

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAROLINA-HUMACAO
PANEL X

HOGAR CREA, INC., ET ALS

Apelantes

V.

FUNDACIÓN JUAN JOSÉ
GARCÍA RÍOS; JESÚS
MANUEL MALDONADO
VEGA; JA MALDONADO &
ASSOCIATES, INC.; ET ALS

Apelados

KLAN201600755

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Carolina

Caso Núm.
F PE 2008-0565
(407)

SOBRE:
Injunction
permanente, actos
ultravires, nulidad
de contrato,
sentencia
declaratoria, daños
y perjuicios,
desahucio

Panel integrado por su presidenta, la Juez Gómez Córdova, y la Jueza Grana Martínez y el Juez Bonilla Ortiz.

Grana Martínez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de diciembre de 2016.

I.

Comparecieron ante nosotros Hogar Crea, Inc., Hogar Crea International, Inc., y ASEER¹ (en conjunto, las demandantes, o las apelantes), para pedirnos revocar una Sentencia dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina (foro primario, o foro apelado), mediante la cual se desestimó su demanda por alegada nulidad de unas escrituras de donación, y otros. Por los fundamentos que expondremos a continuación, CONFIRMAMOS el dictamen apelado.

II

En junio del 2008, Hogar Crea, Inc. (Hogar Crea), presentó una demanda, entre otros, en contra de la Fundación Juan José García

¹ Asociación de Servicios a Ex Adictos y Ex convictos, Inc. (ASEER).

Ríos (la Fundación, la demandada, o la apelada)². Al año siguiente se unieron como demandantes Hogar Crea International, Inc. (HCI), y ASEER. Las tres demandantes, así como la demandada, son corporaciones organizadas bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico; todas ellas, fundadas y presididas en vida por el fenecido Juan José García Ríos (Chejuan).

Las demandantes reclamaron, en esencia, que “La Misión”, nombre con el que se conoce al espacio físico desde donde Chejuan operaba las distintas corporaciones y centros que fundó, y desde el cual se brindaban los servicios que éstos ofrecían, les pertenecía a ellas, y no a la Fundación. A tal efecto, adujeron que las escrituras de donación mediante las cuales se traspasó la titularidad de las tres fincas que conformaban “La Misión” era nulas, por haberse otorgado mediante fraude.

Según adujeron las demandantes, el fraude consistió en que las donaciones presuntamente fueron autorizadas por el presidente/a de las corporaciones, y no por resolución de la mayoría de la Junta de Directores, según dispuesto por los documentos de constitución de estos organismos. Aseguraron, además, que los alegados actos *ultravires* les ocasionaron daños y perjuicios consistentes en la pérdida de ingresos al no poder utilizar sus propiedades.

En virtud de lo alegado, las demandantes solicitaron que se declararan nulas las escrituras de donación y que se declarase que Hogar Crea era el titular de las fincas en controversia. En la alternativa, solicitaron que se ordenara a la Fundación reembolsar a Hogar Crea todo lo sufragado a nombre de ésta, así como todo lo invertido en la construcción de las estructuras que componen “La Misión”³.

² Demanda de “Injunction permanente, actos ultravires, nulidad de contrato, sentencia declaratoria, daños y perjuicios, desahucio”.

³ Hubo una segunda demanda enmendada, para añadir demandados; sin embargo, mediante Sentencia Parcial, se desestimó con perjuicio la acción en contra de los codemandados incluidos.

En su contestación a la demanda, la Fundación alegó que existían resoluciones corporativas en virtud de las cuales se otorgaron las donaciones en cuestión, por lo que estas transacciones fueron válidas. También adujo que nunca le impidió o prohibió la entrada a los demandantes, por lo que los daños imputados eran inmeritorios.

Las partes estipularon toda la prueba documental y el juicio en su fondo se celebró el 12 de enero de 2016. Por la parte demandante declararon Héctor Figueroa, director ejecutivo de Hogar Crea, y vicepresidente de HCI; y Genaro Rodríguez, director del Dpto. de Tratamiento de Hogar Crea⁴.

