ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

JORGE WALKER Y/O ROSA SANTIAGO CONDE PETICIONARIO V. CONSEJO DE TITULARES COND. ASHFORD RECURRIDO DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR (DACO) AGENCIA RECURRIDA	KLRA202200445	*REVISIÓN JUDICIAL* procedente del Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) _____ QUERELLA NÚM.: C-SAN-2021-0008994 C-SAN-2021-0009455 _____ SOBRE: CONDOMINIOS

Panel integrado por su presidenta la Jueza Domínguez Irizarry, la Jueza Rivera Marchand y el Juez Salgado Schwarz.

Salgado Schwarz, Carlos G., Juez Ponente.

S E N T E N C I A

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de septiembre de 2022.

Comparecen el Sr. Jorge Walker Salamán y la Sra. Rosa Santiago Conde (en conjunto, parte recurrente)[1] quienes nos solicitan que revoquemos una *Notificación y Orden* mediante la cual el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) declaró no ha lugar una solicitud de descalificación del Lcdo. Raúl Del Manzano Román (Lcdo. Del Manzano Román) como representante legal del Consejo de Titulares (Consejo) del Condominio Ashford.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, *confirmamos* el presente dictamen recurrido.

-I-

A continuación, exponemos los hechos procesales pertinentes a la controversia de marras.

[1] El Sr. Jorge Walker y la Sra. Rosa B. Santiago Conde son los titulares de los apartamentos 10-A y 5-E, respectivamente, del Condominio.

El 13 de mayo de 2021, la parte recurrente presentó la querella C-SAN-2021-0008994 en contra del Consejo ante DACO. Alegó, que el 14 de abril de 2021 se celebró una Asamblea Extraordinaria en la cual la presidenta presentó una propuesta para enmendar el Reglamento del Condominio, sección 6.11(a) *Inquilinos y Arrendamiento.*[2] Sostuvo que éstos y varios titulares trataron de presentar una moción para enmendar la propuesta, pero no se les permitió, por lo que votaron en contra de la enmienda tal como fuera presentada. Posteriormente, la parte recurrente enmendó la querella para impugnar la elección de la nueva Junta de Directores (Junta) del Condominio la cual fue llevada a cabo mediante Asamblea Ordinaria el 24 de abril de 2021.

Oportunamente el Consejo, representado por el Lcdo. Del Manzano Román, presentó la contestación a la querella enmendada en la cual negó todas las alegaciones de la querella que imputaban acciones u omisiones negligentes del Consejo y presentó defensas afirmativas.

El 7 de julio de 2021, la parte recurrente presentó ante DACO una *MOCIÓN SOLICITANDO LA DESCALIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN LEGAL AL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR.* Alegó, que el Lcdo. Del Manzano Román fue quien envió la contestación a la querella enmendada en representación del Consejo, sin que el Consejo fuera notificado o consultado en qué concepto el Lcdo. Del Manzano Román era representante legal del Consejo. Añadió, que éste había sido el representante legal de Ricardo Sarmiento (actual presidente), Cristina Santiago (actual vocal) y de Michael Ruker (actual vocal) en la querella núm. C-SAN-000660, en contra del Consejo del Condominio. Especificó, que

[2] El acta de la referida Asamblea Extraordinaria fue anejada al presente escrito, no obstante, está incompleta.

una de las alegaciones de la querella establecía lo siguiente:

> "Entre las enmiendas al Reglamento presentadas por el cuerpo directivo en la asamblea ordinaria se encontraba una que particularmente pretendía limitar el derecho propietario de los titulares cuando disponga de su propiedad en alquiler. Dicha enmienda al reglamento limita el arrendamiento de los apartamentos a no menos de tres meses, inclusive estableciéndose una muta administrativa de $100.00 dólares en caso de que un titular alquile su unidad por un término menor…"

En lo pertinente, incluyó además las siguientes alegaciones:[3]

