

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL XI

CHRISTIE DÍAZ
MALDONADO

Peticionaria

v.

PARQUE DEL MONTE
HOMEOWNERS
ASSOCIATION, INC.

Recurrido

KLAN202300068

*Apelación, acogida
como **CERTIORARI***
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Carolina

Caso Núm.:
CA2022CV02791

Sobre:
Sentencia
Declaratoria

Panel integrado por su presidenta, la Juez Lebrón Nieves, el Juez Adames Soto y la Jueza Martínez Cordero.

Martínez Cordero, jueza ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de abril de 2023.

Comparece ante nos Christie Díaz Maldonado (en adelante, señora Díaz Maldonado), mediante recurso de *Apelación* presentado el 24 de enero de 2023. Señalamos que acogemos el recurso presentado como uno de *Certiorari*¹, sin embargo, mantenemos inalterada su identificación alfanumérica por motivos de economía procesal. La señora Díaz Maldonado nos solicita que revoquemos la *Sentencia*² emitida y notificada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina (en adelante, TPI) el 10 de enero de 2023, declaremos No Ha Lugar la *Moción de Desestimación*³ presentada por Parque del Monte Homeowners Association, Inc. (en adelante, PMHOA) y ordenemos la continuación de los procedimientos.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se expide el auto de *Certiorari* y se revoca el dictamen recurrido.

¹ Se trata de un *Certiorari*, debido a que, por los fundamentos expuestos en esta Sentencia, la determinación emitida por el TPI no resolvió la totalidad de las reclamaciones presentadas por la señora Díaz Maldonado.

² Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 214-216.

³ Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 19-142.

I

El 25 de agosto de 2022, la señora Díaz Maldonado, quien es titular de una residencia ubicada en la urbanización Parque del Monte, en Trujillo Alto, Puerto Rico, presentó una *Demanda*⁴ solicitando que se dictara sentencia declaratoria al amparo de la Regla 59 de las Reglas de Procedimiento Civil⁵ concediendo, en lo pertinente al recurso ante nos, los siguientes remedios: (i) que se declararan nulas las enmiendas al Artículo II, Sección 1 H y Sección 7 del Reglamento de la Asociación de Residentes de Parque del Monte Homeowners Association (en adelante, Reglamento de la Asociación de Residentes)⁶, las cuales prohíben los arrendamientos con términos menores de noventa (90) días; y, (ii) que se declarara que los alquileres (arrendamientos) residenciales a corto plazo⁷ no violan la cláusula de la Escritura de Condiciones Restrictivas, que dispone que las viviendas deben ser utilizadas para fines residenciales exclusivamente.⁸

Cabe señalar, que la urbanización Parque del Monte está gravada por la Escritura Núm. 386⁹ sobre condiciones restrictivas, otorgada el 27 de agosto de 1993. Dicha Escritura, en su Artículo VII, Sección 2 dispone: “One. Structures and Uses: The lots shall be used only for residential purposes...”.¹⁰ La señora Díaz Maldonado ha estado arrendando su residencia por periodos menores de noventa (90) días.

El 15 de septiembre de 2021, la Asociación de Residentes celebró su Asamblea Extraordinaria. En dicha Asamblea, se aprobaron algunas enmiendas al Reglamento de la Asociación de

⁴ Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 1-18.

⁵ R.P. CIV. 59, 32 LPRA Ap. V.

⁶ Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 34-73.

⁷ En este caso, la parte peticionaria se refiere a un arrendamiento por un término menor de noventa (90) días.

⁸ Apéndice de la parte peticionaria a la pág. 17.

⁹ Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 89-119.

¹⁰ Apéndice de la parte peticionaria a la pág. 110.

Residentes, las cuales fueron adoptadas para que lean de la siguiente manera:

"ARTÍCULO II

MIEMBROS

SECCION 1 DEFINICIONES

La definición de los miembros de la Asociación será la siguiente:

H. Arrendatario

Toda persona a la cual el Titular mediante contrato de arrendamiento a largo plazo, por un periodo mayor a noventa (90) días debidamente juramentado ante Notario Público, haya cedido el uso y disfrute estrictamente residencial de su propiedad en la Villa. Dicho contrato juramentado por un Abogado Notario deberá ser presentado por el Titular a la Asociación Parque del Monte Homeowner Inc., en el término de cinco (5) días laborables desde su efectividad.

...

SECCION 7 ARRENDATARIO

Todo arrendatario residente en nuestra Villa deberá registrarse y cumplir con la Ley, la Escritura Matriz y el Reglamento de Parque del Monte, además, deberá cumplir con lo siguiente:

- Todo contrato de arrendamiento será exclusivamente para vivienda residencial y su término será a largo plazo, entendiéndose más de 90 días. Quedan prohibidos los alquileres a corto plazo, entendiéndose menores de 90 días.
- El Titular de la propiedad deberá entregar una copia del contrato de arrendamiento debidamente firmado y juramentado ante Notario, de forma presencial o digital, a la Oficina de Administración, (sic.) dicha entrega deberá efectuarse dentro de los cinco (5) días laborales a partir de la fecha de efectividad de dicho contrato.
- Los arrendatarios deberán cumplir con todas las cláusulas del Reglamento aprobado por los residentes de la Villa de Parque del Monte con el fin de garantizar una sana y pacífica convivencia.
- Es responsabilidad del Titular de la propiedad discutir y entregar al arrendatario una copia del Reglamento vigente de Parque del Monte al momento de firmar el contrato de arrendamiento.