Figueroa aseguró que “La Misión” comenzó como un predio de alrededor de una cuerda, donde funcionaba Hogar Crea de adolescentes⁵. Después ese centro se mudó a Cataño, y Chejuan constituyó ahí las oficinas desde donde manejaba Hogar Crea y HCI, y ASEER⁶.

Relató Figueroa que, más adelante, con presuntos fondos de Hogar Crea, el fenecido fundador adquirió predios de terreno aledaños, y desarrolló estructuras para llevar a cabo diferentes proyectos de las antedichas corporaciones⁷. Luego conceptualizó la Fundación, con la intención de desarrollar ese proyecto en “La Misión”.

El testigo aseveró que en el 2006, cuando se dio un cambio en la presidencia de Hogar Crea, se percataron de supuestas irregularidades en la administración anterior, incluidas escrituras de terrenos adquiridos a nombre de ASEER, con fondos de Hogar Crea, y traspasados a la Fundación. Según sostuvo, dichas transacciones se llevaron a cabo sin la autorización de la Junta de Directores, de la que

⁴ Surge del Informe con antelación al juicio, que las demandantes anunciaron 14 testigos, aunque testificaron solo dos.

⁵ Véase transcripción del juicio en su fondo, págs. 12-13.

⁶ Íd., pág. 13.

⁷ Íd., pág. 15.

él era parte⁸. Sobre el particular destacó que, tanto la constitución de Hogar Crea como las de ASEER y HCI, especificaban que cualquier compra, cesión o permuta sólo podría realizarse mediante una Resolución, con voto mayoritario de la Junta de Directores⁹.

Indicó Figueroa que Hogar Crea cubrió los gastos de todas las operaciones en “La Misión” hasta el 2008, cuando presuntamente dos familiares del fenecido Chejuan les cerraron los portones y alegaron que dicha propiedad les pertenecía¹⁰. En torno al particular, las partes estipularon cheques de la cuenta de Hogar Crea, Inc. para el pago de trabajos realizados en “La Misión”, así como para sus gastos de operación¹¹.

El segundo testigo, Genaro Rodríguez, dijo haber comparecido en una de las escrituras de donación, pero aseguró que la Junta de Directores no tuvo conocimiento de ello, y que él firmó persuadido por la Sra. Julia García¹². Luego, al ser contrainterrogado, dijo no recordar si lo que él firmo era una escritura, que sólo sabía que era un documento. Indicó específicamente: “no sé qué contenía el documento, si era escritura o era otra cosa. Sé que firmé”¹³. Para esa fecha él era el presidente de la Junta de Directores, y firmó como tal¹⁴.

Sometido el caso por las demandantes, los demandados decidieron no presentar prueba testifical. Ello, por entender que no se presentó prueba suficiente para derrotar la validez de unas escrituras públicas inscritas en el Registro de la Propiedad. En virtud de ello, pidieron la desestimación de la demanda por falta de prueba¹⁵.

⁸ Íd., pág. 16.

⁹ Íd., pág. 18.

¹⁰ Íd., pág. 18.

¹¹ Íd., págs. 30, 33–35.

¹² Íd., págs. 44–45. Compete aclarar que la Sra. Julia García es la hermana del fenecido Chejuan, quien fungió como presidenta de Hogar Crea y Hogar Crea Inc. tras la muerte de su hermano, y hasta el cambio en presidencia que tuvo lugar en el 2006.

¹³ Íd., pág. 46.

¹⁴ Íd., pág. 47.

¹⁵ Íd., págs. 48–49.

Evaluada la evidencia documental y testifical ante sí, el 29 de abril de 2016, el foro primario emitió una Sentencia, la cual fue notificada el 3 de mayo del mismo año¹⁶. El referido dictamen hizo un recuento de 28 estipulaciones de hechos acordados entre las partes. Una de ellas, la número 27, aclaró que “[e]xisten Resoluciones de la Junta de Directores de HCI y ASEER autorizando las donaciones antes mencionadas de propiedades a la Fundación”.