- Que el 14 de abril de 2021, se celebró una Asamblea Extraordinaria en al cual se aprobó por la mayoría de los titulares que asistieron una enmienda al reglamento para establecer un término mínimo de arrendamiento de 30 días consecutivos, y una multa de $100.00 por evento de incumplimiento.
- Que en la alegación 14 de la *Contestación a la Querella Enmendada* el Lcdo. Del Manzano Román hizo constar "*Los procesos de la asamblea extraordinaria en la que se trató el tema de enmiendas al reglamento, no se culminó. Las enmiendas no han sido aprobadas por la falta de conclusión del proceso requerido por ley y otras probables fallas identificadas*."
- Que la actual Junta fue elegida en la Asamblea Ordinaria celebrada el 24 de abril de 2021, diez (10) días posterior a la Asamblea Extraordinaria y dicha acta fue notificada al Consejo de Titulares.
- Que entendía que existía un conflicto de interés en el momento en que el Lcdo. Del Manzano Román aceptó la representación legal del Consejo del Condominio.

El 9 de agosto de 2021, la Sra. Rosa B. Santiago Conde presentó la querella C-SAN-2021-0009455 ante DACO, en contra de la Junta de Directores del Condominio (Junta) la cual fue consolidada con la querella núm. C-SAN-0008994.

Por su parte, el Consejo se opuso a la solicitud de descalificación. En lo pertinente, expuso:

- Que sobre la contratación de representación legal para atender demandas o querellas el Art.

[3] La parte recurrente incluyó varias alegaciones en contra de la actual Junta a las cuales no hacemos referencia por no ser pertinentes pues son parte de las controversias a ser atendidas por DACO.

54 de la Ley de Condominios, Ley 129 del 16 de agosto de 2020, según enmendada establecía:

"*Cuando se trate de acciones para hacer cumplir ésta o cualquier otra ley aplicable, el reglamento del Condominio o los acuerdos del Consejo de Titulares, o cuando el Consejo de Titulares o la Junta de Directores, en representación de éste, deba comparecer en pleito como demandado o querellado, el Presidente podrá comparecer a nombre de dichos organismos y presentar las acciones y defensas que estime procedentes, seleccionando la representación legal que estime conveniente, previa consulta a la Junta. De las acciones tomadas, deberá notificar a los titulares dentro de los treinta (30) días siguientes.*" (Subrayado en el original.)

- Conforme a lo anterior no era requisito que la Junta tuviera que consultar con el Consejo de Titulares para la contratación de la representación legal.

- Que la descalificación no procedía como cuestión de hecho, ni de derecho.

- La parte recurrente no había puesto al foro administrativo en posición de resolver si le provocaba un perjuicio o desventaja indebida, o cómo habría de afectar la representación legal impugnada. Al contrario, solo expuso impresiones generales y más que nada expresiones para sustentar o apoyar lo que se reclama en la querella.

- El hecho de que el Lcdo. Del Manzano Román hubiera participado en un antiguo pleito, hacía alrededor de cinco años, y "*en el que prevaleció en la impugnación de la asamblea de aquel entonces, no causa un prejuicio ni ventaja indebida que amerite privarle de asumir la representación legal del Consejo*".

- En el presente caso no hay representación legal simultánea ni adversa; nunca había representado a la parte recurrente, la conoce como consecuencia de que ésta ha presentado varias querellas ante DACO; que los hechos que le motivaron a presentar la querella no guardan relación alguna con el antiguo caso al que hace referencia y que se dilucidó en el año 2017; y, no hay información privilegiada a la que haya tenido acceso el Lcdo. Del Manzano Román.

- No se provoca perjuicio alguno a la parte recurrente por la representación legal objetada.

