

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VI

DONALD MANGUAL PÉREZ Y
SU ESPOSA CLARIBEL
PÉREZ MARRERO; ET. ALS.

Recurrentes

v.

CONSEJO DE TITULARES
DEL CONDOMINIO MARLIN
TOWER I

Recurridos

KLRA202200637

Revisión Judicial
procedente de
Departamento
Asuntos Del
Consumidor (DACO)

Querella Núm:
C-SAN-2022-
0010703

Sobre:
Ley de Condominios

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Birriel Cardona, el Juez Bonilla Ortiz y el Juez Pagán Ocasio

Pagán Ocasio, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan Puerto Rico, a 27 de enero de 2023.

I.

El 30 de noviembre de 2022, Donald Mangual Pérez, Claribel Pérez Marrero, Severino E. Fernández Santurio, Lourdes Cabrera Zenk, la Sucesión de José R. Faria Collazo, Sara V. Meléndez Rivera, Carmen A. Marchán Cintrón, Pablo Ramón Quiñones y Carmen Cordero (en conjunto, los recurrentes) presentaron un recurso de revisión judicial. Solicitaron que revoquemos una *Resolución* emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo) el 28 de septiembre de 2022.¹ Mediante el referido dictamen, el DACo declaró la inhabilidad del señor Noel Antonio Pérez Sanfeliz (señor Pérez Sanfeliz) para ocupar la posición de Vicepresidente de la Junta de Directores del Condominio Marlin Tower I (Junta de Directores o parte recurrida). A su vez, ordenó a la Junta de Directores notificar a todos los titulares de la determinación, informarles que el puesto

¹ Notificada a las partes el 29 de septiembre de 2022. Apéndice del recurso de revisión judicial, Anejo 3, págs. 163-172.

de vicepresidente se encontraba vacante y convocar una asamblea extraordinaria para llenar la vacante. En consecuencia, la agencia desestimó el resto de las reclamaciones de la *Querella* presentada por los recurrentes. En desacuerdo, el 17 de octubre de 2022, los recurrentes presentaron una *Moción de Reconsideración*.² El 31 de octubre de 2022, el DACo emitió una *Resolución*, en la que declaró “No Ha Lugar” la *Moción de Reconsideración*.³

En atención al recurso de revisión judicial, el 2 de diciembre de 2022, emitimos una *Resolución* mediante la cual concedimos a la Junta de Directores y al DACo un término de treinta (30) días, contado a partir de la notificación de la *Resolución*, para presentar su alegato en oposición.⁴

El 27 de diciembre de 2022, la Junta de Directores presentó su *Alegato en Oposición*, en el cual alegó que el DACo no incurrió en los errores señalados por los recurrentes, por lo que, el recurso presentado era improcedente. Por su parte, el 10 de enero de 2023, el DACo presentó *Alegato del Departamento de Asuntos del Consumidor* en el que adujo que, conforme a la jurisprudencia interpretativa, procedía confirmar la *Resolución* recurrida.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, pormenorizaremos los hechos atinentes al recurso de revisión judicial.

II.

El caso de marras tuvo su génesis el 23 de febrero de 2022, fecha en que los recurrentes presentaron una *Querella* ante el DACo contra la Junta de Directores.⁵ En ésta, alegaron que las asambleas extraordinarias del 27 de febrero de 2020, 16 de septiembre de 2021 y 27 de enero de 2022 y la convocatoria a la asamblea ordinaria de

² Íd., Anejo 4, págs. 173-177.

³ Íd., Anejo 5, págs. 178-179.

⁴ La Resolución fue notificada a las partes el 8 de diciembre de 2022.

⁵ Apéndice del recurso de revisión judicial, Anejo 1, págs. 1-144.

