 (1926).

<sup>19</sup> Ver *City of Scottsdale v. Arizona Sign Assocs.*, 115 Ariz. 233, 564 P.2d 922 (Ariz. App. 1977) (la estética enlazada con el bienestar general de los ciudadanos); *A.S.P. Associates v. City of Raleigh*, 298 N.C. 207, 258 S. E.2d 444 (1979) (la estética enlazada con los valores culturales y educacionales); *Village of Hudson v. Albrecht, Inc.*, 9 Ohio St. 3d 69, 458 N.E.2d 852 (1984) (la estética enlazada con la felicidad, la comodidad y bienestar general de los ciudadanos).

<sup>20</sup> Ver *Commissioner v. Beneson*, 329 A.2d 437 (D.C. 1974); *Sun Oil Co. v. City of Madison Heights*, 41 Mich. App. 47, 199 N.W.2d 525 (1972); *Stave v. Miller*, 83 N.J. 402, 416 A.2d 821 (1980).

<sup>21</sup> Ver *Cromwell v. Ferrier*, 19 N.Y.2d 263, 225 N.E.2d 748, 279 N.Y.S.2d 22 (1967); *Westfield Motor Sales Co. v. Town of Westfield*, 129 N.J. Super. 528, 324 A.2d 113 (1974).

general, el prevenir de "la disonancia de la asociación".<sup>22</sup> El profesor Costonis indica que los valores sociales recíprocos de la estabilidad cultural y la identidad de la comunidad son formados a un grado significativo por las propiedades semióticas del ambiente visual. Con frecuencia, la regulación estética intenta proteger los sentidos y asociaciones humanas que se derivan de la forma o el carácter del ambiente visual. Estos son fuentes importantes de orientación en las vidas emocionales y cognoscitivas de individuos y comunidades. Así, más bien que envolver "una mera materia del lujo o la indulgencia" como propuso la doctrina de la época anterior, se puede ver la regulación estética que protege las propiedades semióticas del ambiente de la destrucción o de la alteración como un intento de preservar o encarecer un tipo fundamental del parentesco humano que es necesario para un sentido del bienestar general y la vida social. En este sentido, como indica Costonis, "la belleza" y "la fealdad" son términos que resultan superfluos como conceptos analíticos en la regulación estética porque son términos meramente conclusivos que expresen el carácter emocional de la decisión de una comunidad de prevenir "la disonancia de la asociación" por el preservar de esos rasgos fundamentales del ambiente visual que se perciben como criando los valores humanos extensivamente compartidos.

### *La regulación debe ser razonable*

Las decisiones de las cortes modernas han juzgado que se mide la razón del debido proceso constitucional de una regulación estética por el grado a que se relaciona la restricción "si sólo generalmente al ambiente económico y cultural de una comunidad que regula."<sup>23</sup> En este respecto, es probable que las cortes insistan en no basar una restricción estética en alguna "norma de museo" de la belleza mantenida por los selectos artísticos, sino que se relacione con un daño visual envolviendo un modelo que se extiende a lo lejos de las preferencias de la comunidad. Bajo la doctrina moderna, las decisiones de las cortes frecuentemente dan énfasis a que una regulación estética debería ser basada en las "sensibilidades visuales de la persona típica."<sup>24</sup> Es probable que se juzgue una regulación irrazonable cuando se decide que la regulación se basa en la norma estética de un "grupo idiosincrásico"<sup>25</sup> o que abraza "alguna preferencia sensitiva o exquisita"<sup>26</sup> o un "gusto ultra-estética."<sup>27</sup> Es posible que una corte requiera que el daño al ambiente visual que prescribe una regulación sea uno que generalmente se considera como "patentemente ofensiva."<sup>28</sup> Una regulación estética debiera reflejar "conceptos de congruencia retenidos tan extensivamente que

---

<sup>22</sup> Costonis, "Law and Aesthetics: A critique and a Reformulation of the Dilemmas," 80 Mich. L. Rev. 355 (1982). ("La ley y la estética: Una crítica y reformulación de los dilemas").

<sup>23</sup> *Ver Cromwell v. Ferrier*, 19 N.Y.2d 263, 269, 225 N.E.2d 749, 753, 279 N.Y.S.2d 22, 27 (1967).

<sup>24</sup> *People v. Stover*, 12 N.Y.2d 462, 468, 191 N.E.2d 276, 240 N.Y.S.2d 734, 739, appeal dismissed 375 U.S. 42 (1963).