- El Titular no deberá autorizar a sus arrendatarios a utilizar la unidad de vivienda para actividad comercial alguna, y dicha prohibición deberá quedar consignada en el contrato de arrendamiento que suscriban las partes. Dichas actividades están prohibidas en la Escritura Matriz número 382 que nos aplica. De así permitirlo el Dueño Titular (*sic.*) será responsable de cualquier violación a la escritura Matriz y al Reglamento y responderá con la sanción establecida en el Artículo VIII Multas Administrativas, Addendum 11.
- El Titular que desee arrendar su propiedad en la Villa se ajustará estrictamente a las normas siguientes:
 - (1) No se permitirá el arrendamiento de las propiedades por periodos menores de 90 días.
 - (2) Deberá ponerlo en conocimiento de la Asociación por conducto del (a) (*sic.*) Administrador (a) (*sic.*) con quince (15) días de anticipación a la fecha en que entre en vigor el arrendamiento, indicado el nombre del arrendatario; y deberá constar en el contrato de arrendamiento que el Arrendatario conoce el Reglamento y las demás bases (*sic.*) de la Escritura Matriz y las acatará y cumplirá en todas sus disposiciones.
 - (3) El Titular responderá de la moralidad, buenas costumbres y cumplimiento de este Reglamento por parte del Arrendatario.
 - (4) El Titular seguirá siendo el responsable de las aportaciones para los gastos comunes o de mantenimiento.
 - (5) Se hará constar expresamente con el contrato de arrendamiento que el arrendatario conoce y se obliga a acatar y cumplir las leyes que regulan la Ley del Control de Acceso, la escritura de Condiciones Restrictivas y el Reglamento."¹¹

Según surge de la minuta de la Asamblea, las enmiendas antes transcritas fueron aprobadas por mayoría de votos de la siguiente manera: (i) la inclusión del inciso H al Artículo II, Sección I, del Reglamento de la Asociación de Residentes fueron aprobadas con treinta y seis (36) votos a favor¹², cuatro (4) votos en contra¹³ y

¹¹ Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 4-5.

¹² Veintitrés (23) titulares presentes y trece (13) *proxies*.

¹³ Dos (2) titulares presentes y dos (2) *proxies*.

un (1) voto abstenido; y, (ii) la inclusión de la Sección 7 al Artículo II, fueron aprobadas con treinta y seis (36) votos a favor¹⁴, dos (2) votos en contra¹⁵ y cero (0) votos abstenidos.

El 27 de octubre de 2022, PMHOA presentó una *Moción de Desestimación*¹⁶ alegando la inexistencia de una causa de acción. Alegó que la demanda tal y como estaba redactada dejaba de exponer la concesión de un remedio, bajo la normativa jurídica vigente.¹⁷ El 23 de diciembre de 2022, dentro de la prórroga concedida por el TPI, la señora Díaz Maldonado presentó su *Oposición a Moción de Desestimación*¹⁸.

El 27 de diciembre de 2022, mediante *Orden Requiriendo Memorando de Derecho* el TPI ordenó la presentación de un Memorando.¹⁹ El 2 de enero de 2023, PMHOA presentó una *Moción en Cumplimiento de Orden y Reiterando Solicitud de Desestimación*²⁰, conforme a lo requerido por el TPI en la *Orden* del 27 de diciembre de 2022. Por su parte, en cumplimiento con dicha *Orden*, el 9 de enero de 2023, la señora Díaz Maldonado presentó una segunda *Oposición a Moción de Desestimación*²¹, y una *Moción en Cumplimiento de Orden*²².

De ahí, el 10 de enero de 2023, el TPI emitió y notificó *Sentencia*²³ desestimando con perjuicio la *Demanda*, fundamentando la misma en la inexistencia de una causa de acción que amerite la concesión de un remedio al amparo de la Regla 10.2 (5) de las Reglas de Procedimiento Civil²⁴. Específicamente, el TPI en su *Sentencia* concluyó lo siguiente, “[d]estacamos que la

¹⁴ Veintitrés (23) titulares presentes y trece (13) *proxies*.

¹⁵ Un (1) titular presente y un (1) *proxy*.

¹⁶ Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 19-142.

¹⁷ Apéndice de la parte peticionaria a la pág. 33.

¹⁸ Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 143-166.

¹⁹ Apéndice de parte peticionaria a la pág. 167.

²⁰ Apéndice de la parte peticionaria a las pág. 168-175.

²¹ Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 178-213.

²² Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 176-177.

²³ Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 214-216.

²⁴ R.P. Civ. 10.2 (5), 32 LPRA Ap. V.

resolución de la segunda controversia enumerada anteriormente permite disponer de este pleito, por esa razón este tribunal **no** atenderá la primera controversia.” Conforme surge de la referida *Sentencia*, la *primera* controversia versaba sobre la alegada nulidad de las secciones al Reglamento de PMHOA y la *segunda*, sobre si el alquiler a corto plazo no infringe las condiciones restrictivas que gravan la urbanización Parque del Monte, la cual exige que el inmueble se utilice exclusivamente para fines residenciales²⁵.

Inconforme con el dictamen del foro inferior, la señora Díaz Maldonado acude ante nos con un recurso de *Apelación*, acogido como auto de *Certiorari*, presentado el 24 de enero de 2023, y esgrime dos (2) errores que entiende cometió el TPI:

PRIMER ERROR: Erró el TPI al declarar con lugar el planteamiento de la apelada, de que los arrendamientos a corto plazo constituyen un uso comercial de una vivienda, a pesar de que la Escritura de Condiciones Restrictivas no prohíbe de manera específica los arrendamientos a corto plazo; y, que las enmiendas al Reglamento de Parque del Monte HOA, prohibiendo ese tipo de arrendamiento, son nulas por no haber sido aprobadas unánimemente por los titulares, y por no constar en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

SEGUNDO ERROR: Erró el TPI al desestimar la demanda, a pesar de que el alquiler a corto plazo de una vivienda no altera su destino de uso residencial, si esta continúa siendo utilizada como vivienda -como sucede en el caso de autos- y no como establecimiento dedicado a la venta de productos o servicios. Por lo tanto, dichos alquileres no violan las condiciones restrictivas que disponen que los solares deben ser utilizados para fines residenciales. Tampoco el que se reciban rentas altera dicha naturaleza, porque en los arrendamientos a largo plazo también se reciben rentas y la parte apelada no cuestiona que los arrendamientos a largo plazo están permitidos.

Por su parte, PMHOA presentó la *Oposición Expedición al Recurso de Apelación Civil* el 14 de febrero de 2023. Contando con la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver.