28 de febrero de 2022 fueron contrarias a la Ley Núm. 129-2020, conocida como *Ley de Condominios de Puerto Rico* (Ley de Condominios o Ley Núm. 129-2020), por haberse celebrado mediante videoconferencia.⁶ Por lo que, solicitaron la nulidad de dichas asambleas, del Reglamento y de la elección del señor Pérez Sanfeliz como vicepresidente de la Junta de Directores. A su vez, solicitaron la remoción inmediata del señor Pérez Sanfeliz y la prohibición de ejercer el cargo de vicepresidente.

Junto a la *Querella*, los recurrentes incluyeron varios anejos, entre los cuales se encuentran una Copia de la Escritura Número Veintitrés (23), sobre Enmienda al Reglamento del Condominio Marlin Towers I⁷, y la Resolución de Junta de Directores del 22 de septiembre de 2020, mediante la cual la Junta de Directores autorizó al señor Pérez Sanfeliz a comparecer al otorgamiento de la escritura en representación de dicho organismo.⁸ A su vez, unieron copia de las actas de las asambleas del 27 de enero de 2022⁹ y 16 de septiembre de 2021¹⁰, y de la Convocatoria a Reunión Ordinaria 2022, que se celebraría el lunes, 28 de febrero de 2022.¹¹

En atención a la solicitud de los recurrentes, el 25 de febrero de 2022, el DACo ordenó a la parte querellada abstenerse de celebrar la asamblea ordinaria del 28 de febrero de 2022, a través de Zoom. Dicha asamblea no fue celebrada.

Luego de varios incidentes procesales, el 17 de marzo de 2022, el Consejo de Titulares del Condominio presentó su *Contestación a Querella y En Cumplimiento de la Orden del Pasado 9 de marzo*.¹² Además, incluyeron copia de los siguientes documentos: i) Convocatoria a Reunión Extraordinaria para la Aprobación del

⁶ 31 LPRA sec. 1921 *et seq.*

⁷ Apéndice del recurso de revisión judicial, Anejo I, págs. 9-55.

⁸ *Íd.*, pág. 56.

⁹ *Íd.*, págs. 81-82.

¹⁰ *Íd.*, págs. 83-88.

¹¹ *Íd.*, págs. 58-60.

¹² *Íd.*, Anejo II, págs. 145-162.

Nuevo Reglamento, fechada 13 de febrero de 2020; ii) Convocatoria a Reunión Extraordinaria, que llevaría a cabo el 16 de septiembre de 2021; iii) Convocatoria a Reunión Extraordinaria, que se celebraría el 27 de enero de 2022; iv) Convocatoria a Reunión Ordinaria 2022, la cual se realizaría el 28 de febrero de 2022; y v) Escritura Número Cuatro (IV), Poder Especial del 26 de septiembre de 2016, otorgado ante la Lcda. Idalia Michelle Ojeda Andújar.¹³

En síntesis, el Consejo de Titulares alegó que fue el Presidente de la Junta de Directores la persona que convocó todas las asambleas de conformidad a la Ley Núm. 129-2020, *supra*. A su vez, sostuvo que el puesto de vicepresidente fue creado por virtud del Reglamento del Condominio Marlin Towers I y, por lo tanto, le correspondía al Consejo de Titulares establecer los requisitos para ocuparlo. Señaló, además, que el señor Pérez Sanfeliz en ningún momento han utilizado dicho puesto como subterfugio para ejercer funciones del Presidente.

El 28 de septiembre de 2022, el DACo emitió la *Resolución* recurrida. Mediante ésta, resolvió que los recurrentes excedieron el término de treinta (30) días que establece el Art. 65 (c) de la Ley Núm. 129-2020, *supra*, para impugnar los acuerdos alcanzados en las asambleas del 27 de febrero de 2020 y 16 de septiembre de 2021.¹⁴ Asimismo, resolvió que procedía la desestimación de la impugnación de la asamblea del 27 de enero de 2022, toda vez que los recurrentes no asistieron ni justificaron su ausencia y no se sometió ningún acuerdo ante el Consejo de Titulares para su aprobación. En torno a la convocatoria del 28 de febrero de 2022, resolvió que, a tenor con lo dispuesto en el Art. 51 de la Ley Núm. 129-2020, *supra*, no procedía celebrar la asamblea ordinaria

¹³ Íd., págs. 160-162.