La parte recurrente presentó una *RÉPLICA EN TORNO A "MOCIÓN EN OPOSICIÓN A SOLICITUD DE DESCALIFICACIÓN"*

reiterando las alegaciones contenidas en la solicitud de descalificación, y nuevamente hizo señalamientos relacionados a las controversias que se encuentran ante la consideración de DACO. En lo pertinente arguyó que "*de la información obtenida hasta la fecha, no surge que al Consejo de Titulares siguiera se le haya informado ni advertido que el Lcdo. Del Manzano Román fue quien representó a las personas que presentaron una querella en contra del propio Consejo en el año 2017*." Sostuvo, además, que la querella núm. C-SAN-2017-000660 estuvo predicada en una impugnación a una enmienda al Reglamento relacionada con el término mínimo de arrendamiento en el condominio, y que las controversias allí dirimidas estaban directa y sustancialmente relacionadas con las controversias ante la consideración del DACO.

El 17 de febrero de 2022, DACO dictó una *Notificación y Orden* en la cual declaró no ha lugar la solicitud de descalificación presentada por la parte recurrente. Inconforme, la parte presentó una solicitud de reconsideración la cual fue declarada no ha lugar.

El 21 de abril de 2022, la parte recurrente presentó ante esta Curia el recurso de revisión KLRA202200224, en el cual incluyó el mismo señalamiento de error que incluye en el presente recurso. No obstante, desestimamos el mismo por falta de jurisdicción, por prematuro.

Posteriormente, DACO emitió una *Notificación y Orden* en la cual sostuvo que no encontró razón alguna que moviera su discreción a ordenar la descalificación del Lcdo. Del Manzano Román. Insatisfecha, la parte recurrente acude ante nos mediante el recurso de epígrafe en el cual arguye que DACO cometió el siguiente error:

- Erró DACO al declarar no ha lugar la solicitud de descalificación del representante legal de

la parte querellada ante un claro conflicto de interés.

-II-

A.

La Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, *supra*, establece la autoridad del Tribunal de Apelaciones para revisar "decisiones, órdenes y resoluciones finales de organismos o agencias administrativas".[4] Por su parte, la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico ("LPAUG"), establece el marco de revisión judicial de estas decisiones.[5] Cónsono con lo anterior, nuestra función revisora se delimita a delinear la discreción de las entidades administrativas para garantizar que sus decisiones se encuentren en el marco de los poderes delegados y sean consecuentes con la política pública que las origina.[6]

La revisión judicial se limita a determinar si la agencia actuó de manera arbitraria o ilegal, o de forma tan irrazonable que sea considerado un abuso de discreción.[7] Hay que señalar que las determinaciones de los organismos administrativos están cobijadas por una presunción de corrección y legalidad que debe respetarse, mientras la parte que las impugne no demuestre con suficiente evidencia que la decisión no está justificada.[8]

Así pues, la revisión judicial de una decisión administrativa se circunscribe a determinar si hay evidencia sustancial en el expediente para sostener la conclusión de la agencia o si ésta actuó de forma arbitraria, caprichosa o

---

[4] Art. 4006(c) 4 LPRA sec. 24(y)(c).
[5] Sección 4.5 de la Ley Núm. 38-2017, 3 LPRA sec. 9675.
[6] *Cruz Rivera v. Mun. de Guaynabo*, 205 DPR 606, (2020); *Torres Rivera v. Policía de PR*, 196 DPR 606, 625-626 (2016); *Mun. de San Juan v. J.C.A.*, 149 DPR 263, 279 (1999).
[7] *López Borges v. Adm. Corrección*, 185 DPR 603 (2012); *Federation des Ind. v. Ebel*, 172 DPR 615, 648 (2007).
[8] *López Borges v. Adm. Corrección*, *supra*.

