Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel XI

NAZARENO PAINTING, INC., representado por su presidente RAYMON PÉREZ RUIZ Demandantes-Apelantes v. ELUID ALBERT LEÓN; ELBA MORALES RODRÍGUEZ Demandados-Apelados SERGIO VIRGILIO JORGE RODRÍGUEZ representado por SERGIO JORGE LEBRÓN Interventor-Apelante	KLAN201801148	*Apelación* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Ponce Civil Núm. J AC2007-0574 Sobre: Deslinde y Reivindicación

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, la Jueza Surén Fuentes y la Jueza Cortés González

Cortés González, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de enero de 2019.

En un pleito sobre deslinde y reivindicación de terreno, instado por Nazareno Painting, Inc. (co-apelante) contra el señor Eluid Albert León y la señora Elba Morales Rodríguez (apelados), el señor Sergio Virgilio Jorge Rodríguez (Sr. Jorge Rodríguez o Interventor) solicitó intervención. Alegó ser el titular de uno de los predios de terreno objeto del pleito, identificado como Lote 25. Tras celebrarse la vista en su fondo, el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce, dictó sentencia parcial y determinó que el Interventor no presentó prueba suficiente para derrotar la presunción de validez que cobija a la fe pública notarial, por lo que concluyó que no se vio afectada la validez del negocio jurídico impugnado. De esta forma, desestimó la solicitud de intervención y ordenó la continuación de los procesos.

Luego de un ponderado estudio del expediente y con el beneficio de la transcripción de la prueba oral, confirmamos el dictamen apelado.

I.

El caso que propició este recurso comenzó como uno de deslinde y reivindicación de terrenos instado por la parte co-apelante Nazareno Painting, Inc. contra los apelados. El Sr. Sergio Jorge Lebrón en representación de su padre, el señor Sergio Virgilio Jorge Rodríguez, solicitó que se le autorizara intervenir en el pleito y alegó ser el titular de un predio de terreno identificado como Lote 25, el cual forma parte de los predios de terreno en controversia, del cual los apelados advinieron titulares mediante escritura de compraventa.

Tras estipulación entre las partes, se acordó bifurcar los procedimientos y resolver, en primera instancia, la controversia sobre la titularidad del Lote 25 trabada entre el Interventor y la parte apelada, por lo que el foro primario celebró una vista el 20 de junio de 2017. Durante la misma testificó el Sr. Jorge Lebrón, quien presentó varios documentos que fueron admitidos en evidencia; entiéndase, un Acta de una reunión con fecha de 3 de marzo de 1983 (Acta), una Resolución de la referida reunión de 3 de marzo de 1983; y una carta con fecha de 26 de febrero de 1975. Por su parte, los apelados presentaron su prueba consistente en el testimonio del Sr. Eliud León.

Luego de aquilatada la prueba testifical y documental presentada ante sí, el 18 de mayo de 2018, archivada y notificada a las partes el 1 de junio del año corriente, el foro primario dictó Sentencia Parcial y desestimó la solicitud de intervención del Sr. Jorge Lebrón, por insuficiencia de prueba que derrotara la presunción de validez que alberga el que un negocio jurídico sea elevado a escritura pública. Insatisfecha, el 15 de junio de 2018, la demandante, aquí co-apelante, Nazareno Painting, Inc., presentó una

Moción Solicitando Determinaciones de Hechos Adicionales, Conclusiones de Derecho y Reconsideración. Insistió en que las determinaciones de hechos formuladas por el tribunal apelado en su Sentencia Parcial dejaron de exponer hechos particulares sobre los cuales se presentó abundante prueba. La parte apelada se opuso. Finalmente, el 31 de agosto, notificada y archivada en autos el 13 de septiembre de 2018, el foro primario dictó *Resolución*, en la que reafirmó lo dispuesto en su Sentencia Parcial y declaró No Ha Lugar las solicitudes de los co-apelantes.