¹⁴ 31 LPRA sec. 1923j.

mediante videoconferencia.¹⁵ En efecto, la misma no se celebró, según ordenó la agencia el 25 de febrero de 2022. Por otro lado, resolvió que, conforme al Art. 49 de la Ley Núm. 129-2020, *supra*, el señor Pérez Sanfeliz está inhabilitado para ejercer el puesto de vicepresidente toda vez que no era titular, sino apoderado de su esposa y titular Ruth Odaris Capllonch Maldonado.¹⁶ Finalmente, respecto a la impugnación del otorgamiento de la escritura, resolvió que era improcedente y tardía, dado que el señor Pérez Sanfeliz compareció ejerciendo unas facultades delegadas por la Junta de Directores que se presumían válidas.

Conforme a lo anterior, el DACo declaró la inhabilidad del señor Pérez Sanfeliz para fungir como vicepresidente de la Junta de Directores del Condominio, ordenó notificar dicha determinación a todos los titulares y convocar una asamblea para llenar la vacante. Además, desestimó el resto de las reclamaciones.

En desacuerdo, los recurrentes presentaron una *Moción de Reconsideración*. Con relación a la escritura, alegaron que, si bien es cierto que las actuaciones del señor Pérez Sanfeliz se presumían válidas, precisamente, por medio de la *Querrela* pretendían derrotar esa presunción y lograr que se decretara la nulidad de la escritura otorgada. Adujeron que la Junta de Directores se excedió en sus facultades al conferirle capacidad representativa a quien la ley no le permitía. En torno a la prescripción tardía, esgrimieron que el término prescriptivo era de dos (2) años, según establece el Art. 65 de la Ley Núm. 129-2020, *supra*, por lo que, no estaba prescrita.

Por otro lado, arguyeron que no cuestionaron las asambleas, sino las convocatorias contrarias a la ley y, por ende, las causas de acción no estaban prescritas, toda vez que era aplicable el término de dos (2) años.

¹⁵ 31 LPRA sec. 1922w.

¹⁶ 31 LPRA sec. 1922u.

El 31 de octubre de 2022, el DACo emitió una *Resolución* mediante la cual declaró “No Ha Lugar” la solicitud de reconsideración.

Inconformes, los recurrentes acudieron ante nos e imputaron al DACo los siguientes errores:

Primer error: Erró el Departamento de Asuntos del Consumidor al desestimar la querrela en cuanto a la solicitud de nulidad de la escritura de Reglamento por cuanto quien único puede comparecer es el presidente y la Junta no puede [de]legarla en otra persona que no sea titular.

Segundo error: Erró el Departamento de Asuntos del Consumidor a no anular las asambleas impugnadas a pesar de que la convocatoria y su celebración fueron en contravención a la Ley de Condominios y por lo tanto actos nulos cuyo término prescriptivo es de dos años.

Tercer error: Erró el Departamento de Asuntos del Consumidor al no decretar la nulidad todas las gestiones y votos emitidos por el señor Noel Antonio Pérez Sanfeliz por estar derivados del ejercicio nulo de un puesto en la Junta de Directores.

III.

A.

La Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico (LPAU), Ley Núm. 38-2017, según enmendada, establece el alcance de la revisión judicial de las determinaciones de las agencias administrativas.¹⁷ A tenor con la citada Ley y la jurisprudencia aplicable, la revisión judicial consiste, esencialmente, en determinar si la actuación de la agencia fue dentro de las facultades que le fueron conferidas por ley y si la misma es legal y razonable. **Capó Cruz v. Junta de Planificación**, 204 DPR 581, 590-591 (2020); **Rolón Martínez v. Supte. Policía**, 201 DPR 26, 35 (2018); **T-JAC v. Caguas Centrum Limited**, 148 DPR 70, 80-81 (1999). Sobre el particular, es norma de derecho reiterada que los foros revisores han de conceder gran deferencia y consideración a las decisiones de las agencias administrativas, dado a la vasta experiencia y conocimiento especializado sobre los