ilegal.[9] El criterio rector es la razonabilidad de la actuación de la agencia recurrida.[10] Por ello, al momento de evaluar una determinación administrativa se debe considerar si: (1) el remedio concedido por la agencia fue apropiado; (2) la decisión de la agencia está sostenida en evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo visto en su totalidad; y (3) las conclusiones de derecho fueron correctas.[11] Ahora bien, si la decisión del organismo administrativo no estuvo basada en evidencia sustancial; erró en la aplicación o interpretación de las leyes o los reglamentos que se le encomendó administrar; o actuó de manera irrazonable, arbitraria o ilegal, al realizar determinaciones carentes de una base racional; o si la actuación lesionó derechos constitucionales fundamentales, la deferencia debida a la agencia debe ceder.[12]

En lo pertinente al caso de marras, si una parte afectada por un dictamen administrativo impugna las determinaciones de derecho, el Tribunal Supremo ha dicho que distinto a las determinaciones de hecho, el tribunal las puede revisar en todos sus aspectos, sin sujeción a norma o criterio alguno. Sin embargo, esto no quiere decir que un foro apelativo pueda descartar las conclusiones y sustituir el criterio del ente administrativo por el suyo. En estos casos, también los tribunales apelativos les deben deferencia a los organismos administrativos.[13]

B.

El Art. 4.006 (c) de la Ley 201-2003, mejor conocida como la "*Ley de la Judicatura*", 4 LPRA sec. 24y, dispone que el Tribunal de Apelaciones atenderá mediante el recurso

---

[9] *Vélez v. A.R.P.E.*, 167 DPR 684 (2006).
[10] *Hernández, Álvarez v. Centro Unido*, 168 DPR 592 (2006).
[11] *Pagán Santiago et al. v. ASR*, 185 DPR 341, 358 (2012). *Rolón Martínez v. Superintendente*, 201 DPR 26, 35-36 (2018).
[12] *IFCO Recycling v. Aut. Desp. Sólidos*, 184 DPR 712, 744-745 (2012).
[13] *Rebollo v. Yiyi Motors*, 161 DPR 69, 77 (2004).

judicial las decisiones, órdenes y resoluciones *finales* de organismos o agencias administrativas. De igual forma, la Sec. 4.2 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico (LPAUG), 3 LPRA sec. 9672, establece que una parte adversamente afectada por una orden o resolución final de una agencia puede recurrir de esta ante este Foro y presentar una solicitud de revisión dentro del término de treinta (30) días contado a partir de la fecha del archivo en autos de copia de la notificación.

Conforme ha expresado el Tribunal Supremo de Puerto Rico (TSPR), una orden o resolución final es aquella que culmina el procedimiento administrativo, tiene efectos sustanciales sobre las partes y resuelve todas las controversias ante la agencia, les pone fin, sin dejar pendiente una para ser decidida en el futuro.[14] Se trata de la resolución que culmina en forma final el procedimiento administrativo respecto a todas las controversias. Ello a su vez hace ejecutable entre las partes la decisión administrativa y por ende susceptible de revisión judicial.[15]

Ahora bien, el TSPR ha establecido varios factores que operan a favor de preterir la doctrina del agotamiento de remedios: (1) dar curso a la acción administrativa cause un daño inminente, material, sustancial y no teórico o especulativo; (2) el remedio administrativo constituya una gestión inútil, inefectiva y que no ofrezca un remedio adecuado; (3) la agencia claramente no tenga jurisdicción sobre el asunto y la posposición conllevaría un daño irreparable al afectado, o (4) el asunto es estrictamente de derecho.[16]

---

[14] *Comisionado de Seguros v. Universal*, 167 DPR 21, 29-30 (2006).
[15] *Id.*
[16] *Procuradora Paciente v. MCS*, 163 DPR 21,38 (2004).

Así también, la Sec. 4.3 de la LPAUG, 3 LPRA sec. 9673 establece cierta excepciones:

> El tribunal podrá relevar a un peticionario de tener que agotar alguno o todos los remedios administrativos provistos en el caso de que dicho remedio sea inadecuado, o cuando el requerir su agotamiento resultare en un daño irreparable al promovente y en el balance de intereses no se justifica agotar dichos remedios, o cuando se alegue la violación sustancial de derechos constitucionales, o cuando sea inútil agotar los remedios administrativos por la dilación excesiva en los procedimientos, o cuando sea un caso claro de falta de jurisdicción de la agencia, o cuando sea un asunto estrictamente de derecho y es innecesaria la pericia administrativa.

