

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE AGUADILLA-ARECIBO  
PANEL XI

SCOTIABANK DE PUERTO RICO  Apelado  v.  ALMACENES PITUSA, INC.  Apelante	KLAN201601309	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Aguadilla  Civil núm.: AAC2014-0155  Sobre: Incumplimiento de Contrato
--	---------------	---

Panel integrado por su presidente el Juez González Vargas, la Jueza Vicenty Nazario y el Juez Rivera Torres.

**Rivera Torres, Juez Ponente**

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de diciembre de 2016.

Comparece ante este tribunal apelativo Almacenes Pitusa, Inc. (en adelante Pitusa o la apelante) mediante *Escrito de Apelación* y nos solicita la revisión de la Sentencia Parcial emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Aguadilla ( el TPI) el 30 de agosto de 2016, notificada al día siguiente. Mediante dicha Sentencia, el TPI declaró *Ha Lugar* la moción de sentencia sumaria presentada por Scotiabank de Puerto Rico (en adelante Scotiabank o el apelado).

Por los fundamentos que expresaremos a continuación, confirmamos la determinación apelada.

**I.**

El 30 de diciembre de 2014 Scotiabank incoó una demanda contra Pitusa sobre Incumplimiento de Contrato; Sentencia Declaratoria y Cobro de Dinero, entre otros. Previo a entablar la demanda, Scotiabank adquirió ciertos activos y obligaciones del antiguo R-G Premier Bank de Puerto Rico (en adelante RG), entre

los cuales se encontraba el contrato de arrendamiento en controversia.

En el 1999 RG y Pitusa suscribieron un contrato de arrendamiento mediante el cual Pitusa le arrendó a RG un espacio en el centro comercial Plaza Victoria de Aguadilla para operar su institución bancaria. El mismo tenía un término de 15 años y expiraba en el 2014. Posteriormente se le cedió y/o transfirió a favor de Scotiabank, enmendando los términos y condiciones del contrato original y en específico, se disminuyó el canon por pie cuadrado. La cesión fue firmada por el Sr. León Winer, quien para ese momento era el Vicepresidente de Pitusa, e indicó estar debidamente autorizado para suscribir el mismo y obligar a las partes involucradas.<sup>1</sup>

Para el 2012 se enmendó por primera vez el contrato entre Pitusa y Scotiabank para permitir que este último terminara el arrendamiento en cualquier momento antes del 1 de agosto de 2014. Lo anterior siempre y cuando notificara a Pitusa por escrito con 12 meses de anticipación. Esta primera enmienda fue suscrita por el Sr. Dave Kopel Ballester, Vicepresidente de Pitusa, quien indicó estar autorizado a obligar a dicha corporación.<sup>2</sup>

Así las cosas, el 30 de enero de 2013 Scotiabank notificó mediante carta a Pitusa su intención de terminar el contrato de arrendamiento, efectivo el 31 de enero de 2014. Detalló que cerraría la sucursal de Plaza Victoria.<sup>3</sup> Dicha notificación ocasionó que el señor Kopel Ballester negociara con la Sra. Deborah Morris, *Senior Leasing Manager* de Scotiabank, la posibilidad de que la entidad bancaria permaneciera operando en el centro comercial Plaza Victoria. Durante las negociaciones, la señora Morris manifestó que para permanecer operando en dicha sucursal solo

---

<sup>1</sup> Véase Apéndice del recurso, págs. 161-165.

<sup>2</sup> *Id.*, págs. 167-168.

<sup>3</sup> *Id.*, pág. 174.

aceptaría los mismos términos que había obtenido para la sucursal original, también localizada en el municipio de Aguadilla. Destacó principalmente, el precio de renta a \$10.00 por pie cuadrado y el derecho a dar por terminado el arrendamiento.

Consecuentemente, el señor Kopel Ballester ofreció igualar los términos sugeridos por la señora Morris y expresó que había obtenido la aprobación para aceptar los mismos mediante correo electrónico del 14 de marzo de 2013. Ello provocó que la señora Morris preparara una “Carta Compromiso” con los términos para enmendar el contrato. El señor Kopel Ballester suscribió las propuestas de la señora Morris y Scotiabank, por lo que el 1 de abril de 2013 se enmendó por segunda ocasión el contrato de arrendamiento.<sup>4</sup> De esta forma, Scotiabank decidió cerrar su sucursal original y mantener en operación solo la sucursal que ubicaba en el centro comercial Plaza Victoria. Nuevamente, el señor Kopel Ballester aseguró tener la autoridad requerida para suscribir el mismo.