¹⁷ 3 LPRA sec. 9601 *et seq.*

asuntos que le fueron delegados.¹⁸ **Graciani Rodríguez v. Garage Isla Verde, LLC**, 202 DPR 117, 126 (2019); **Rolón Martínez v. Supte. Policía**, supra; **Mun. de San Juan v. Plaza Las Américas**, 169 DPR 310, 323 (2006). Conforme a ello, los tribunales deben ser cautelosos al intervenir con las decisiones de los organismos administrativos. **Metropolitana, S.E. v. A.R.P.E.**, 138 DPR 200, 213 (1995); **Gallardo v. Clavell**, 131 DPR 275, 289–290 (1992).

Por las razones antes aludidas, las decisiones de las agencias administrativas están revestidas de una presunción de regularidad y corrección. **Capó Cruz v. Junta de Planificación**, supra; **Rolón Martínez v. Supte. Policía**, supra; **García v. Cruz Auto Corp.**, 173 DPR 870, 892 (2008). La presunción de corrección que acarrea una decisión administrativa deberá sostenerse por los tribunales a menos que la misma logre ser derrotada mediante la identificación de evidencia en contrario que obre en el expediente administrativo. **Misión Ind. P.R. v. J.P.**, 146 DPR 64, 130 (1998).

Al momento de revisar una decisión administrativa el criterio rector para los tribunales será la razonabilidad en la actuación de la agencia. **Rebollo v. Yiyi Motors**, 161 DPR 69, 76 (2004). Hay que determinar si la agencia actuó de forma arbitraria, ilegal, o de manera tan irrazonable que su actuación constituyó un abuso de discreción. **Rolón Martínez v. Supte. Policía**, supra, pág. 35. Al realizar tal análisis el tribunal debe considerar los siguientes criterios:

(1) si el remedio concedido por la agencia fue apropiado; (2) si las determinaciones de hecho que realizó la agencia están sostenidas por evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo visto en su totalidad, y (3) si, mediante una revisión completa y absoluta, las conclusiones de derecho del ente administrativo fueron correctas. **Rolón Martínez v. Supte. Policía**, supra, págs. 35-36. Véase,

¹⁸ Recordemos que los tribunales debemos “dar gran peso y deferencia a las aplicaciones e interpretaciones que hagan las agencias con respecto a las leyes y reglamentos que administran”. **DACo v. Toys “R” Us**, 191 DPR 760, 765 (2014) (Sentencia); **Asoc. Fcias. v. Caribe Specialty et al. II**, 179 DPR 923, 940 (2010). Véase, además, **Rolón Martínez v. Supte. Policía**, supra, pág. 37.

además, **Pagán Santiago et al. v. ASR**, 185 DPR 341, 358 (2012).

La evidencia sustancial ha sido definida como “aquella evidencia pertinente que una mente razonable pueda aceptar como adecuada para sostener una conclusión”. **Ramírez v. Depto. de Salud**, 147 DPR 901, 905 (1999). Nuestro Tribunal Supremo ha expresado que los tribunales no deben intervenir o alterar las determinaciones de hechos de un organismo administrativo “si las mismas están sostenidas por evidencia sustancial que surja del expediente administrativo considerado en su totalidad”. **Otero Mercado v. Toyota de P.R. Corp.**, 163 DPR 716, 727-728 (2005); **Domingo v. Caguas Expressway Motors**, 148 DPR 387, 397 (1999). La parte que alegue ausencia de evidencia sustancial debe demostrar que existe:

“[O]tra prueba en el récord que razonablemente reduzca o menoscabe el peso de tal evidencia, hasta el punto de que un tribunal no pueda, concienzudamente, concluir que la evidencia sea sustancial [...] hasta el punto que se demuestre claramente que la decisión [del organismo administrativo] no está justificada por una evaluación justa del peso de la prueba” que tuvo ante su consideración. **Metropolitan S.E. v. A.R.P.E.**, 138 DPR 200, 213 (1995) citando a **Hilton Hotels v. Junta de Salario Mínimo**, 74 DPR 670, 686 (1983).