C.

El Tribunal, en el ejercicio de su poder inherente de supervisar la conducta de los abogados y abogadas que postulan ante sí, podrá, a iniciativa propia o a solicitud de parte, imponer sanciones económicas o de otra naturaleza, o descalificar a un abogado o abogada que incurra en conducta que constituya un obstáculo para la sana administración de la justicia o infrinja sus deberes hacia el tribunal, sus representados(as) o sus compañeros(as) abogados(as).[17]

La descalificación es una medida preventiva para evitar posibles infracciones a los cánones del Código de Ética Profesional,[18] y funge como un mecanismo para asegurar la adecuada marcha de un litigio evitando los actos disruptivos provenientes del abogado.[19] En *Oficina para Reglamentación de la Industria Lechera v. El Farmer, Inc.*, *supra*, el TSPR sostuvo que al evaluar lo sustantivo en la procedencia de una descalificación, los tribunales deben hacer un análisis de la totalidad de las circunstancias "para valorar si la actuación del abogado constituye un 'acto disruptivo' o si tiene el

---

[17] Regla 9.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V.
[18] *Oficina para Reglamentación de la Industria Lechera v. El Farmer, Inc.*, 204 DPR 229 (2020), citando a *K-Mart Corp. v. Walgreens of P.R., Inc.*, 121 DPR 633 (1998).
[19] R. Hernández Colón, *Práctica jurídica de Puerto Rico: derecho procesal civil*, 6ta ed., San Juan, Ed. Lexis Nexis, 2017, pág.82.

potencial de desembocar en una violación de los Cánones del Código de Ética Profesional."

En lo pertinente, si la solicitud de descalificación la solicita la parte adversa, la mera presentación de la moción de descalificación no conlleva automáticamente la concesión de la petición en cuestión. El tribunal deberá considerar si la continuación de la representación legal le causará perjuicio o desventaja indebida a quien la solicita. De otra parte, deberá considerar el derecho que le asiste a todo ciudadano de escoger con libertad el abogado que lo represente.[20] Así pues el juzgador o la juzgadora deberá evaluar la totalidad de las circunstancias de acuerdo con los factores siguientes:

> (1) si quien solicita la descalificación tiene legitimación activa para invocarla; (2) la gravedad de la posible violación ética involucrada; (3) la complejidad del derecho o los hechos pertinentes a la controversia y el *expertise* de los abogados implicados; (4) la etapa de los procedimientos en que surja la controversia sobre descalificación y su posible efecto en cuanto a la solución justa, rápida y económica del caso, y (5) el propósito detrás de la descalificación, es decir, si la moción se está utilizando como mecanismo para dilatar los procedimientos.[21]

Ahora bien, la descalificación solo procederá cuando sea estrictamente necesario, por considerarse un remedio drástico que se debe evitar si existen medidas menos onerosas que aseguren la integridad del proceso judicial y el trato justa a las partes.

En *Job Connection Center v. Sups. Econo*, 185 DPR 585 (2012), el TSPR resolvió, en el contexto de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, que procedía la revisión de las órdenes de descalificación emitidas por el foro de instancia debido a que la descalificación de un abogado o una

---

[20] *Id.*
[21] *Oficina para Reglamentación de la Industria Lechera v. El Farmer, Inc.*, *supra*.

abogada tiene repercusiones que afectan potencialmente los derechos de las partes, el trámite de los procedimientos, el derecho a la libre selección de representación legal y los derecho del o de la representante legal que es descalificado o descalificada. Lo anterior, pues esperar a una apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia.