²⁵ Apéndice de la parte peticionaria a la pág. 215.

II

A. Recurso de *Apelación* v. Recurso de *Certiorari*

La Regla 52.2(a) de Procedimiento Civil²⁶, dispone que los recursos de *Apelación* tienen que presentarse dentro de un término jurisdiccional de treinta (30) días desde el archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia recurrida. La correcta notificación de una sentencia es una característica imprescindible del debido proceso judicial.²⁷ Como corolario de lo anterior, la Regla 13(A) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones establece que: “Las apelaciones contra sentencias dictadas en casos civiles por el Tribunal de Primera Instancia, se presentarán dentro del término jurisdiccional de treinta días contados desde el archivo en autos de una copia de la notificación de la sentencia”.²⁸

Por otro lado, los recursos de *Certiorari* presentados ante el Tribunal de Apelaciones deben ser examinados en principio bajo la Regla 52.1 de Procedimiento Civil.²⁹ Esta Regla limita la autoridad y el alcance de la facultad revisora de este Tribunal mediante el recurso de *Certiorari* sobre órdenes y resoluciones dictadas por los Tribunales de Primera Instancia. La Regla lee como sigue:

El recurso de *Certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Al denegar la expedición de un recurso de

²⁶ R.P. Civ. 52.2(a), 32 LPRA Ap. V.

²⁷ *Rodríguez Mora v. García Lloréns*, 147 DPR 305, 309 (1998).

²⁸ Regla 13(A) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B.

²⁹ R.P. Civ. 52.1, 32 LPRA Ap. V (2009).

Certiorari en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.³⁰

El *Certiorari* es un recurso extraordinario mediante el cual un tribunal de jerarquía superior puede revisar a su discreción una decisión de un tribunal inferior.³¹ Expedir el recurso “no procede cuando existe otro recurso legal que protege rápida y eficazmente los derechos de la parte peticionaria”.³² Conviene desatacar que la discreción ha sido definida como “una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera”.³³ A esos efectos, se ha considerado que “la discreción se nutre de un juicio racional apoyado en la razonabilidad y en un sentido llano de justicia y no es función al antojo o voluntad de uno, sin tasa ni limitación alguna”.³⁴ La Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones³⁵, esboza los criterios que el Tribunal deberá considerar para expedir un auto de *Certiorari*, como sigue:

- A. Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- B. Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- D. Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
- E. Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
- F. Si la expedición el auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
- G. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

³⁰ *Id.*

³¹ *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009).

³² *Id.*

³³ *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 434-435 (2013).

³⁴ *Id.*

³⁵ 4 LPRA Ap. XXII-B, R.40.

B. Derechos constitucionales

La Constitución de Estados Unidos establece: "...nor shall any person be... deprived of life, liberty, or property, without due process of law...".³⁶

Por su parte, la Constitución de Puerto Rico declara:

Se reconoce como **derecho fundamental** del ser humano el derecho a la vida, a la libertad y **al disfrute de la propiedad... Ninguna persona será privada de su libertad o propiedad sin debido proceso de ley**, ni se negará a persona alguna en Puerto Rico la igual protección de las leyes...³⁷

C. Código Civil de Puerto Rico de 2020³⁸

Los artículos 813 al 819 abordan lo relativo a restricciones voluntarias sobre fincas. El Artículo 813 explica que se considera restricciones voluntarias: "... de carácter real aquellas limitaciones de uso, construcción, y ornato o fines análogos que se imponen a las fincas...".³⁹ Para que las restricciones voluntarias puedan constituirse, sean válidas y eficaces contra todos se debe cumplir con una serie de requisitos: "... (a) ser razonables; (b) obedecer a un plan general de mejoras; (c) ser compatibles con la política pública sobre uso de terrenos; **(d) constar de manera específica en un instrumento público; y (e) estar inscritas en el Registro de la Propiedad**".⁴⁰ (Énfasis suplido).

En lo que respecta a las maneras de modificar o extinguir las restricciones voluntarias, existen seis (6) formas de llevarlo a cabo:

- (a) en la forma y por las causas dispuestas en el acto jurídico que las establece;
- (b) por acuerdo unánime de los interesados, ya sea mediante la eliminación total o parcial de las restricciones o mediante la constitución de nuevas restricciones que alteran las anteriores;
- (c) por efecto del tiempo o por realizarse la condición, si así se constituyeron;
- (d) por renuncia o abandono de los propietarios que reciben los beneficios de las restricciones mediante

³⁶ CONST. EE. UU. enm. V.

³⁷ CONST. PR art. II, §7.

³⁸ CÓD. CIV. PR arts. 813-819, 31 LPRA § 8081 – 8087.

³⁹ CÓD. CIV. PR art. 813, 31 LPRA § 8081.

⁴⁰ CÓD. CIV. PR art. 814, 31 LPRA § 8082.

conducta que demuestre una intención de renunciar a ellos o abandonarlos;
(e) por expropiación forzosa, si las restricciones son incompatibles con el uso público de la finca expropiada;
y
(f) por cambios radicales del vecindario.⁴¹

D. Las servidumbres en equidad (Ahora, restricciones voluntarias sobre fincas)⁴²

Las servidumbres en equidad, conocidas en el nuevo Código Civil de 2020 como restricciones voluntarias sobre fincas, consisten en unas restricciones y condiciones, constituidas unilateralmente por el urbanizador, que limitan el uso de terrenos y edificaciones, operan para beneficio de los presentes y futuros propietarios, e imponen cargas o gravámenes especiales, como parte de un plan general para el desarrollo y la preservación de una urbanización residencial.⁴³ Es menester destacar que, bajo el Código Civil de 2020 dichas restricciones voluntarias se pueden constituir de dos (2) modos: “(a) por negocio jurídico bilateral o multilateral celebrado por todos los propietarios de las fincas afectadas; o (b) por negocio jurídico unilateral del propietario de la finca afectada”.⁴⁴ Estas restricciones, conocidas también como condiciones restrictivas, **limitan las facultades de los futuros adquirentes**, (énfasis suplido), 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 puede ser destinada una propiedad.⁴⁵ Luego de reconocida la validez y vigencia de las condiciones restrictivas, los tribunales estamos llamados a hacer cumplir a cabalidad los propósitos del

⁴¹ CÓD. CIV. PR art. 818, 31 LPRA § 8086.