<sup>25</sup> *Mayor of Baltimore v. Mano Swartz, Inc.*, 268 Md. 79, 88, 299 A.2d 447, 449 (1964).

<sup>26</sup> *United Advertising Corp. v. Borough of Metuchen*, 42 N.J. 1, 5, 198 A.2d 447, 449 (1964).

<sup>27</sup> *Carter v. Harper*, 182 Wis. 148, 159, 196 N.W. 451, 455 (1923).

<sup>28</sup> *State v. Buckley*, 16 Ohio St. 128, 132, 243 N.E.2d 66, 70 (1968).

son inseparables del placer y así del valor de la propiedad.<sup>29</sup> Aparte de relacionar los beneficios de la regulación a los valores de la propiedad y la economía, se creará la importancia de la razón de una regulación estética que se juzga por un modelo que se extiende a lo lejos de las preferencias de la comunidad. Se creará mientras las cortes empiezan a dar énfasis a los valores humanos derivativos como una base por tal regulación más bien que simplemente a la meta de la belleza visual por el obsequio sólo de la belleza.

Cuando el propósito estético de una restricción de zonas u otro tipo de restricción del uso propietario no se adelantaría al aplicarla a un uso particular o a un tracto de tierra específico, es probable que se juzgue la restricción arbitraria e inválida bajo el examen del proceso debido-como-aplicado de la razón. Por ejemplo, una restricción estética en una ordenanza local que gobierna el área máxima para el mostrar de carteleros o signos comerciales fue juzgada como irrazonable en su aplicación a signos o carteleros sobresaliendo porque la corte decidió que el propósito estético para la restricción no se adelantaría por el computar del área en la base de ambos lados de un signo dando a la carretera perpendicularmente.<sup>30</sup> De la misma manera, se juzgó irrazonable una ordenanza que limitaba el estacionar de cuatro o más automóviles a un corral del lado o de atrás y que fue basada sólo en consideraciones estéticas. Fue irrazonable en su aplicación a una área de complejos de apartamentos "de jardín" arreglados en varios ángulos con la calle, aunque será razonable la restricción en su aplicación a un distrito residencial de casas de una sola familia.<sup>31</sup>

Una ordenanza proveyendo que todas las casas nuevas deben ser al estilo "Americano anterior" o, de otro modo, conformando arquitectónicamente con los existentes domicilios, fue juzgada irrazonable en su aplicación en vista del carácter efectivo de las existentes estructuras y en vista de la ausencia de normas propias para decisión, porque se podía construir de acuerdo con el diseño "Americano anterior" por lo tanto autorizando un teepee, una casa de adobe, una cabaña rústica hecha con troncos de árboles o diseños arquitectónicos de Cape Cod, Nueva Inglaterra, Colonial Holandés o Holandés de Pennsylvania. La corte juzgó que la aplicación de la ordenanza "constituiría una negación arbitraria de un uso legítimo de su propiedad a los demandadores sin cualquier vestigio plausible de justificación social en términos del bienestar general o cualquier otra faceta del poder policiaco."<sup>32</sup> Semejantemente, cuando la mayoría de los lotes ya desarrollados no se conforma a las demandas que se intentan hacer cumplir, una corte ha juzgado que las restricciones fueran irrazonables en su aplicación en una parcela de terreno en el área.<sup>33</sup>

Sin embargo, la preservación de la apariencia de la comunidad por la aplicación uniforme de regulaciones es un asunto del interés público y se juzga que sirve como propósito legítimo por la aplicación general de restricciones del no-uso como las del área, del puesto-retrasado, de lo delantero y de la amplitud del lote.<sup>34</sup> Por ejemplo, se

---

<sup>29</sup> *United Advertising Corp. v. Borough of Metuchen*, 42 N.J. 1, 5, 198 A.2d 447, 449 (1964).

<sup>30</sup> *Brooks v. Cook Chevrolet, Inc.*, 34 Ohio App. 2d 98, 296 N.E.2d 290 (1972).

<sup>31</sup> *J.D. Constr. Corp. v. Board of Adjustment*, 119 N.J. Super. 140, 290 A.2d 452 (1972).

<sup>32</sup> *Hankins v. Borough of Rockleigh*, 55 N.J. Super. 132, 150 A.2d 63 (1959).

<sup>33</sup> *Fulling v. Palumbo*, 21 N.Y.2d 30, 233 N.E.2d 272, 286 N.Y.S.2d 249 (1967).