En otras palabras, la parte recurrente tiene la obligación de derrotar la presunción de corrección de los procesos y de las decisiones administrativas. **Fac. C. Soc. Aplicadas, Inc. v. C.E.S.**, 133 DPR 521, 532 (1993). Si no demuestra que existe esa otra prueba, las determinaciones de hechos del organismo administrativo deben ser sostenidas por el tribunal revisor. **Ramírez v. Dpto. de Salud**, supra, pág. 905.

Sin embargo, cuando se trate de conclusiones de derecho que no envuelvan interpretaciones dentro del área de especialización de la agencia, éstas se revisarán por los tribunales sin circunscribirse al razonamiento que haya hecho la agencia. **Capó Cruz v. Junta de Planificación**, supra; **Rivera v. A & C Development Corp.**, 144

DPR 450, 461 (1997). Cuando las determinaciones de las agencias estén entremezcladas con conclusiones de derecho, el tribunal tendrá amplia facultad para revisarlas, como si fuesen una cuestión de derecho propiamente. **Rivera v. A & C Development Corp.**, supra. En nuestro ordenamiento jurídico, es norma reiterada que en el proceso de revisión judicial los tribunales tienen la facultad de revocar al foro administrativo en materias jurídicas. Véase, además, la Sec. 4.5 de LPAU, 3 LPRA sec. 9675.

B.

Por otro lado, la Ley Núm. 129-2020, *supra*, rige lo atinente a los condominios sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal.¹⁹ El Art. 65 de la citada ley, *supra*, establece que el DACo tendrá jurisdicción primaria y exclusiva para adjudicar las controversias sobre impugnaciones de acciones u omisiones de la Junta de Directores, el Administrador Interino y acuerdos y determinaciones del Consejo de Titulares, presentadas por titulares que sean dueños de apartamentos, en condominios con al menos un apartamento de uso residencial.²⁰

Con relación a los términos para impugnar dichas acciones u omisiones, el Art. 65 establece que:

Para todo tipo de impugnación se tendrán treinta (30) días contados a partir de la fecha en que se tomó dicho acuerdo o determinación, si se hizo en su presencia, o dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que recibe la notificación del acuerdo, si el titular afectado no estuvo presente en el momento en que se llegó a tal acuerdo o determinación.²¹

Ahora bien, cuando se trate de impugnaciones que constituyan violaciones a las disposiciones de la Ley Núm. 129-2020, *supra*, de la escritura matriz o del reglamento del condominio, las mismas prescribirán a los dos (2) años.²²

¹⁹ 31 LPRA sec. 1921 *et seq.*

²⁰ 31 LPRA sec. 1923j.

²¹ *Íd.*

²² *Íd.*

Por otra parte, el Art. 50 de la Ley de Condominios regula lo relacionado a las reuniones del Consejo de Titulares. El citado artículo establece la forma en que se convocará a los titulares a las asambleas. A su vez, dispone que “[e]l Consejo podrá reunirse válidamente en asamblea aun sin convocatoria, siempre que concurren la totalidad de los titulares y así lo decidan”. Conforme a dicho artículo, el Consejo de Titulares se reunirá por lo menos una (1) vez al año.

El Art. 51 de la Ley de Condominios, *supra*, establece que:

La asistencia a las asambleas del Consejo de Titulares será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar esta última un escrito firmado por el titular. El poder tendrá que estar fechado e indicará las fechas de la asamblea para la que se autoriza la representación, excepto que se trate de un poder general otorgado ante notario e inscrito en el Registro de Poderes y Testamentos. La autenticidad de la firma del titular se validará mediante el Registro de Titulares y tendrá que ser entregado con un mínimo de veinticuatro (24) horas antes de comenzar la asamblea.