Aún inconformes, el 15 de octubre el Interventor y Nazareno Painting, Inc. presentaron, en conjunto, el recurso de apelación que nos ocupa y formularon los siguientes errores:

> Primer señalamiento: Erró el TPI al determinar que el interventor no presentó evidencia suficiente para declarar nulo el negocio jurídico, a pesar de que aportó extensa prueba preponderante, no impugnada, ni contradicha, que tienden a demostrar que el Lcdo. José I. Vega Otero hizo una falsa representación al suscribir una resolución corporativa haciéndose pasar por secretario de la Corporación Proyecto La Molina, Inc., por lo tanto la Sra. Paulita Díaz Ortiz no estaba autorizada a suscribir la escritura de compraventa en representación de la Corporación.
>
> Segundo señalamiento: Erró el TPI al no determinar la nulidad de la Escritura Pública Número 20 sobre Compraventa otorgada el 29 de mayo de 2002 ante el Notario Público José Ángel Cangiano Rivera, a pesar de que se aportó prueba preponderante de que la resolución corporativa autorizando a Paulita Díaz Ortiz a comparecer a nombre de la Corporación es nula.
>
> (Mayúsculas suprimidas).

Posteriormente, los co-apelantes notificaron la presentación de la transcripción de la prueba presentada en la vista de 20 de junio de 2017. Luego de varios incidentes procesales, que incluyeron nuestra denegatoria a una solicitud de desestimación presentada por la parte apelada, dimos término a esta última para que presentara su posición respecto a la apelación. Transcurrido el término provisto sin la comparecencia de la parte apelada, damos por perfeccionado el recurso y procedemos a resolver.

II.

Estándar de prueba

En cuanto al estándar de prueba requerido en estos casos, la Regla 110 de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 110, en lo pertinente, establece lo siguiente en torno a la evaluación y suficiencia de la prueba:

> La juzgadora o el juzgador de hechos deberá evaluar la evidencia presentada con el propósito de determinar cuáles hechos han quedado establecidos o demostrados, con sujeción a los principios siguientes:
>
> A. El peso de la prueba recae sobre la parte que resultaría vencida de no presentarse evidencia por alguna de las partes.
>
> B. La obligación de presentar evidencia recae sobre la parte que sostiene la afirmativa en el asunto en controversia.
>
> C. Para establecer un hecho, no se exige aquel grado de prueba que, excluyendo posibilidad de error, produzca absoluta certeza.
>
> D. La evidencia directa de una persona testigo que merezca entero crédito es prueba suficiente de cualquier hecho, salvo que otra cosa se disponga por ley.
>
> E. La juzgadora o el juzgador de hechos no tiene la obligación de decidir de acuerdo con las declaraciones de cualquier cantidad de testigos que no le convenzan contra un número menor u otra evidencia que le resulte más convincente.
>
> F. En los casos civiles, la decisión de la juzgadora o del juzgador de los hechos se hará mediante preponderancia de la prueba a base de los criterios de probabilidad, a menos que exista disposición, al contrario....
>
> G. ...
>
> H. Cualquier hecho en controversia es susceptible de ser demostrado mediante evidencia directa o mediante evidencia indirecta o circunstancial. Evidencia directa es aquélla que prueba el hecho en controversia sin que medie inferencia o presunción alguna y que, de ser cierta, demuestra el hecho de modo concluyente. Evidencia indirecta o circunstancial es aquélla que tiende a demostrar el hecho en controversia probando otro distinto, del cual por si o, en unión a otros hechos ya establecidos, puede razonablemente inferirse el hecho en controversia.

Discreción judicial y apreciación de la prueba

La norma general en nuestro ordenamiento jurídico es que las determinaciones de hechos que realizan los juzgadores en primera instancia merecen gran deferencia. En cambio, "las conclusiones de derecho son revisables en su totalidad por el Tribunal de

Apelaciones". *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 770 (2013). Además, "una apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de este Tribunal". *Id.*, págs. 771-772; *Vda. de Morales v. De Jesús Toro*, 107 DPR 826, 829 (1978).

Para que un tribunal apelativo intervenga con determinaciones de hechos o la adjudicación de credibilidad que hizo el juzgador de los hechos, debe probarse que medió pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, supra, pág. 771; *Rivera Menéndez v. Action Service*, 185 DPR 431, 444 (2012). Nuestro Tribunal Supremo ha expresado enfáticamente que "un foro apelativo no puede descartar y sustituir por sus propias apreciaciones, basadas en un examen del expediente del caso, las determinaciones tajantes y ponderadas del foro de instancia". *Rolón v. Charlie Car Rental, Inc.*, 148 DPR 420, 433 (1999).