A la luz de lo resuelto en *Job Connection Center v. Sups. Econo*, *supra*, en *Oficina para Reglamentación de la Industria Lechera v. El Farmer, Inc.*, *supra,* nuestro Tribunal Supremo determinó que por vía de excepción, el Tribunal de Apelaciones tiene jurisdicción para revisar interlocutoriamente la descalificación de un o una representante legal, al amparo del Art. 4.3 de la LPAUG. Puntualizó:

> "No podría ser de otra manera, pues los asuntos que están en juego cuando el Tribunal de Primera Instancia emite una orden de descalificación de abogado o abogada (derechos de las partes, el trámite de los procedimientos, el derecho a la libre selección de representación legal y los derechos del o de la representante legal descalificado o descalificada) son los mismos que se afectarían si no permitiéramos la revisión interlocutoria de una orden de descalificación de abogado o abogada en un caso ventilado ante una agencia administrativa."

D.

El Canon 21 del Código de Ética Profesional, 4 LPRA, Ap. IX, C. 21, cuyo propósito es evitar que los abogados incurran en la representación de intereses encontrados, dispone como sigue:

> El abogado tiene para con su cliente un deber de lealtad completa. Este deber incluye la obligación de divulgar al cliente todas las circunstancias de sus relaciones con las partes y con terceras personas, y cualquier interés en la controversia que pudiera influir en el cliente al seleccionar su consejero. Ningún abogado debe aceptar una representación legal cuando su juicio profesional pueda ser afectado por sus intereses personales.
>
> No es propio de un profesional el representar intereses encontrados. Dentro del significado de

> esta regla, un abogado representa intereses encontrados cuando, en beneficio de un cliente, es su deber abogar por aquello a que debe oponerse en cumplimiento de sus obligaciones para con otro cliente.
>
> La obligación de representar al cliente con fidelidad incluye la de no divulgar sus secretos o confidencias y la de adoptar medidas adecuadas para evitar su divulgación. Un abogado no debe aceptar la representación de un cliente en asuntos que puedan afectar adversamente cualquier interés de otro cliente anterior ni servir como árbitro, especialmente cuando el cliente anterior le ha hecho confidencias que puedan afectar a uno u otro cliente, aun cuando ambos clientes así lo aprueban. Será altamente impropio de un abogado el utilizar las confidencias o secretos de un cliente en perjuicio de éste.
>
> Un abogado que representa a una corporación o sociedad le debe completa lealtad a la persona jurídica y no a sus socios, directores, empleados o accionistas y solamente puede representar los intereses de dichas personas cuando los mismos no vengan en conflicto con los de la corporación o sociedad.

El principio medular del precitado Canon 21 es instrumentar el deber de lealtad completa que le debe el abogado a su cliente. El mismo le impone al letrado dos obligaciones principales: (1) la obligación de ejercer un criterio profesional independiente en defensa de los intereses del cliente; y (2) la obligación de no divulgar los secretos y las confidencias que el cliente haya compartido en el transcurso de su representación.[22] El primer aspecto del deber de lealtad completa prohíbe la representación de un cliente cuyos intereses estén en pugna con los suyos. Ello ocurre, por ejemplo, cuando un abogado deja de realizar determinada acción que podría beneficiar a su cliente, porque ésta frustraría sus expectativas personales para el caso en cuestión. Por su parte, el segundo aspecto del deber de lealtad completa que tiene todo abogado para su cliente, que consiste en la obligación de no revelar confidencias que su cliente haya compartido, prohíbe que un abogado incurra en

---

[22] *Eliane Exp. Ltd. v. Maderas Alfa, Inc.*, 156 DPR 532 (2002).

una representación *simultánea* o *sucesiva adversa*. Ahora bien, ello no significa que un abogado no pueda representar simultánea o sucesivamente a dos (2) clientes en asuntos similares. Solo se prohíbe que un abogado represente a un cliente en una controversia que esté sustancialmente relacionada a la de otro cliente actual o anterior cuando los intereses de ambos sean contradictorios.[23]