Posterior a la firma de la segunda enmienda al contrato, Scotiabank envió por inadvertencia los pagos del canon de arrendamiento bajo los términos anteriores. No fue hasta el mes de agosto de 2014 que se percató del exceso de los pagos que había hecho, y procedió a notificarlo a Pitusa. Aseguró que pagó por error \$70,930 en exceso y comunicó a Pitusa su interés en recobrarlos. Conforme lo anterior, el 25 de agosto de 2014 Pitusa esgrimió por primera vez que la segunda enmienda al contrato de arrendamiento no había sido aprobada por su Junta de Directores, conforme a los artículos 4.01 y 9.01 de la Ley de Corporaciones.

Tras varios trámites, Scotiabank reseñó que mediante la segunda enmienda Pitusa no vendía, arrendaba o intercambiaba todos o sustancialmente todos sus activos para que fuera

---

<sup>4</sup> *Id.*, págs. 169-173.

necesaria la aprobación de la Junta de Directores y/o sus accionistas. Enfatizó que el señor Kopel Ballester siempre representó tener la autoridad necesaria para vincular a Pitusa y la aprobación de la Junta de Directores nunca fue requerida para los negocios anteriores. Añadió que Pitusa no podía impugnar a su conveniencia la efectividad de la segunda enmienda. Ello, porque era claro que el propósito del señor Kopel Ballester, en representación de Pitusa en la negociación con la señora Morris, era retenerlos como arrendatarios en el local del centro comercial Plaza Victoria.

En esencia, Scotiabank solicitó en la demanda que el TPI: (a) emitiera sentencia declaratoria decretando la validez de la segunda enmienda en todos sus términos y condiciones; (b) ordenara a Pitusa a reembolsarle la suma de \$70,930, más intereses por mora, intereses postsentencia, costas y honorarios de abogado; (c) ordenara a Pitusa a compensar los daños causados en una suma de \$500,000 y (d) ordenara a Pitusa a realizar las reparaciones y mejoras necesarias en la propiedad para que cesaran las filtraciones de agua.

Pitusa contestó la demanda y negó la mayoría de las alegaciones. También presentó una reconvencción contra Scotiabank por cobro de dinero de los cánones de arrendamiento adeudados hasta el 1 de enero de 2015, suma ascendente a \$47,278.01.

El 1 de junio de 2016 Scotiabank presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial*. En la misma precisó que las partes estipularon los hechos esenciales sobre la controversia de autos y que el TPI solo debía dirimir si la segunda enmienda al contrato de arrendamiento era válida.<sup>5</sup> La institución financiera reiteró que el

---

<sup>5</sup> El 3 de diciembre de 2015 Scotiabank y Pitusa sometieron el Informe de Conferencia con Antelación al Juicio.

señor Kopel Ballester ostentaba o representó tener autoridad expresa, implícita y/o aparente, frente a estos por lo que Pitusa quedó obligada por la segunda enmienda. Insistió que la aprobación de la Junta de Directores no era necesaria, pues dicha enmienda no tuvo el efecto de cambiar significativamente la estructura de negocios o el control de Pitusa, por lo que no aplicaba el artículo 9.01 de la Ley de Corporaciones. Añadió que la renta anual por el espacio de la sucursal y del autobanco, sin considerar la renta acordada en la segunda enmienda, representaba solo el 7.9% del total de ingreso neto a ser generado por Pitusa en los centros comerciales Plaza Victoria y Guayama Business. Scotiabank afirmó que la firma de la segunda enmienda no era un asunto extraordinario que necesitara la autorización de los organismos corporativos y oficiales correspondientes para comprometer a Pitusa.

Finalmente, Scotiabank solicitó al TPI en la *Moción de Sentencia Sumaria Parcial* lo siguiente: (a) que decretara la validez de la segunda enmienda; (b) que Pitusa le devolviera los \$70,930, más intereses por mora desde el 29 de septiembre de 2014; (c) una compensación por daños a su favor por la negativa de Pitusa a respetar el contrato en una cantidad no menor de \$20,000; (d) la imposición de honorarios de abogado por temeridad en una cantidad no menor de \$45,000 y (e) dictara sentencia sumaria resolviendo que Pitusa debía reparar las filtraciones en la propiedad.