"Y es que cuando la evidencia directa de un testigo le merece entero crédito al juzgador de hechos, ello es prueba suficiente de cualquier hecho. De esa forma, la intervención con la evaluación de la prueba testifical procedería en casos en los que luego de un análisis integral de esa prueba, nos cause una insatisfacción o intranquilidad de conciencia tal que estremezca nuestro sentido básico de justicia". *Rivera Menéndez v. Action Service*, supra, pág. 444.

De otra parte, precisa recordar que los dictámenes judiciales están acompañados de una presunción de corrección. *Vargas v. González*, 149 DPR 859, 866 (1999). Corresponde a la parte apelante colocar al foro revisor en posición de apartarse de la deferencia debida a los dictámenes del foro primario, quien estuvo en mejor posición para aquilatar la prueba testifical.

En lo pertinente, la Regla 42.2 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, dispone que: "[l]as determinaciones de hechos basadas

en testimonio oral no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas, y se dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de los testigos". Por ello, la parte apelante no puede descansar meramente en sus alegaciones. Por el contrario, tiene el peso de rebatir la presunción de corrección que gozan las actuaciones de los tribunales de instancia. *Pueblo v. Prieto Maysonet*, 103 DPR 102, 107 (1974).

Corporaciones; autoridad de los oficiales

Una corporación, al ser un organismo artificial creado por ley, realiza todas sus funciones por conducto de sus agentes quienes, de ordinario, son sus propios oficiales. C.E. Díaz Olivo, *Corporaciones: Tratado sobre derecho corporativo,* [s. Ed.] (2016), pág. 193. Véase, además, *Sabalier v. Iglesias*, 34 DPR 352 (1925). En cuanto a la autoridad que poseen los oficiales de una corporación para actuar a nombre de esta, el profesor Díaz Olivo comenta lo siguiente:

> Los títulos, las obligaciones y las prerrogativas de los oficiales se especifican en los estatutos de la corporación o en las resoluciones de la junta de directores. Aparte de la autoridad concedida expresamente en los estatutos o por las resoluciones de la junta, los oficiales poseen muy poca autoridad inherente a su posición. **Se ha indicado que en el caso del presidente, la autoridad para actuar a nombre de la corporación no puede presumirse y que este no posee poder inherente para comprar o disponer de propiedades de la corporación. Esto es así porque el presidente no es de por sí un mandatario de la corporación.** También se ha resuelto, respecto al presidente, que aun cuando su cargo le confiera autoridad para efectuar contratos en el curso ordinarios de los negocios, tal autoridad es limitada, y no por esto puede vincular a la corporación en transacciones poco usuales o extraordinarias.
>
> C.E. Díaz Olivo, *op. cit.*, págs. 193-194.

Respecto a qué constituye una actuación extraordinaria, el profesor Díaz Olivo menciona en su tratado varios elementos que se toman en cuenta a la hora de determinar si una actuación está fuera del ámbito de la autoridad aparente que pueda tener el presidente de una corporación. Algunos de estos elementos son: el grado de riesgo envuelto, el margen de tiempo entre la actuación y su efecto y el costo

de revertir la actuación. Ejemplos de lo que constituiría actuaciones extraordinarias incluyen la creación de deudas a largo plazo, llevar a cabo inversiones significativas de capital y actuaciones que, de manera previsible, expongan a la corporación a extensos litigios. Véase, C.E. Díaz Olivo, *op. cit.*, pág. 195, (citas omitidas) (traducción nuestra).

Ahora bien, la capacidad de un funcionario u oficial corporativo de actuar a nombre de la corporación y vincular a esta mediante sus acciones no depende necesariamente del título que posea, sino "de la autoridad que se le confirió o que aparentemente se le confirió en la estructura corporativa."[1] Existen distintos tipos de autoridad: la real, la implícita y la aparente. "La autoridad real es aquélla que el principal da a entender al agente que posee."[2] Por su parte, la autoridad implícita se infiere de la conducta de la corporación y del funcionario, "dentro del contexto de la relación entre las partes."[3] Por último, la autoridad aparente "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."[4]

III.