⁴² *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez*, 167 DPR 255 (2006). Este caso fue resuelto por el Tribunal Supremo de Puerto Rico previo a la entrada en vigor del Código Civil de Puerto Rico de 2020 aprobado mediante la Ley Núm. 55 de 1 de junio de 2020. Previamente, la figura de las servidumbres en equidad era una figura jurisprudencial.

⁴³ *Fernández Martínez v. RAD-MAN San Juan III-D, LLC*, 208 DPR 310, 327 (2021). *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez, Id.*, 262-263. *Residentes Parkville v. Díaz*, 159 DPR 374, 382-383 (2003). *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, 117 DPR 346, 351-353 (1986).

⁴⁴ CÓD. CIV. PR art. 815, 31 LPRA § 8083.

⁴⁵ *Fernández Martínez v. RAD-MAN San Juan III-D, LLC, supra*, 326. *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez, supra*, 263. *Residentes Parkville v. Díaz, supra*, 384. *Sands v. Ext. Sagrado Corazón, Inc.*, 103 DPR 826, 827 (1975).

contrato y, para así, preservar la autonomía de la voluntad de las partes.⁴⁶

Cónsono con lo anterior, las restricciones adquieren un rango de contratos privados de naturaleza real, ya que una vez son inscritas en el Registro de la Propiedad, constituyen derechos reales **oponibles erga omnes**, (énfasis suplido), que crean entre los predios afectados una relación de servidumbres recíprocas, puesto que cada lote o solar es predio dominante, a la vez que sirviente, con relación a los demás lotes o solares de la urbanización.⁴⁷

E. Regla 10.2 (5) de las Reglas de Procedimiento Civil⁴⁸

La Regla 10.2 de Procedimiento Civil regula la presentación de defensas y objeciones a una reclamación judicial.⁴⁹ La moción de desestimación al amparo de esta regla es una defensa especial que formula el demandado en la que solicita que se desestime la demanda presentada en su contra, aun sin necesidad de formular una alegación previa.⁵⁰

La regla establece que:

Toda defensa de hechos o de derecho contra una reclamación se expondrá en la alegación responsiva excepto que, a opción de la parte que alega, las siguientes defensas pueden hacerse mediante una moción debidamente fundamentada:

- (1) falta de jurisdicción sobre la materia;
- (2) falta de jurisdicción sobre la persona;
- (3) insuficiencia del emplazamiento;
- (4) insuficiencia del diligenciamiento del emplazamiento;
- (5) dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio;**
- (6) dejar de acumular una parte indispensable.⁵¹ (Énfasis suplido).

El tribunal interpretará las alegaciones de la demanda conjuntamente, de forma liberal y de la manera más favorable

⁴⁶ *Fernández Martínez v. RAD-MAN San Juan III-D, LLC, Id.*, 328-329. *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez, Id.*, 264. *Residentes Parkville v. Díaz, Id.*, 385.

⁴⁷ *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez, Id. Residentes Parkville v. Díaz, Id. Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, supra*, 353.

⁴⁸ R.P. Civ. R. 10.2, 32 LPRA Ap. V.

⁴⁹ *Id.*

⁵⁰ *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, 174 DPR 409, 428 (2008). *Colón v. Lotería*, 167 DPR 625, 649 (2006).

⁵¹ R.P. Civ. R. 10.2, 32 LPRA Ap. V.

posible a la parte demandante para determinar si la misma es suficiente para constituir una reclamación válida.⁵² No obstante, procederá la desestimación cuando existan circunstancias que permitan a los tribunales determinar, sin ambigüedades, que la demanda carece de todo mérito o que la parte demandante no tiene derecho a obtener algún remedio.⁵³

F. La Sentencia Declaratoria

La Regla 59 de las Reglas de Procedimiento Civil⁵⁴ aborda lo relativo a las sentencias declaratorias. El mecanismo de sentencia declaratoria es remedial y profiláctico ya que permite anticipar la dilucidación de los méritos de cualquier reclamación ante los tribunales, siempre y cuando exista un peligro potencial contra quien la solicita.⁵⁵ En otras palabras, la sentencia declaratoria permite establecer los derechos de las partes, en anticipación de una causa de acción futura.

La Regla 59.1 dispone cuándo procede dictar sentencia declaratoria: “El Tribunal de Primera Instancia tendrá autoridad para declarar derechos, estados y otras relaciones jurídicas aunque se inste o pueda instarse otro remedio. No se estimará como motivo suficiente para atacar un procedimiento o una acción el que se solicite una resolución o sentencia declaratoria...”⁵⁶

Por su parte, la Regla 59.2 dispone sobre quiénes pueden solicitar una sentencia declaratoria:

- (a) Toda persona interesada en una **escritura**, un testamento, un contrato escrito u otros documentos constitutivos de contrato, o cuyos derechos, estado u otras relaciones jurídicas fuesen afectados por un estatuto, una ordenanza municipal, un contrato o una franquicia, **podrá solicitar una decisión sobre**

⁵² *Torres, Torres v. Torres et al.*, 179 DPR 481, 501 (2010). *Pressure Vessels PR v. Empire Gas PR*, 137 DPR 497, 505 (1994).

⁵³ *González Méndez v. Acción Social et al.*, 196 DPR 213, 235 (2016).

⁵⁴ R.P. Civ. 59, 32 LPRA Ap. V.

⁵⁵ *Beltrán Cintrón v. Estado Libre Asociado*, 204 DPR 89, 109 (2020). *Senado de PR v. ELA*, 203 DPR 62, 71 (2019). *Alcalde Guayama v. ELA*, 192 DPR 329, 333 (2015).