Por su parte, el foro primario formuló 11 determinaciones de hechos. En éstas señaló que, más allá de informar que Juan José García dirigía todas las corporaciones, no existe evidencia clara y creíble respecto a: 1) cuál es el organismo corporativo que regía los destinos corporativos de Hogar Crea, HCI, ASEER, y la Fundación; 2) quiénes eran todos los miembros que componían los organismos jurídicos que regían los destinos corporativos de Hogar Crea, HCI, ASEER y la Fundación; y 3) cómo se manejaban los destinos corporativos de Hogar Crea, HCI, ASEER y la Fundación.

El foro primario entendió que, pese a existir prueba de que Hogar Crea pagó ciertos gastos de la Fundación, no se presentó evidencia clara y creíble que demostrara que los demandados hubieran violado los estatutos corporativos de las corporaciones en litigio, o que se hubieran extralimitado en los poderes y obligaciones concedidos al amparo de las resoluciones corporativas en torno a las propiedades objeto del pleito. Destacó, además, que el testigo Genaro Rodríguez no recordaba qué documento firmó, y que las demandantes ni siquiera presentaron las resoluciones corporativas que pretendían impugnar. Por el contrario, las partes estipularon que todas las escrituras públicas relacionadas a la titularidad de las escrituras en controversia constaban inscritas en el Registro de la Propiedad.

En virtud de lo anterior, el foro primario concluyó que “la parte demandante no pudo controvertir las presunciones que establecen la

¹⁶ Véase Sentencia, págs. 61-80 del Apéndice del escrito en oposición.

Regla 304 (18) y (19)¹⁷, las que disponen que las transacciones privadas fueran realizadas con rectitud y en forma correcta, y que se ha seguido el curso ordinario en los negocios”. A tal efecto, destacó lo siguiente: “[l]uego de 8 años de búsqueda, la parte demandante no pudo sustentar con prueba su alegación, ni explicar en detalle tal fraude. No logró satisfacer a este Tribunal con preponderancia de la prueba ni certeza razonable sobre los detalles de la conducta constitutiva del alegado fraude”. (Énfasis suplido). En consecuencia, desestimó la demanda con perjuicio.

Inconformes, las demandantes acudieron ante nosotros mediante el presente recurso de apelación. Imputaron al foro primario tres errores, todos ellos relacionados con la apreciación de la prueba hecha por el foro primario. A tal efecto, sostuvieron que presentaron prueba suficiente para establecer todas sus reclamaciones, y que no se explicó la razón para no darle credibilidad a ésta y anular las escrituras de donación impugnadas, pese a que la evidencia en cuestión presuntamente no fue controvertida¹⁸. Amparados en sus planteamientos, nos solicitaron revocar la sentencia apelada, y acoger la demanda.

Los apelados presentaron su escrito en oposición. Con la comparecencia de las dos partes, pasamos a exponer el Derecho aplicable para atender los asuntos traídos a nuestra atención.

¹⁷ Haciendo alusión a la Regla 304 de Evidencia, que hace referencia a las presunciones. En particular, el inciso (18) dispone que se presume que “[l]as transacciones privadas fueron realizadas con rectitud y en forma correcta”, mientras que el (19) dice lo propio en cuanto a que “[s]e ha seguido el curso ordinario de los negocios”.

¹⁸ Específicamente: 1) Erró el TPI al declarar sin lugar la demanda cuando la Apelante-demandante presentó prueba suficiente, la cual no fue controvertida o impugnada de manera alguna, para establecer todas sus reclamaciones, mientras que la Apelada-Demandada no presentó prueba alguna; 2) Erró el TPI al determinar que la prueba testifical de la Apelante-demandante no era clara y creíble sin tan siquiera explicar la razón para no darle credibilidad y cuando la misma no fue impugnada ni controvertida; 3) Erró el TPI al no declarar nulas las escrituras de donaciones en controversia cuando la prueba presentada por la Apelante-demandante sobre la falta de autorización de la Junta de Directores de ASEER para realizar las donaciones no fue impugnada ni controvertida y la Apelada-demandada tan siquiera presentó prueba al contrario.