Pitusa se opuso a la solicitud de Scotiabank y a su vez, requirió que se dictara sentencia sumaria a su favor.<sup>6</sup> Adujo que Scotiabank pagó las rentas según pactadas antes de la segunda enmienda porque reconocía la nulidad de la misma. Recalcó que el

---

<sup>6</sup> Posteriormente presentó una moción complementaria. Véase Apéndice del recurso, págs. 139-145.

señor Kopel Ballester no tenía la autoridad para cambiar los términos del arrendamiento vigente en controversia, que reducía drásticamente los cánones, extendía el término y le concedía a Scotiabank el derecho a terminar el mismo en cualquier momento, sin penalidad alguna. Recalcó que los artículos de incorporación de Pitusa no le daban al señor Kopel Ballester, ni a ningún otro oficial, la facultad de obligar a Pitusa en asuntos extraordinarios y que este suscribió la segunda enmienda bajo una creencia equivocada. Concluyó que para que la segunda enmienda fuera válida, por la naturaleza extraordinaria de lo que implicaba, se requería la aprobación de la Junta de Directores, lo que no ocurrió.

Llegado a este punto, el TPI emitió la Sentencia Parcial que hoy revisamos. Según adelantamos, declaró *Ha Lugar* la moción de sentencia sumaria parcial de Scotiabank y *Denegó* la moción de sentencia sumaria de Pitusa. Consiguientemente, determinó que la segunda enmienda suscrita entre las partes era válida y vinculante para Pitusa. Determinó, además, que Pitusa debía devolverle a Scotiabank las rentas pagadas en exceso por la cantidad de \$70,930, más los intereses por mora desde el 29 de septiembre de 2014 e impuso honorarios de abogado por temeridad por la cantidad de \$10,000. Estableció que el reclamo sobre filtraciones y daños hechos por Scotiabank se ventilaría por la vía ordinaria.

Inconforme, el 16 de septiembre de 2016 Pitusa presentó el recurso de apelación que nos ocupa, alegando que el TPI erró al:

...resolver sumariamente que los actos de un oficial corporativo de la apelante (Dave Kopel) al otorgar un contrato que reduce en \$833,000 las rentas de un local propiedad de esta y además concede a Scotiabank una extensión al contrato por cuatro periodos adicionales de cinco años cada uno, con derecho a terminarlo en cualquier momento, sin penalidad, es un acto ordinario que dicho oficial podía otorgar sin la aprobación y consentimiento previo de la Junta de Directores de Pitusa;

...al validar el contrato de enmiendas objeto de la controversia en el presente caso al concluir que el oficial corporativo que representó a Pitusa en el mismo

tenía autoridad implícita para obligarla contractualmente.

...al validar el contrato de enmiendas objeto de la controversia en el presente caso basándose en el número de locales administrados por el oficial de Pitusa que la representó en su otorgamiento y las rentas que Pitusa recibe por ello y no en los deberes y facultades limitadas concedidos a éste por Pitusa y a los que la Ley General de Corporaciones de Puerto Rico concede a los oficiales de las corporaciones;

...al rechazar sin razón justificada alguna las alegaciones y expresiones formuladas bajo juramento por el presidente de Pitusa y el testigo principal del propio Scotiabank en sendas deposiciones que les fueron tomadas a estos por la propia Apelada;

...al rechazar las alegaciones de Pitusa de que el conocimiento especializado de Scotiabank le hacía conocedor de que el contrato de enmiendas objeto de esta controversia requería el consentimiento de la Junta de Directores de Pitusa de acuerdo con la ley y la jurisprudencia aplicables.

El 17 de octubre de 2016 Scotiabank presentó su alegato en oposición, por lo que con el beneficio de la comparecencia de todas las partes, resolvemos.