⁵⁶ R.P. Civ. 59.1, 32 LPRA Ap. V.

cualquier divergencia en la interpretación o validez de dichos estatutos, ordenanzas, contrato o franquicia, y además **que se dicte una declaración de los derechos, estados u otras relaciones jurídicas que de aquéllos se deriven**. Un contrato podrá ser interpretado antes o después de haber sido infringido.⁵⁷ ... (Énfasis suplido).

La persona solicitante debe tener legitimación activa para poder proceder y queda sujeto al cumplimiento de los criterios de esta doctrina; quiérase decir que, debe demostrar que: (i) ha sufrido un daño claro y palpable; (ii) que el daño es real, inmediato y preciso, y no uno abstracto e hipotético; (iii) que existe conexión entre el daño sufrido y la causa de acción ejercitada; y (iv) que la causa de acción surge bajo el palio de la Constitución o de una ley.⁵⁸ A esos efectos, tiene que establecer la existencia o inminencia de un daño claro, real y no hipotético, aunque no tiene que mediar una lesión previa.⁵⁹ A su vez, la controversia tiene que ser justiciable, por lo que no puede ser abstracta, académica, especulativa, remota o teórica.⁶⁰

Dicha Regla le proporciona al tribunal cierto grado de discreción: “El tribunal podrá negarse a dar o a registrar una sentencia o decreto declaratorio cuando tal sentencia o decreto, de ser hecho o registrado, no haya de poner fin a la incertidumbre o controversia que originó el procedimiento”.⁶¹

III

Al analizar el curso decisorio del foro primario, así como la controversia planteada ante este tribunal revisor, determinamos acoger el recurso de *Apelación* como uno de *Certiorari*. Según hemos expuesto, el TPI tenía ante su consideración dos (2) controversias pendientes de adjudicar, sin embargo, determinó en su análisis que, por desestimar la causa de acción al amparo de la Regla 10.5 de

⁵⁷ R.P. CIV. 59.2, 32 LPRA Ap. V.

⁵⁸ *Mun. Fajardo v. Srio. Justicia*, et al., 187 DPR 245, 254-255 (2012). *Romero Barceló v. ELA*, 169 DPR 460, 475 (2006).

⁵⁹ *Romero Barceló v. ELA*, *Id.*

⁶⁰ *Id.*

⁶¹ R.P. CIV. 59.3, 32 LPRA Ap. V.

Procedimiento Civil, con relación a la segunda controversia, no era necesario resolver la primera. En el presente caso, el foro *a quo* desestimó con perjuicio la causa de acción presentada por la señora Díaz Maldonado, al amparo de la Regla 10.2(5) de las Reglas de Procedimiento Civil⁶² y desatendió una controversia relacionada a la nulidad de las enmiendas al Reglamento de la Asociación de Residentes de la Urbanización Parque del Monte. La señora Díaz Maldonado esgrimió dos (2) errores que considera cometió el foro recurrido, los cuales, para un cabal entendimiento, discutiremos en conjunto.

Sabido es que, al atender una solicitud de desestimación, el tribunal interpretará las alegaciones de la demanda conjuntamente, de forma liberal y de la manera más favorable posible a la parte demandante de forma tal que pueda determinar si la misma es suficiente para constituir una reclamación válida⁶³. Luego de ese análisis, el tribunal procederá a determinar la desestimación cuando no existan ambigüedades de que la demanda carece de todo mérito o que la parte demandante no tiene derecho a obtener algún remedio⁶⁴.

En el caso ante nuestra consideración debemos determinar si incidió el foro *a quo* al ordenar la desestimación del presente caso, con perjuicio.

En materia de derecho procesal, la desestimación de una causa de acción, por razón de no exponer una causa de acción que justifique un remedio constituye una actuación excepcional. Es decir, debe ser considerada en sus méritos, salvo quede plenamente evidenciado que el reclamante carece de amparo legal a la luz de los hechos que presenta. Debido a que la reclamación de la señora Díaz

⁶² R.P. Civ. 10.2 (5), 32 LPRA Ap. V.

⁶³ *Torres, Torres v. Torres et al., supra. Pressure Vessels PR v. Empire Gas PR, supra.*

⁶⁴ *González Méndez v. Acción Social et al., supra.*

Maldonado merece la concesión de un remedio, razonamos que no procedía su desestimación, por tanto, el foro primario incidió. Veamos.

La controversia que tiene este Tribunal ante su consideración es una que inciden sobre el derecho propietario de la señora Díaz Maldonado. Mencionamos que las restricciones voluntarias puedan constituirse, sean válidas y eficaces contra todos se debe cumplir con una serie de requisitos, en lo aquí pertinente, destacamos: “**(d) constar de manera específica en un instrumento público; y (e) estar inscritas en el Registro de la Propiedad**”.⁶⁵ (Énfasis suplido). Una vez inscritas, estas les son **oponibles erga omnes**, (énfasis suplido), a todos los futuros adquirentes.⁶⁶ El futuro adquirente de una propiedad sujeta a unas restricciones voluntarias está **limitado**, (énfasis suplido), a las restricciones inscritas.

El uso y destino residencial de los lotes que conforman la urbanización en el presente pleito se encuentra delimitado en la Escritura de Condiciones Restrictivas. Por su parte, y utilizado con fines ilustrativos, el Artículo 40 de la Ley de Condominios de Puerto Rico, establece que: “Salvo que en la escritura matriz o en el reglamento, exista una prohibición expresa o que establezca un término mínimo de arrendamiento, no se podrá prohibir el arrendamiento de los apartamentos a corto plazo en los inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal”.⁶⁷ Dicho artículo, demuestra que la Asamblea Legislativa tuvo la intención de que para poder prohibir los arrendamientos a corto plazo es necesario que exista una prohibición expresa.

Por su parte, y con fin igualmente ilustrativo, la jurisprudencia estatal norteamericana ha establecido lo siguiente:

⁶⁵ CÓD. CIV. PR art. 814, 31 LPRA § 8082.