En lo concerniente, la representación *simultánea adversa* supone la existencia de una relación abogado cliente dual en la que un letrado tenga que defender aquello a lo que debería oponerse en cumplimiento con sus deberes para con otro cliente. Siendo así, la referida doctrina pretende preservar la autonomía en el juicio del abogado, a fin de evitar un quebrantamiento en la fidelidad que debe a la causa de aquellos a quienes representa.[24] Es a tenor con ello que se reconoce que no sólo resulta impermisible un conflicto de intereses actual, pues aquél que se perfila como uno de carácter potencial, también encuentra su límite en las normas de ética dispuestas.[25]

Conforme dispone el precitado canon, un abogado que representa una corporación o sociedad le debe completa lealtad a la persona jurídica y no a sus socios, directores, empleados o accionistas. De este modo, el ordenamiento dispone que únicamente puede representar los intereses de dichas personas, cuando los mismos no están en conflicto con los de la persona jurídica de que trate. Es decir, un abogado puede representar simultánea o sucesivamente a una corporación y a sus accionistas, siempre que sus respectivas prerrogativas no se opongan entre sí.[26]

---

[23] *Liquilux Gas Corp. v. Berríos, Zaragoza*, 138 DPR 850 (1995).
[24] *In re Báez Genoval*, 175 DPR 28 (2008).
[25] *Sánchez Rodríguez v. López Jiménez*, 116 DPR 172 (1985).
[26] *Liquilux Gas Corp. v. Berríos, Zaragoza*, *supra*; *In re Carrera Rovira y Suárez Zayas*, 115 DPR 778 (1984).

-III-

En síntesis, la parte recurrente sostiene que procede la descalificación del Lcdo. Del Manzano Román por este haber sido el representante legal de algunos titulares en la querella núm. SAN-2017-0660 ante DACO por enmiendas al *Reglamento* del Condominio con relación al término del arrendamiento, el cual había sido limitado a un término no menor de tres (3) meses,[27] y actualmente representar al Consejo de Titulares sobre el tema de la enmienda al término del arrendamiento y otras imputaciones presentadas por ésta que actualmente se encuentran ante la consideración de DACO. Puntualiza, que estas dos instancias resultan ser conflictivas, por lo que el Lcdo. Del Manzano Román debe abstenerse de continuar representando al Consejo.

La parte recurrente sostiene además, que el Lcdo. Del Manzano Román no ha protegido los intereses del Consejo de Titulares en diversas instancias, como por ejemplo, asesorar a la Junta de Directores a convocar una Asamblea Extraordinaria mediante videoconferencia a celebrarse el 12 de agosto de 2021 para solicitarle al Consejo dejar sin efecto los acuerdos alcanzados durante la asamblea del 14 de abril de 2021, "*so pretexto de que la Asamblea que se había celebrado presencialmente y que ello [sic.] era supuestamente contrario al Art. 51 de la Ley 129-2020… El verdadero propósito de dicha acción era que la nueva Junta de Directores no quería hacer valer la aprobación de la enmienda al Reglamento para incluir un término en el arrendamiento*." Añade, que de la Minuta correspondiente a la asamblea

[27] Hacemos constar que en la resolución emitida en la querella núm. SAN-2017-0660, DACO determinó que la enmienda al *Reglamento* relacionada a limitar el término de alquiler de los apartamentos era nula pues interfería con el interés propietario de los titulares sobre sus apartamentos y limitaba la capacidad de éstos sobre las decisiones que afectaban su propiedad.

extraordinaria celebrada el 12 de agosto de 2021[28] se desprendía que el Lcdo. Del Manzano Román estuvo presente y no surge que haya advertido al Consejo sobre la obligación de la Junta de hacer valer unos acuerdos tomados por el Consejo, ni sobre la improcedencia de celebrar una asamblea por videoconferencia para esos propósitos. Arguye además, que el Lcdo. Del Manzano Román continúa protegiendo los intereses de sus representados, algunos de estos miembros de la actual Junta, por encima de los del Consejo de Titulares de cual ella forma parte.