[...].

Además, el citado artículo dispone, que el Consejo de Titulares podrá establecer mediante Reglamento mecanismos electrónicos para realizar asambleas extraordinarias utilizando plataformas de videoconferencias y votación electrónica cuando exista un estado de emergencia, según decretado por el gobierno federal o estatal. Asimismo, establece que en esas circunstancias específicas, por no ser posible o segura la celebración de una asamblea extraordinaria, la primera opción del Consejo de Titulares será celebrarla mediante videoconferencia. En caso de que el Reglamento del Condominio no se haya enmendado a esos fines, dispone que:

La Junta de Directores, redactará una citación a los titulares que contendrá: 1) el nombre del condominio; 2) la fecha de la celebración de la asamblea extraordinaria; 3) la situación apremiante que requiere la celebración de una asamblea extraordinaria a través de plataformas de videoconferencias, haciendo referencia a la declaración de emergencia; 4) el periodo que se tendrá para recibir los votos, de ser necesaria una votación; y 5) la forma en que se realizará el voto, mediante documento impreso y/o mecanismo electrónico.

Ahora bien, el citado artículo dispone claramente que: “No se podrán celebrar asambleas ordinarias ni se aprobarán derramas utilizando el método alternativo de Asambleas por videoconferencia”.

Respecto a los miembros que componen la Junta de Directores, el Art. 49 de la Ley Núm. 129-2020, *supra*, dispone que:

En los condominios donde concurran más de veinticinco (25) titulares deberá elegirse una Junta de Directores con, por lo menos, un Presidente, un Secretario, y un Tesorero. El reglamento podrá disponer de puestos adicionales. [...].

Salvo el cargo de Vocal, **los demás oficiales electos necesariamente pertenecerán al Consejo de Titulares**. El apoderado de un titular o el Representante de Titular Corporativo que acredite mandato expreso de éste, por virtud de escritura de poder, conforme estable la ley, e inscrito en el Registro de Poderes y Testamentos, podrá ser electo para ocupar el cargo de Vocal. [...]. (Subrayado y énfasis nuestro).²³

En torno a las facultades del Presidente de la Junta de Directores, el Art. 54 de la Ley Núm. 129-2020, *supra*, establece, entre otras cosas, que el Presidente “[c]omparecerá a nombre del condominio para otorgar escrituras y demás documentos en los que el Consejo de Titulares sea parte.²⁴

IV.

En el caso de marras, los recurrentes imputaron al DACo, como primer error, incidir al desestimar la *Querella* en torno a la solicitud de nulidad de la Escritura Núm. 23 (con relación a la Enmienda al Reglamento del Condominio). Sobre el particular, la agencia resolvió que el señor Pérez Sanfeliz compareció a dicha escritura, como vicepresidente, ejerciendo unas facultades delegadas por la Junta de Directores que se presumen válidas. Ahora bien, dicho pronunciamiento no dispone de la reclamación contenida en la *Querella* en cuanto la validez de la Escritura Núm. 23. Los recurrentes, precisamente, están cuestionando la validez de dichas facultades.

²³ 31 LPRA sec. 1922u.

²⁴ 31 LPRA sec. 1922z.

Según surge de la escritura, el señor Pérez Sanfeliz compareció al acto de otorgamiento, en representación del Condominio, como vicepresidente. No obstante, la propia agencia resolvió que el señor Pérez Sanfeliz no podía ocupar la posición de vicepresidente, por no ser titular del condominio.²⁵ Por otra parte, a tenor con lo dispuesto en el Art. 54 de la Ley de Condominios, *supra*, el Presidente de la Junta de Directores es quien se encuentra facultado en ley para comparecer a nombre del condominio para otorgar escrituras en las que el Consejo de Titulares sea parte. Sin embargo, en el caso que nos ocupa, el señor Pérez Sanfeliz compareció a nombre del Condominio como vicepresidente. Dicha actuación es contraria a las normas jurídicas pormenorizadas, toda vez que corresponde al presidente. En consecuencia, el DACo cometió el primer error, dado que el señor Pérez Sanfeliz no estaba facultado en ley para comparecer a nombre del Condominio.