⁶⁶ *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez, supra. Residentes Parkville v. Díaz, supra. Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, supra.*

⁶⁷ Ley de Condominios de Puerto Rico, Ley Núm. 129 de 16 de agosto de 2020, Art. 40, 31 LPRA sec. 19221.

These decisions explain that in determining whether short-term vacation rentals are residential uses of the property, the critical issue is whether the renters are using the property for ordinary living purposes such as sleeping and eating, not the duration of the rental.⁶⁸ The decisions further explain that the nature of the property's use is not transformed from residential to business simply because the owner earns income from the rentals.⁶⁹

If a vacation renter uses a home “for the purposes of eating, sleeping, and other residential purposes,” this use is residential, not commercial, no matter how short the rental duration.⁷⁰

PMHOA plantea en que los arrendamientos con un término menor a noventa (90) días, son para fines comerciales, no para fines residenciales. No obstante, el arrendamiento con término menor de noventa (90) días o de corto plazo sigue siendo arrendamiento, al igual que el de sobre noventa (90) días. El titular de una propiedad que alquila la cosa lo hace, como regla general, con fin de generar ganancias como un negocio, independiente de que el alquiler sea corto, mediano o a largo plazo. El derecho de los titulares a arrendar por el término que entiendan conveniente se encuentra subsumido en su derecho fundamental a ejercer el pleno dominio y disfrute sobre su propiedad según reconocido en la Constitución de Estados Unidos y la Constitución de Puerto Rico.

En ausencia de alguna expresión del Tribunal Supremo de Puerto Rico, nos vemos persuadidos por la interpretación alcanzada en *Slaby v. Mountain River Estates Residential Ass'n*, 100 So.3d 569, 580 (2012). En dicho caso, la Corte sostuvo que “neither [the] financial benefit nor the advertisement of the property or the remittance of a lodging tax transforms the nature of the use of the property from residential to commercial”.⁷¹ Es decir, ni siquiera el

⁶⁸ *Santa Monica Beach Property Owners Association, Incorporated v. Acord*, 219 So.3d 111, 114 (2017). *Wilkinson v. Chiwawa Communities Ass'n*, 327 P.3d 614, 620 (2014). *Ross v. Bennett*, 203 P.3d 383, 388 (2008).

⁶⁹ *Santa Monica Beach Property Owners Association, Incorporated v. Acord, Id.*, 115. *Slaby v. Mountain River Estates Residential Ass'n, Inc.*, 100 So.3d 569, 580-581 (2012). *Lowden v. Bosley*, 909 A.2d 261, 267 (2006).

⁷⁰ *Wilkinson v. Chiwawa Communities Ass'n, supra*.

⁷¹ *Slaby v. Mountain River Estates Residential Ass'n, supra*.

hecho de recaudar y remitir un impuesto convirtió en comercial el uso residencial del apartamento en cuestión.

La señora Díaz Maldonado es titular de una propiedad sujeta a ciertas restricciones voluntarias, y de los hechos que se desprenden de autos no surge que sus actuaciones violen las restricciones inscritas existentes. En el caso ante nuestra consideración, la urbanización es una dedicada a usos residenciales únicamente. Por último, destacamos que **de la Escritura de Condiciones Restrictivas no surge una prohibición expresa de arrendar las residencias, y mucho menos surge el término mínimo en que debe durar un arrendamiento. Es decir, la Escritura de Condiciones Restrictivas de no establece un plazo mínimo para la duración de los arrendamientos.**

Cónsono con los fundamentos antes esbozados, es nuestra apreciación que incidió el TPI al desestimar la causa de acción con perjuicio. El arrendamiento por un término menor de noventa (90) días) no viola las condiciones restrictivas que disponen que los solares de la urbanización Parque del Monte deben ser utilizados para fines residenciales.

IV

Por los fundamentos antes expresados, se expide el auto de *Certiorari* y se revoca el dictamen recurrido. Por lo tanto, procede declarar No Ha Lugar la *Moción de Desestimación* presentada por PMHOA. En su consecuencia, se devuelve el caso al TPI para la continuación de los procedimientos de conformidad con lo aquí resuelto, específicamente, para que resuelva la controversia sobre si las enmiendas al Reglamento de la Asociación de Residentes son nulas, por no haber sido aprobadas de forma unánime por los titulares y porque no constan en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. El Juez Adames Soto emite Voto Particular Explicativo de Conformidad. La Juez Lebrón Nieves coincide con el curso decisorio de la mayoría mediante el cual se revoca el dictamen del foro primario y se devuelve el caso para que este atienda la controversia sobre la nulidad de las enmiendas del Reglamento de la Asociación de Residentes. Sin embargo, discrepa de los fundamentos esbozados en la Sentencia, respecto a que el arrendamiento a corto plazo no altera el uso residencial de la propiedad inmueble en cuestión. Ello, por entender que, el arrendamiento a corto plazo constituye, en efecto, un uso comercial.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel XI

CHRISTIE DÍAZ MALDONADO
Peticionaria

v.

PARQUE DEL MONTE
HOMEOWNERS ASSOCIATION,
INC.

Recurrido

KLAN202300068

*Apelación, acogida
como **Certiorari**
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
Carolina*

Caso Núm.
CA2022CV02791

Sobre:
Sentencia
Declaratoria

Panel integrado por su presidenta, la Juez Lebrón Nieves, el Juez Adames Soto y la Jueza Martínez Cordero

**VOTO PARTICULAR EXPLICATIVO DE CONFORMIDAD
DEL JUEZ NERY E. ADAMES SOTO**

a.