Por su parte, el Consejo arguye que conforme al Art. 54 de la Ley de Condominios, el presidente de la Junta en consulta con los demás directores contrató los servicios legales del Lcdo. Del Manzano Román para defenderse de las querellas presentadas por la recurrente en este y otros pleitos activos ante DACO. Añade, que no procede la descalificación, pues:

- El Lcdo. Del Manzano Román nunca ha representado ni asesorado legalmente a la parte recurrente, por lo que nunca han compartido información privilegiada que amerite que sea excluido de la representación legal que ostenta. Por lo anterior, la parte recurrente no tiene legitimación activa para solicitar la descalificación pues no puede darse la representación legal adversa, más aún cuando ni el Sr. Jorge Walker Salamán ni la Sra. Rosa Santiago Conde fueron parte en la querella presentada en el año 2017.
- En cuanto a la gravedad de la posible violación ética involucrada, la parte recurrente no ha presentado situación alguna que no sea haber sido el representante legal de un grupo de propietarios que impugnó una asamblea y prevaleció.
- La complejidad del derecho o los hechos pertinentes a la controversia y el *expertise* de los abogados implicados es una que se tiene que tomar en consideración "*pues no cabe la menor duda que el abogado suscribiente se dedica al derecho de propiedad horizontal o condominio, y como establece nuestro Tribunal Supremo, esto*

[28] Conforme a la recurrente, ésta no estuvo presente en la asamblea extraordinaria antes referida debido a que no tiene las destrezas tecnológicas para participar de ella.

es un factor a determinar. Pero en este caso en contra de la solicitud de descalificación solicitada y en beneficio de la parte recurrida."

- En cuanto a la etapa en que surge la solicitud, entienden que fue oportuna.
- En torno al propósito detrás de la descalificación, arguye que considera que debe estar relacionado a los conocimientos sobre la materia envuelta, pues no encuentra ningún otro motivo o razón para la solicitud. "*Tal parece una estrategia con el fin de desbancarnos con el fin de prevalecer en su reclamo.*"

Tras un examen de las posturas de las partes de epígrafe, a la luz del derecho aplicable, concluimos que la parte recurrida no logró demostrar que DACO haya excedido su discreción ni que haya actuado con perjuicio, parcialidad o error, al declarar no ha lugar la solicitud de descalificación. La parte recurrente hace varios señalamientos de acciones u omisiones por parte de la Junta y el Consejo, no obstante, dichas controversias se encuentran ante DACO, foro con jurisdicción para atenderlas. La médula de la controversia ante nos es determinar si a la luz del derecho antes citado procede la descalificación del Lcdo. Del Manzano Román.

Debemos preguntarnos, ¿procede descalificar al Lcdo. Del Manzano Román por el hecho de que en el año 2017 representó a un grupo de titulares que impugnó una enmienda al Reglamento del condominio dirigida a limitar el periodo de alquileres a corto plazo a uno no menor de tres meses, en el cual prevalecieron, y en el cual la parte recurrente nunca fue parte? ¿El Lcdo. Del Manzano Román advino en conocimiento de alguna información confidencial que pudiera causarle algún perjuicio a la parte recurrente? La contestación a ambas interrogantes es que no.

Lo determinante en el caso de marras es que el Lcdo. Del Manzano Román no representa ni ha representado legalmente a ninguno de los recurrentes, por lo que no pueden alegar

representación simultanea o sucesiva adversa. Tampoco la parte recurrente logró demostrar que la representación del Lcdo. Del Manzano Román pudiera resultar en una violación a los Cánones del Código de Ética Profesional.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, confirmamos el dictamen recurrido.

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

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