## II.

### **A. Autoridad real o aparente vinculante de un funcionario corporativo y el alcance de la autoridad de Dave Kopel Ballester**

La Ley de Corporaciones de Puerto Rico, Ley núm. 164-2009, dispone que una corporación es una entidad con personalidad jurídica y patrimonio, distinta y separada de sus accionistas. En virtud de esta ficción que crea la ley, las entidades corporativas necesitan de agentes, directores y oficiales, para participar de ciertas actividades. C. Díaz Olivo, *Corporaciones*, [s. Ed.], 2016, pág. 193, citando a *Gasolinas P.R. v. Registrador*, 155 DPR 652, 665-666 (2001) y *Sabalier v. Iglesias*, 34 DPR 352 (1925). Es a través de sus oficiales que una corporación comúnmente se obliga, ya sea en virtud de la autoridad que los estatutos corporativos le hayan conferido, como por autorización expresa otorgada mediante resolución corporativa, por autorización implícita o por autoridad aparente; o en casos muy limitados, por virtud de cierta facultad

inherente a su cargo. *Gasolinas P.R. v. Registrador*, supra, pág. 666.

Aparte de la autoridad concedida expresamente en los estatutos o por las resoluciones de la Junta, los oficiales poseen muy poca autoridad. Está claro que un presidente de una corporación no posee un poder inherente de comprar o disponer de propiedades para la misma porque no es de por sí un mandatario de esta. Aun cuando se le confiere autoridad para efectuar contratos en el curso ordinario de los negocios, dicha autoridad es limitada y no por eso puede vincular a la corporación en transacciones poco usuales o extraordinarias.<sup>7</sup> Un presidente o como en el caso de autos, vicepresidente, solo tiene autoridad para vincular a su corporación mediante actos en el curso regular de los negocios, no mediante contratos de naturaleza “extraordinaria”. El término “extraordinario” está sujeto a una interpretación bastante abarcadora. *Lee v. Jenkins Bros.*, 268 F.2d 357 (1959).

Existen ciertos factores que se pueden tomar en consideración para catalogar una acción como “extraordinaria”: la magnitud económica de la misma en relación a los activos e ingresos de la corporación, la extensión del riesgo envuelto, el lapso de tiempo del efecto de la acción y el costo de revertir dicho efecto. Otros ejemplos de los tipos de acción que normalmente se consideran “extraordinarios”, según el Profesor Díaz Olivo, citando a Cary & Eisenberg, *Cases and Material son Corporations*, 7ma ed., 1995, págs. 204-205, incluyen: la creación de una deuda a largo plazo o significativa, la reactualización de acciones o deudas de seguridad, inversiones significativas del capital, combinación de negocios, disposición de negocios significativos, entrada en nuevos

---

<sup>7</sup> Ni el Presidente ni los Vicepresidentes de una corporación o de un banco están investidos por el solo hecho del cargo que ocupan de la facultad de vender o de otro modo disponer de los activos inmuebles de la empresa en ausencia de autorización al efecto consignada en el certificado de incorporación, el reglamento o en una resolución o acuerdo de la Junta de Directores. *First National City Bank v. Registrador*, 89 DPR 766, 769 (1964).

negocios, adquisiciones de valores en otras corporaciones y acciones que previsiblemente exponen a la corporación en una litigación significativa o problemas regulatorios nuevos.

Ahora bien, la determinación de si un funcionario o un oficial corporativo posee la facultad de vincular y actuar a nombre de la corporación no depende necesariamente de su título, sino de la autoridad que se le confirió o que aparentemente se le confirió en la estructura corporativa. Un funcionario puede vincular y obligar a la corporación si posee autoridad real para ello.<sup>8</sup> La autoridad real puede ser expresa o implícita. La expresa es la que confiere específicamente al oficial en los estatutos o en las resoluciones de la junta de directores. La implícita es la que se infiere de las palabras y la conducta de la corporación y del funcionario, dentro del contexto de la relación entre las partes.

La jurisprudencia también ha reconocido que un oficial puede vincular a la corporación cuando tiene autoridad aparente. Esta solo existe o se reconoce con relación a terceras personas; esto es, la autoridad que personas ajenas a la corporación pueden razonablemente entender que un oficial corporativo posee en vista de la conducta y el desempeño de la corporación. El término “autoridad aparente” de un presidente o vicepresidente es un tanto impreciso, pues depende del contexto en el cual se levante.