En la Sentencia emitida por nuestro Tribunal Supremo en *Consejo de Titulares del Condominio Condesa del Mar v. Chamah Martínez*, 202 DPR 174 (2019), dicho alto foro tuvo la inigualable oportunidad de pronunciarse sobre una controversia análoga a la que nos ha tocado dirimir, relativa a la interpretación que corresponde darle a la acepción *uso exclusivamente residencial*, de un apartamento allí, una casa en nuestro caso, contenida en las respectivas escrituras matrices de los inmuebles, como condiciones restrictivas al uso de estos. Con precisión, tocaba contestar las siguientes preguntas: ¿qué debemos entender por *arrendamiento a corto plazo*?; ¿cuáles son los términos de alquiler que lo informan, respecto a usos y tiempo de estadía?; ¿constituye el arrendamiento a corto plazo una actividad residencial o comercial? Las respuestas a tales interrogantes informarían, a su vez, la solución controversia sobre si resultaba dable permitir la enmienda a un

reglamento para prohibir los arrendamientos a corto plazo, a pesar de que en la escritura matriz la única prohibición contenida era la de que el apartamento o casa fuera exclusivamente utilizadas *con fines residencial*. Entonces, ¿se requeriría unanimidad de titulares para enmendar un reglamento a tales, fines, cuando la escritura matriz no incluía prohibición expresa al tipo de arrendamiento al que podía sujetar su propiedad el titular?

Sin embargo, las preguntas formuladas quedaron incontestadas, en tanto que el Tribunal Supremo apreció que la controversia ante su consideración había tornado en *académica*.

Muy contrario a tal juicio, los jueces asociados Rodríguez Rodríguez y Estrella Martínez, hicieron constatar sus insatisfacciones con la conclusión de la mayoría, sobre la presunta academicidad proclamada, lo que plasmaron en sendas opiniones disidentes incluidas en la citada Sentencia. Estos iniciaron sus respectivos disensos manifestando, sin ambages, que la controversia medular allí planteada, —acerca de los arrendamientos a corto plazo—, no solo seguía muy viva, sino que, de no atenderse y establecerse el precedente a seguir, sin duda continuaría retornando a los tribunales, los cuales estarían faltos de una ruta precisa por la cual discurrir. El asunto que hoy nos toca dirimir da la razón al pedido de los disidentes de que se pautara el derecho.

b.

Según fue indicado en el recuento procesal de la Sentencia que emite el Panel al cual estoy adscrito, la casa que ocupa la parte apelante se encuentra afecta a unas condiciones restrictivas, que cumplen todas las formalidades para reconocerles sus efectos *erga omnes*. En lo pertinente, las condiciones restrictivas aludidas, a cuyo cumplimiento también está sometida la apelante como propietaria, contienen una prohibición en términos de que **solo será utilizada para propósitos residenciales**, for

residential purposes only. La apelante arrienda su propiedad por periodos menores a noventa días, a lo que la Asociación de Residentes de la urbanización donde ubica se opone. Tal cuadro nos obliga a contestar la interrogante sobre qué se considera *for residential purposes only* bajo la situación fáctica descrita, lo que, a fin de cuentas, requiere descifrar si el arrendamiento a plazo corto constituye una actividad comercial, o pudiera ser identificada como de uso residencial.

Tal interrogante ha sido discutida, aunque con variantes propias de los hechos de cada caso, por varios jueces de nuestro Tribunal Supremo, a pesar de que nunca se ha sentado precedente sobre el asunto. Así, en la Sentencia emitida por nuestro Tribunal Supremo en *Asociación de Propietarios de Playa Húcares, Inc. v. Rodríguez*, 167 DPR 255 (2006), mediante voto de conformidad del ex Juez Asociado Rebollo López, este apreció que cuando el desarrollador prohibió el uso comercial de las estructuras allí referidas en las servidumbres de equidad establecidas, indudablemente se refirió a los establecimientos que se dedicaban a la venta de productos o servicios, (colmados, farmacias, salones de belleza, restaurantes, panaderías, tiendas de ropa, etc.), y no a la actividad de construir más de una unidad de vivienda por solar, en tanto estas fueran utilizadas de modo residencial. Aseverando que las servidumbres en equidad han de ser interpretadas de manera restrictiva, resultaba claro que de las restricciones allí indicadas no surgía la prohibición al alquiler en los términos ejercidos. A tal razonamiento el juez añadió la advertencia de que se estaba tratando con limitaciones al derecho propietario, lo que gozaba de protección constitucional.

En la misma Sentencia citada en el párrafo que antecede, pero mediante voto disidente suscrito por el ex Juez Presidente Hernández Denton, se acentuó que las servidumbres en equidad, por ser contratos, debían ser interpretadas *tratando de conocer cuál fue el verdadero fin que se persiguió al gravar la propiedad*. Con respecto a lo cual este concluyó

que el verdadero fin que tenía la referida servidumbre en equidad era evitar la explotación comercial de la propiedad, siendo el arrendamiento bajo examen una actividad comercial, por tanto, prohibida.

Luego, y según adelanté en el párrafo introductorio, en la Sentencia emitida por nuestro Tribunal Supremo en *Consejo de Titulares del Condominio Condesa del Mar v. Chamah Martínez*, supra, mediante sendos votos disidentes, la ex Juez Asociada Rodríguez Rodríguez adoptó una posición similar a la del ex Juez Presidente Hernández Denton, (aunque ahondando sobre el asunto, e incluyendo jurisprudencia previa del propio Tribunal Supremo pertinente), concluyendo que el arrendamiento a corto plazo es una actividad comercial que violenta el uso exclusivo residencial. Por el contrario, en su voto disidente incluido en la misma Sentencia, el Juez Asociado Estrella Martínez hizo un análisis cercano al ya aludido por el Juez Rebollo López, caracterizando el arrendamiento a corto plazo como uno que en nada variaba la definición de uso residencial, en tanto los arrendatarios destinaran el inmueble a las actividades que ordinariamente ocurren en el uso residencial (dormir, cocinar, etc.), para lo cual se valió de varias interpretaciones similares alcanzadas en distintas jurisdicciones de los Estados Unidos.