Tenemos ante nuestra consideración dos partes que arguyen ser dueñas de un mismo predio de terreno, el cual aparece inscrito a favor de Proyecto La Molina, Inc. (Corporación). En primer lugar, el señor Jorge Lebrón alega haber recibido el Lote 25 de su padre, el señor Sergio Jorge Rodríguez, y sostiene que, a su vez, su padre lo heredó de su abuelo, Gerardo Jorge Rodríguez. Durante su contrainterrogatorio en la vista celebrada, a preguntas del representante legal de la parte apelada, el Interventor, Sr. Jorge

[1] C.E. Díaz Olivo, *op. cit.*, pág. 195
[2] *Id.*
[3] *Id.* (Énfasis nuestro).
[4] *Id.*, a las págs. 195-196. (Énfasis nuestro).

Lebrón, admitió que no existe documento alguno -tal como, una escritura de donación o de compraventa o de cesión de bienes- que acredite el traspaso de titularidad del Lote 25 a su favor.[5] En esencia, éste se circunscribe a declarar que el Sr. Sergio Virgilio Jorge Rodríguez recibió el Lote 25 en herencia, al dividirse los bienes hereditarios de la Sucesión Gerardo Jorge Rodríguez. Sostiene, además, que su padre, el Sr. Jorge Rodríguez, se lo otorgó a él. Sin embargo, el Sr. Jorge Lebrón testificó que no tenía conocimiento de que existiese alguna escritura de partición, liquidación y adjudicación de bienes hereditarios.[6] Además, manifestó que la alegada repartición de los haberes de la Corporación no consta en ningún documento.[7]

Estudiamos minuciosamente el expediente y tuvimos oportunidad de examinar con detenimiento la transcripción de la prueba oral que desfiló ante el foro apelado. De esta forma, corroboramos que todas las determinaciones de hechos alcanzadas por el foro primario se sostienen con la prueba desfilada. Ante tal marco fáctico, es forzoso concluir que el tribunal inferior actuó correctamente al determinar que hubo insuficiencia de prueba de parte del Interventor tendente a demostrar el justo título del Sr. Gerardo Jorge Rodríguez sobre el Lote 25 y la supuesta posterior transferencia de titularidad de dicho terreno al Sr. Lebrón Rodríguez.

Un tribunal no puede descansar en meras alegaciones de una parte para acreditar titularidad sobre un bien inmueble. Nuestro más alto foro ha sido enfático en señalar que no bastará con meras alegaciones o teorías, sino que es necesario que se presente evidencia real para probar la causa de acción. *U.P.R. v. Hernández*, 184 DPR 1001, 1013 (2012); *Pereira Suárez v. Jta. Dir. Cond.,* 182 DPR 485, 510 (2011).

---

[5] Véase, Transcripción del juicio celebrado el 20 de junio de 2017, pág. 72.
[6] Véase, Transcripción del juicio celebrado el 20 de junio de 2017, pág. 74.
[7] Véase, Transcripción del juicio celebrado el 20 de junio de 2017, pág. 83.

Por otro lado, los co-apelantes aducen que el negocio jurídico a través del cual el Sr. Eliud Albert León advino titular del Lote 25 es nulo. Sostienen que la Sra. Paulita Díaz de García no tenía la autoridad para otorgar la escritura de compraventa en representación de la Corporación, toda vez que quien firmó la resolución corporativa que acompañó la escritura de compraventa impugnada, presuntamente no era el Secretario de la Corporación, a esa fecha. A tales efectos, el Interventor aseveró que la escritura de compraventa adolece de vicio en el consentimiento, particularmente alegó dolo grave, por haber sido prestado a partir de una "falsa representación de José Ildefonso Vega Otero al hacerse pasar como Secretario de la Corporación [...]."[8]

De los documentos anejados al expediente y que formaron parte de la prueba documental que desfiló en la vista, surge una carta, con fecha de 26 de febrero de 1976, suscrita por el Sr. José I. Vega Otero en la que éste se identificó como Secretario de la Corporación y Asesor Legal de la misma. Del contenido de la referida misiva resaltamos que, parte del propósito de esta era notificarle al Sr. Carlos J. Santiago Torres, quien para la fecha era el Presidente de la Corporación, su deseo de renunciar al puesto de Secretario. Cabe señalar que forma parte del expediente del caso un Acta, con fecha de 3 de marzo de 1983, que refleja una reunión a la que asistieron, entre otras personas, la Sra. Paulita Díaz de García, en calidad de Presidenta de la Corporación, el Lcdo. José I. Vega Otero y varios integrantes de la Familia Jorge. Entre otras cosas, surge del Acta que los comparecientes acordaron la disolución de la Corporación y, a su vez, pactaron otorgarle a la Sra. Paulita Díaz de García la autorización para otorgar escrituras de compraventa de las participaciones de la Corporación, en el porciento correspondiente a