**“Apparent authority is essentially a question of fact. It depends not only on the nature of the contract involved, but the officer negotiating it, the corporation's usual manner of conducting business, the size of the corporation and the number of its stockholders, the circumstances that give rise to the contract, the reasonableness of the contract, the amounts involved, and who the contracting third party is, to list a few but not all of the relevant factors.”** (Énfasis nuestro). *Lee v. Jenkins Bros.*, supra, pág. 370.

---

<sup>8</sup> L.D. Solomon, D.E. Schwartz and J.D. Barman, *Corporation Law and Policy*, 4ta ed., Minnesota, 1998, págs. 349-352; Restatement (Second) of Agency, sec. 7 (1958).

Por otra parte, para que aplique la doctrina de la autoridad aparente es necesario que la persona que contrata con la corporación entienda que el oficial corporativo tenía la facultad para actuar. La persona ajena a la corporación debe basar sus creencias en la conducta de otras personas relacionadas con la corporación, excluyendo el oficial que actuó sin autoridad expresa o implícita. L.M. Negrón Portillo, *Derecho Corporativo Puertorriqueño*, 2da ed., Ed. Situm, 1996, pág. 182.

Además, se ha reconocido que un agente puede vincular a una corporación si cuenta con autoridad inherente para ello. Esta es la autoridad que de ordinario posee una persona por la posición o función que desempeña para su principal. Díaz Olivo, *op. cit.*, págs. 196-197.<sup>9</sup>

En suma, en el campo corporativo, “cualquier actuación de un oficial o un funcionario corporativo puede vincular a la corporación, aun si no posee autoridad real, aparente o inherente, cuando la actuación es ratificada por la junta de directores de la corporación, la corporación retiene para sí los beneficios del contrato otorgado por el agente no autorizado o cuando la corporación está impedida de negar la autoridad del oficial.” Díaz Olivo, *op. cit.*, pág. 196. O, como señala Fletcher, cuando la corporación guarda silencio o muestra aquiescencia o simplemente no repudia oportunamente tales actos. Fletcher Cyc. Corp. sec. 452.

## **B. Sentencia Sumaria**

---

<sup>9</sup> Fletcher añade lo siguiente:

“[E]xpress authority—formal action—is not always essential. In the absence of any statute, article provision, or bylaw requiring it, it is not necessary that there be a writing or a vote or resolution of the board of directors or trustees in order to confer authority on persons to bind the corporation. Authority may not need to be evidenced by the minutes of the corporation's board of directors or by a formal instrument in writing, since power to do an act may be conferred by parol and may be inferred from circumstances or implied from the acquiescence of the corporation or its agents in the general course of business. [ ... ]”  
Fletcher Cyc. Corp. sec. 444.

La Regla 36.1 de Procedimiento Civil autoriza a los tribunales a dictar sentencia de forma sumaria si mediante declaraciones juradas u otro tipo de prueba se demuestra la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes. 32 LPRA Ap. V, R. 36.1. De proceder este mecanismo discrecional se aligeraría la tramitación de un caso, pues el tribunal solo tendría que aplicar el derecho. *Oriental Bank v. Perapi et al.*, 192 DPR 7, 25 (2014); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213-214 (2010).

Los hechos materiales son los que pueden afectar el resultado de una reclamación, bajo el derecho sustantivo aplicable. *Id.* La controversia sobre el hecho material debe ser real. Al respecto, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que:

Una controversia no es siempre real o sustancial, o genuina. La controversia debe ser de una calidad suficiente como para que sea necesario que un juez la dirima a través de un juicio plenario. La fórmula, debe ser, por lo tanto, que la moción de sentencia sumaria adecuadamente presentada sólo puede negarse si la parte que se opone a ella presenta una oposición basada en hechos que puedan mover a un juez a resolver a su favor. Si el juez se convence de que no existe una posibilidad de que escuchar lo que lee no podrá a conducirlo a una decisión a favor de esa parte, debe dictar sentencia sumaria. *Id.*

Solo procede dictar Sentencia Sumaria cuando surge de manera clara que, ante los hechos materiales no controvertidos, el promovido no puede prevalecer ante el Derecho aplicable y el tribunal cuenta con la verdad de todos los hechos necesarios para poder resolver la controversia. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 109-110 (2015), citando a *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 129 (2012).