En el segundo error, los recurrentes plantearon que el DACo erró al no anular las asambleas impugnadas. Argumentaron que las convocatorias fueron contrarias a la Ley de Condominios y, por lo tanto, era aplicable el término prescriptivo de dos (2) años. Específicamente, los recurrentes hicieron referencia a las convocatorias del 27 de febrero de 2020, 16 de septiembre de 2021 y 27 de enero de 2022. Además, en el tercer error, cuestionaron las gestiones y votos emitidos por el señor Pérez Sanfeliz.

De entrada, la asamblea del 27 de febrero de 2020 fue convocada a celebrarse en el “Salón de Actividades de MT1”, no de forma virtual. Como resultado de ésta, quedó aprobado un nuevo reglamento. Aunque los recurrentes cuestionaron la capacidad del señor Pérez Sanfeliz para comparecer a nombre del Condominio en la Escritura sobre Enmienda al Reglamento del Condominio, es

²⁵ Véase el Artículos 49 de la Ley de Condominios, *supra*. 31 LPRA sec. 1922u.

menester aclarar que los acuerdos alcanzados en la asamblea del 27 de febrero de 2020 están sujetos al término prescriptivo de treinta (30) días y, consecuentemente, la anulabilidad de la escritura no invalida dichos acuerdos. Adviértase, que varios de los recurrentes comparecieron a la asamblea y votaron a favor de los acuerdos alcanzados.

Asimismo, surge del Acta de la Asamblea del 16 de septiembre de 2021, que los recurrentes comparecieron a dicha asamblea y votaron a favor de los acuerdos alcanzados.²⁶ Por otra parte, como resolvió el DACo, del Acta de la Asamblea del 27 de enero de 2022, no surge que los recurrentes hubiesen asistido o probado que su ausencia estuvo justificada.²⁷ Además, en dicha asamblea no se sometieron acuerdos al Consejo de Titulares; fue una asamblea informativa. En vista de lo anterior, procedía desestimar la *Querella* en cuanto a la impugnación de las asambleas. El DACo no cometió el segundo error.²⁸

Con relación al tercer error, surge del expediente, que el señor Pérez Sanfeliz compareció a las asambleas en representación de su esposa, la señora Ruth Odaris Capllonch Maldonado, quien es titular del Condominio, por virtud del Poder Especial, otorgado mediante la Escritura Núm. IV del 26 de septiembre de 2016, ante la Notario Idalia Michelle Ojeda Andújar.²⁹ Los recurrentes no señalaron ninguna gestión particular del señor Pérez Sanfeliz, en función de vicepresidente, adicional a la comparecencia a la Escritura Número 23. Por lo que, el DACo no cometió el tercer error imputado.

²⁶ Apéndice del recurso de revisión judicial, Anejo I, págs. 83-88.

²⁷ Íd., págs. 81-82.

²⁸ Adviértase que las asambleas que los recurrentes impugnan fueron celebradas en medio de la Pandemia del Covid-19, la cual trastocó la manera en que de ordinario ejercíamos las gestiones del diario vivir. Véase el Art. 51 de la Ley de Condominios, *supra*.

²⁹ Íd., págs. 160-162.

V.

Por los fundamentos expuestos, se *modifica* la *Resolución* recurrida en torno a la controversia sobre validez de la Escritura Número 23. Se resuelve que el señor Pérez Sanfeliz no podía comparecer a la misma como vicepresidente de la Junta de Directores. Su comparecencia a dicha escritura es contraria a derecho. Así modificada, se *confirma* la *Resolución* recurrida.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

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