[8] Véase, *Apelación*, pág. 10.

cada socio.[9] Tales acuerdos fueron recogidos en una Resolución con fecha de 4 de marzo de 1983, firmada por el Sr. Jorge Juan Jorge Rodríguez, en calidad de Secretario de la Corporación.[10] Además, surge del expediente una *Contestación a la demanda*, presentada en agosto de 1984, en el pleito Civil Núm. CS83-2442 sobre cobro de dinero, entre la *Sucesión Gerardo Jorge Rodríguez v. Proyecto La Molina, Inc.*, en la cual la Corporación reconoció al Sr. Jorge Juan Jorge Rodríguez como Secretario de la misma.[11] Como bien concluyó el foro apelado, el contenido de tales documentos nos lleva a colegir que, en efecto, para el año 1983, el Lcdo. José I. Vega Otero ya no era el secretario de la Corporación.

Ahora bien, si bien es cierto que la escritura de compraventa impugnada, otorgada el 29 de mayo de 2002, ante el notario público José Ángel Cangiano, expone que la Sra. Paulita Díaz de García compareció en representación de la Corporación, autorizada por una resolución corporativa suscrita por el Lcdo. José I. Vega Otero como Secretario de la Corporación y pudiésemos afirmar que el Lcdo. Vega Otero no ostentaba la posición de Secretario de la Corporación a la fecha de la escritura de compraventa, no es menos cierto que existe la Resolución de 4 de marzo de 1983, a través de la cual "[s]e aprobó por unanimidad el autorizar a la Sra. Paulita Díaz de García para, posterior a la disolución, a otorgar escrituras de compraventa de las participaciones de la Corporación en el porciento que les corresponde a los distintos socios."[12] Esto nos lleva a entender, que es evidente que la Corporación autorizó expresamente a la Sra. Paulita Díaz de García, autorización consignada en el Acta y en la citada Resolución, facultándola a comparecer en representación de aquélla para otorgar escrituras de compraventa, con el fin de enajenar bienes

---

[9] Véase, *Acta*, Apéndice XXII del recurso de apelación, págs. 231-233.
[10] Véase, *Resolución*, Apéndice XXIII del recurso de apelación, pág. 234.
[11] Véase, *Contestación a la Demanda*, Apéndice XV del recurso de apelación, pág. 214.
[12] Véase, *Resolución*, Apéndice XXIII del recurso de apelación, pág. 234.

corporativos.[13] Observamos que los co-apelantes no aportaron prueba que rebatiera lo dispuesto en la citada Resolución, por lo que no tenemos a nuestra disposición elementos que puedan llevarnos a concluir que lo convenido en la misma haya perdido su eficacia. Más aún, coincidimos con el razonamiento del foro apelado en cuanto a que el Lcdo. Vega Otero poseía una autoridad aparente ante la parte apelada de ser, en efecto, el Secretario de la Corporación. Máxime, cuando fue reconocido por el Interventor, en más de una ocasión, en la vista en su fondo, que éste mantenía la custodia y el control de todos los documentos relativos a la Corporación.[14]

Como mencionamos anteriormente, tras analizar en detalle la totalidad del expediente apelativo y el récord de la vista evidenciaria concluimos que las determinaciones de hechos y conclusiones de derecho arribadas por el foro primario están basadas en la prueba testifical y documental que se le presentó. No debemos perder de perspectiva que el tribunal sentenciador fue quien tuvo el beneficio de observar e impartir credibilidad a los testimonios de las partes que declararon en la vista.

En fin, al ejercer nuestro rol revisor, no hemos encontrado que el foro primario haya incurrido en error, arbitrariedad o que abusara de su discreción al dictar la sentencia parcial apelada; ni detectamos motivo alguno, que nos mueva a intervenir con el dictamen.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, confirmamos el dictamen apelado.

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

---

[13] Véase, *First Nat'l City Bank v. Registrador*, 89 DPR 766 (1964).
[14] Véase, Transcripción del juicio celebrado el 20 de junio de 2017, págs. 13 y 83.