La parte que promueve la Moción de Sentencia Sumaria debe establecer su derecho con claridad y demostrar que no existe controversia sustancial o real en cuanto a algún hecho material, es decir, en cuanto a ningún componente de la causa de acción. *Mun. de Añasco v. ASES et al.*, 188 DPR 307, 326 (2013). La moción de

sentencia sumaria se puede derrotar de tres maneras diferentes: (1) si se establece una controversia real de hechos sobre uno de los elementos de la causa de acción de la parte demandante; (2) si presenta prueba que apoye una defensa afirmativa, o (3) si presenta prueba que establezca una controversia sobre la credibilidad de los testimonios jurados que presentó la parte demandante. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 217.

En lo relativo al ejercicio de la facultad revisora de este Tribunal de Apelaciones sobre la procedencia de la sentencia sumaria, debemos utilizar los mismos criterios que el Tribunal de Primera Instancia. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra; págs. 114, 118; *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 334 (2004). El Tribunal Supremo ha aclarado que el Tribunal de Apelaciones está limitado de la siguiente manera: (1) éste solo puede considerar los documentos que se presentaron ante el Foro de Instancia—las partes no pueden añadir en apelación documentos que no fueron presentados oportunamente ante el TPI, ni pueden esgrimir teorías nuevas o asuntos que no estuvieron ante la consideración de ese foro; (2) el Tribunal de Apelaciones únicamente puede determinar la existencia de una controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y si el derecho se aplicó correctamente—no puede adjudicar hechos materiales y esenciales en disputa, puesto que esa tarea le corresponde al TPI. *Id.*, págs. 334-335.

### III.

Por su estrecha relación, discutiremos todos los señalamientos de error en conjunto. ¿La segunda enmienda al contrato de arrendamiento entre Pitusa y Scotiabank es válida y vinculante, aun ante el argumento de que el vicepresidente de la corporación y arrendador no ostentaba autoridad para suscribirlo? Resolvemos en la afirmativa.

En su escrito, Pitusa alegó que la segunda enmienda no era beneficiosa para su corporación, debido a la reducción pronunciada de los cánones de arrendamiento. Reseña que esta representa una pérdida para la corporación de aproximadamente \$840,000; le extiende gratuitamente el arrendamiento por 20 años y le otorga a Scotiabank el derecho a cancelar el mismo en cualquier momento sin penalidad alguna. Pitusa insiste que dicha enmienda constituyó una transacción extraordinaria que debió pasar por el crisol de su Junta de Directores, debido a su impacto y repercusión. Subraya que el señor Kopel Ballester la suscribió por su escasa experiencia en estos asuntos. No nos persuaden dichos argumentos.

Primero, es un hecho incontrovertible que al señor Kopel Ballester no se le concedió, en forma expresa, la facultad para actuar a nombre y en representación de Pitusa en contratos de arrendamientos como el que hoy revisamos.<sup>10</sup> Segundo, a la Junta de Directores de Pitusa no se le presentó en ningún momento la segunda enmienda para su aprobación, previo a ser firmada por su vicepresidente. No obstante, entendemos que no era necesaria dicha aquiescencia. Veamos.

Tras examinar el curso de conducta, tanto del vicepresidente anterior de Pitusa, señor Leon Winer, como el señor Kopel Ballester, notamos que ambos acordaron con Scotiabank enmiendas y concesiones adicionales al contrato de arrendamiento. Durante la cesión del contrato de arrendamiento a Scotiabank se le redujo el canon, se extendió el término y se le otorgó a la institución financiera la opción de terminar el mismo. Lo anterior no estuvo sujeto a la aprobación expresa de la Junta de Directores de Pitusa. La enmienda bajo nuestra consideración se

---

<sup>10</sup> No surge de alguna resolución de la Junta de Directores o de los Estatutos de Pitusa.

consumó para que Scotiabank no abandonara el local de Plaza Victoria. El señor Kopel Ballester logró, con sus actos y propuestas, retenerlo como inquilino en el centro comercial que administraba. De hecho, mediante correo electrónico le aseguró a la señora Morris de Scotiabank que contaba con la aprobación para los términos y condiciones que esta propuso para la segunda enmienda.