De manera reciente, en *Fernández Martínez v. RAD-MAN San Juan*, 208 DPR 310 (2021), esta vez sí mediante Opinión, nuestro Tribunal Supremo hizo unas expresiones sobre el asunto que. En lo particular, el Tribunal Supremo concluyó allí que Rad-Man había actuado en contravención de la servidumbre en equidad a la que estaba sujeta la propiedad de la que era propietario, en tanto convirtió su residencia en una multifamiliar, a pesar de que la servidumbre en equidad lo prohibía, independientemente de si la subdividió para utilizarla como hospedería o para arrendarla por largo plazo. Establecido lo anterior, (que era suficiente

para disponer de la controversia)⁷², es entonces que, en el párrafo siguiente de la referida Opinión, el alto foro manifestó que, *incluso cuando Rad-Man estuviese arrendando los apartamentos a corto plazo —variando así el uso del inmueble a comercial—*, no estaría autorizado a operar como tal, pues no había obtenido la correspondiente reclasificación de la Junta de Planificación para convertir el solar en comercial, por lo que también estaría violentando la servidumbre en equidad.

c.

Habiendo examinado lo anterior, coincido con los jueces que parten de una interpretación restrictiva de las servidumbres en equidad, al descifrar los contornos de la acepción *uso residencial*. Lo cierto es que, previo al surgimiento de la controversia ante nuestra consideración la jurisprudencia relacionada a las servidumbres en equidad comenzaba por anotar o resaltar que estas debían ser interpretadas de manera **estricta y restrictiva**, pues es un principio básico de nuestro ordenamiento que la propiedad se presume libre de cargas y gravámenes. *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, 157 DPR 521 (2002); *Soto Vázquez v. Vázquez Torres*, 138 DPR 282 (1995). Ello, por la simple y sencilla razón de que restringir el uso y destino de las propiedades gravadas incide sobre el derecho de la propiedad, que tiene protección constitucional. *Íd.* De lo que se sigue, —al decir del Juez Rebollo López en el voto disidente que ya cité—, que la interpretación de las cláusulas, condiciones y restricciones no pueden convertirse en un ejercicio de *inferir* una voluntad que no fue expresamente plasmada en estas. Cónsono con tal expresión, se ha de valorar que el criterio más importante al determinar si la designación de un uso cumple con la ley es que informe debidamente y sin ambigüedades

⁷² Por esta razón, juzgo que la expresión del Tribunal Supremo, caracterizando el arrendamiento a corto plazo como uno comercial, es *obiter dictum*. Es decir, se trata de un pronunciamiento sobre el asunto, que, habiendo sido resuelta la controversia principal, resulta excesivo o innecesario. *Ortiz v. Panel sobre el FEI*, 155 DPR 219 (2001).

a los nuevos adquirentes y terceros. *Cond. S.J. H. Centre v. P.R.F., Inc.*, 133 DPR 488 (1993).

Con lo hasta aquí dicho que me queda claro que, sopesando el derecho propietario de la apelante, frente a la servidumbre restrictiva impuesta, no se podrá imponer un mayor gravamen a tal derecho del que surja con claridad de dicho documento. Ante lo cual, lo primero que salta a la vista es que de las condiciones restrictivas en el caso ante nosotros **no** surge una prohibición expresa a que el propietario pueda: (1) arrendar su propiedad; (2) por plazos cortos. Por otra parte, tampoco se ofrece allí una definición de lo que constituye *uso residencial*, lo que sujeta dicha frase a interpretación. Ahora, visto que las servidumbres en equidad tratan en lo usual de una imposición al derecho propietario por parte del desarrollador, cabría concluir que la presencia de lenguaje ambiguo en estas deberá favorecer a la parte que no participó en la redacción de estas, el propietario. En este sentido, y tomando como referencia la regla de interpretación contractual que nos dirige a conceder una interpretación favorable de las cláusulas ambiguas hacia la parte que no participó de la redacción del contrato, cabría sostener que ese ejercicio favorable en este caso debería dirigirse en beneficio del propietario. A lo que se añade que, si las servidumbres en equidad deberían anunciar con claridad la prohibición a que refiere, todo ejercicio de interpretación sobre lo que constituye, en este caso, *uso exclusivamente residencial*, también debería inclinar la balanza en favor del propietario, pues de las prohibiciones incluidas en las servidumbres en equidad definitivamente no surge una exclusión a la utilización del inmueble para el arrendamiento a plazo corto.

Relacionado a lo anterior, en la discusión sobre el arrendamiento a corto plazo con frecuencia sale a relucir el argumento de que resultaba imposible que una prohibición en tales términos específicos fuera incluida en la mayoría de las servidumbres en equidad de las casas desarrolladas y vendidas, previo al auge de tal tipo de arrendamiento, y por esto no

fueron incluidas en la escritura matriz. A partir de tal lógica parecería entonces posible reconocer una interpretación más *liberal* de la servidumbre en equidad, permitiéndose observar una prohibición al arrendamiento a corto plazo, a pesar de que tal restricción al derecho propietario no fuera expresamente mencionada. No estoy de acuerdo.

Contrario a ello, juzgo que la mirada correcta sobre este asunto debe ser colocada en la persona que compró la propiedad confiando en la claridad sobre las limitaciones a su derecho a la propiedad que debían surgir, sin ambages, de la sola lectura de las servidumbres en equidad, sin que fuera tenido en cuenta algún otro asunto que allí no hubiese sido contemplado de manera expresa. En este sentido, cabe sostener que lo único previsible ante el propietario que se confronta con unas restricciones impuestas por las servidumbres en equidad, debería ser la palabra clara y expresa que, con precisión, limita el uso propietario, y nada más, pues cualquier duda debería ser resuelta en favor de su derecho propietario. De lo que se sigue que, constituiría una sorpresa inaceptable para el propietario, que violentaría el criterio más importante al determinar si la designación de un uso cumple con la ley, **informar debidamente y sin ambigüedades una prohibición**, que se imponga *a posteriori* la prohibición de alquilar el inmueble a corto plazo, sin que tal proscripción se encontrara así plasmada en la servidumbre en equidad en la que confió. *Cond. S.J. H. Centre v. P.R.F., Inc.*, 133 DPR 488 (1993).

Por las razones expuestas decidí dar mi voto de conformidad en este caso

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de abril de 2023.

Nery Enoc Adames Soto
Juez de Apelaciones