<sup>34</sup> *Ver Gonge v. City of Snellville*, 249 Ga. 91, 287 S.E.2d 539 (1982) (restricciones en el corral del lado); *City of Leadville v. Rond*, 198 Colo. 328, 600 P.2d 62 (1980) (restricción de puesto-retrasado); *Khare v. Incorporated Village*, 62 Misc. 2d 68, 307



sostuvo la negación de una variación de área en la base de que la construcción de una casa con más cobertura del lote y en un lote más pequeño que permiten las regulaciones, en una área tal como ésta donde más del 90% del porcentaje de los lotes ya se conformaban, tal variación afectaría adversamente la estética del área general.<sup>35</sup> En bases semejantes, se ha sostenido la negación de una licencia para construir un mini-almacén en una área rural-agrícola.<sup>36</sup>

### *Normas propuestas para la validez*

Dado la incertidumbre con respecto al papel propio de la estética en la doctrina moderna, el autor ha sugerido las normas siguientes derivadas, en parte, de las limitaciones implícitas en decisiones recientes de las cortes para adjudicar la validez de restricciones estéticas. Como se reenumera abajo, la doctrina moderna sostendría regulación "solamente para la estética" sólo cuando:

- 1) hubiera una base razonable para creer que aquellos rasgos fundamentales del ambiente visual que son elegidos para protección reflejan e incorporan sentidos y asociaciones humanos extensamente compartidos que se intenta preservar con la regulación;
- 2) existieran normas razonablemente inteligibles para la regulación que se derivan de aquellos existentes rasgos fundamentales del ambiente visual que fueron elegidos para protección; y
- 3) la regulación, como se aplica, fuera razonablemente relacionada al prevenir un daño "patentemente ofensivo" a aquellos rasgos fundamentales del ambiente visual elegidos para protección

Esta formación de la doctrina moderna daría a la regulación estética la deferencia judicial "bastante discutible" que se da a la regulación del poder policíaco en otros campos bajo la máxima de "la presunción de la validez" que ordinariamente se aplica. Tal como eso, reconoce que una decisión legislativa para preservar y proteger ciertos rasgos fundamentales del ambiente visual es una que debiera ser juzgada como adelantando presuntivamente a los valores de asociación que extienden por toda la comunidad; la sola limitación es en cuanto aquella cuestión que surge cuando personas razonables se diferenciarían una con la otra. Como una norma validante para la regulación, la doctrina así re-enunciada evita la ciénaga de las normas creada por el razonar de la belleza visual, y todavía tiene la potencial para imponer un grado más grande de disciplina en la regulación estética por requerir normas inteligibles derivadas de aquellos rasgos fundamentales del ambiente visual elegidos para protección, y por requerir que la regulación, como se aplica, prevenga un daño "patentemente ofensivo" a aquellos rasgos fundamentales del ambiente visual elegidos para protección.

La doctrina tal como es re-enunciada trasladaría la atención de los legisladores, administradores y cortes de revisión fuera de la búsqueda fútil para normas defendibles de la belleza o de la fealdad. En lugar de eso, la doctrina se enfocaría en la fuerza lógica o moral de una petición que declara ciertos rasgos fundamentales del ambiente visual, que se relacionan con valores de estabilidad-identidad extensivamente compartidos, la identificación y articulación de aquellos rasgos fundamentales espe-

---

N.Y.S.2d 996, *aff'd* 34 A.D.2d 653, 314 N.Y.S.2d 357, *aff'd* 27 N.Y.2d 991, 318 N.Y.S.2d 746, 267 N.E.2d 481 (1970).

<sup>35</sup> *Grobman v. City of Des Plains*, 49 Ill. 2d 588, 322 N.E.2d 443 (1975).

<sup>36</sup> *Cook v. Clallam County*, 27 Wash. App. 410, 618 P. 2d 1030 (1980).

cíficos del ambiente visual elegidos para protección, la claridad de las normas reguladas derivadas de allí y el grado de que la regulación innecesariamente restringe los derechos privados por prevenir del daño sustancial a aquellos rasgos visuales. La doctrina admite que la regulación estética se basa en modelos subjetivos de las preferencias de comunidades formados por el tiempo y la cultura, pero reconoce como han hecho las decisiones de las cortes, que la protección de una comunidad de sus campos comunes para prevenir daño sustancial a los valores humanos extensivamente mantenidos que se derivan de éstos constituye un propósito legítimo del público para la regulación del poder de policía. Dado la naturaleza subjetiva de la respuesta estética, la doctrina tal como es re-enunciada parecería una propia y adecuada norma constitucional para la validez, dejando para la determinación legislativa las preguntas respecto a la necesidad para o la sabiduría de la regulación estética.