*“Hello Deborah, I have approval for your proposed terms and conditions from April 2013 to March 31, 2018.”*

Asimismo, en la “Carta Compromiso” que obra en el expediente, el señor Kopel Ballester aseguró que: *“I have the authority to bind the Loandlord.”*<sup>11</sup> Ese lenguaje resulta claro y Scotiabank no tenía por qué dudar de lo expresado por el señor Kopel Ballester. Aunque este último aceptó en su deposición que fue un error firmarla dado lo excesivo de su contenido, en su momento consideró que la enmienda era beneficiosa para Pitusa.<sup>12</sup> Los documentos en el expediente ante nuestra consideración demuestran que efectivamente dicha enmienda no representa una pérdida sustancial para la corporación, pues el arrendamiento no incluye una porción significativa de los recursos de Pitusa.<sup>13</sup> Más bien resultó ser una ganancia, pues de otro modo Scotiabank daría por terminado el contrato de arrendamiento y Pitusa tendría un inquilino menos en su propiedad. Podríamos entender que la segunda enmienda se ratificó en la medida en que Pitusa retiene para sí los beneficios de un contrato de arrendamiento que de otra manera no existiría.

Cónsono con lo anterior, debido a la naturaleza del cargo del señor Kopel Ballester como vicepresidente de Pitusa, y según el curso de los negocios de esa corporación en el pasado, no hay

---

<sup>11</sup> Apéndice del recurso, págs. 176-180.

<sup>12</sup> Deposition págs. 197, 207-208, 215-216.

<sup>13</sup> Véase Artículo 9.01 de la Ley de Corporaciones.

duda de que este poseía una autoridad implícita o inherente. Del expediente surge que el señor Kopel Ballester tenía la encomienda de administrar las propiedades comerciales pertenecientes a las entidades donde su padre, el Sr. Israel Kopel Amster es el principal accionista y oficial de mayor jerarquía, de las cuales se destaca Pitusa. Más aun, el señor Kopel Ballester es el responsable de la negociación de la firma de todos los contratos de arrendamiento de dichas propiedades y de sus renovaciones.<sup>14</sup> Todo ello nos lleva a concluir que en ausencia de documentación en contrario, al señor Kopel Ballester se le revistió con las prerrogativas de la administración en las operaciones que le fueron confiadas y ciertamente aparentaba una autoridad vinculante.

Aunque actualmente el presidente de Pitusa alega que el señor Kopel Ballester se extralimitó en su autoridad, la corporación no puede ahora rehuir la obligación y responde por sus actos. Nunca se expresó públicamente que el vicepresidente no podía suscribir la segunda enmienda, sino hasta después que el negocio quedó consumado. Se efectuaron enmiendas anteriormente en las cuales también se reducían los cánones de arrendamiento y la aprobación de la Junta de Directores no fue requerida. La confianza que Scotiabank le confirió al señor Kopel Ballester y a la autoridad inherente a su cargo, durante las negociaciones, no puede ignorarse.

Además, cabe resaltar que las empresas del señor Kopel Amster generan un ingreso anual de rentas neto de aproximadamente 26 millones de dólares.<sup>15</sup> Resulta obvio que la segunda enmienda no afecta una porción significativa de sus activos, ni mucho menos una pérdida cuantiosa de los mismos. El señor Kopel Amster expresó en su deposición que si se firmaba un

---

<sup>14</sup> Véase deposición Sr. Dave Kopel Ballester, pág. 44.

<sup>15</sup> Véase Determinación de Hechos #58 de la Sentencia Parcial apelada, pág. 20 del apéndice del recurso.

contrato mal firmado, ello le costaba a la compañía. De eso se trata el caso ante nuestra consideración, que la Junta de Directores entiende que este negocio suscrito por el vicepresidente no se justifica y es contrario a los mejores intereses de la corporación.<sup>16</sup>

Sin embargo, ello no es razón para ahora impugnar su validez.

En ausencia de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto del TPI en el ejercicio de su discreción, procede la confirmación de la sentencia parcial apelada.

#### **IV.**

Por lo anteriormente expuesto, se confirma la Sentencia Parcial apelada. Se devuelve el caso al TPI para la continuación de los procedimientos respecto al reclamo de daños de Scotiabank y la reconvencción de Pitusa.

Notifíquese.

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

DIMARIE ALICEA LOZADA  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

---

<sup>16</sup> Junta de Directores compuesta por Israel Kopel, Rosy Curbelo y Josefina Ballester. Véase Minuta del 18 de julio de 2014. Apéndice del recurso, pág. 182.