III.**-A-**

Las determinaciones de hechos del foro apelado, sobre todo aquellas que se fundamentan en testimonio oral, serán respetadas por los foros apelativos, a menos que sean claramente erróneas. Véase 32 LPRA Ap. V, R. 42.2. De ahí la norma de no intervenir con la adjudicación de credibilidad realizada por el juzgador de los hechos, ni sustituir sus determinaciones por las propias, salvo que haya mediado error manifiesto, prejuicio o parcialidad. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 770-771 (2013); *Pueblo v. García Colón I*, 182 DPR 129, 165 (2011); *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 776-777 (2011). Ello es así, por ser el foro primario quien tuvo la oportunidad de evaluar directamente el comportamiento de los testigos, así como sus reacciones y *demeanor* al declarar. *Ramos Acosta v. Caparra Dairy Inc.*, 113 DPR 357, 365 (1982).

La norma de la deferencia judicial, sin embargo, no es absoluta. Los tribunales revisores podremos intervenir con las conclusiones de hechos de un foro primario, cuando la apreciación de la prueba no represente el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, *supra*, pág. 771; *González Hernández v. González Hernández*, *supra*, pág. 777; *Miranda Cruz y otros v. SLG Ritch*, 176 DPR 951, 974 (2009). Además, estamos en igual posición que el foro primario para revisar la prueba documental y pericial, así como las conclusiones de derecho en las que se apoye una Sentencia. *González Hernández v. González Hernández*, *supra*, a la pág. 777; *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, *supra*, pág. 770.

-B-

En nuestro ordenamiento jurídico, la Ley 164-2009, conocida como “Ley General de Corporaciones de 2009” (14 LPRA secs. 3501 *et*

seq.), regula lo relativo a este tipo de organismos. Según dispone la referida ley, las corporaciones tienen la facultad de otorgar contratos y garantías y pueden incurrir en responsabilidades (14 LPRA. sec. 3522). También están facultadas para hacer y recibir donaciones; crear, promover o administrar cualquier otra clase de corporación; y prestar dinero o utilizar su crédito para propósitos corporativos, invertir o reinvertir sus fondos y aceptar y poseer propiedad mueble o inmueble, para garantizar el pago de los fondos así prestados o invertidos, entre otras. 14 LPRA sec. 3552.

Por tratarse de entidades jurídicas intangibles, las corporaciones alcanzan sus objetivos y realizan sus negocios diarios a través de los actos de las personas o grupos de personas con facultad de actuar en su nombre. *Gasolinas de Puerto Rico v. Registrador*, 155 DPR 652, 665-666 (2001); Díaz Olivo, C., *Corporaciones*, Publicaciones Puertorriqueñas, San Juan, 2005, pág. 76. Dicha facultad puede surgir “ya sea en virtud de la autoridad que los estatutos corporativos le hayan conferido; por autorización expresa otorgada mediante resolución corporativa; por autorización implícita; por autoridad aparente; o en casos muy limitados, por virtud de cierta facultad inherente a su cargo”. *Gasolinas de Puerto Rico v. Registrador, supra*.

Por lo general, los negocios y asuntos de toda corporación deberán ser dirigidos por la Junta de Directores, la cual estará formada por uno o más miembros. Ello no será necesario en caso de que otra cosa se disponga en la Ley de Corporaciones, *supra*, o en el certificado de incorporación corporativo. 14 LPRA sec. 3561.

De otro lado, la autoridad para actuar a nombre de una corporación no puede inferirse. Sobre el particular, se ha explicado que “un funcionario corporativo puede vincular y obligar a la corporación si posee autoridad real para ello”. Díaz Olivo, C., *op. cit.*, pág. 95. Esta 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”. Íd. Por la vía jurisprudencial también se le ha reconocido capacidad vinculante a la autoridad aparente de un oficial de la corporación. Íd.

Surge de lo antes dicho que una resolución corporativa sirve como instrumento adecuado y suficiente para representar la voluntad de la entidad jurídica. De ahí la necesidad de que la misma describa las facultades específicamente concedidas y los actos autorizados, además de las circunstancias personales que posibiliten la identificación del representante. *Gasolinas de Puerto Rico v. Registrador, supra*, pág. 666.

-C-

Los documentos que busquen inscripción en el Registro de la Propiedad deben pasar por un examen de comprobación de legalidad, a fin de determinar si el título en cuestión es o no es inscribible. Este procedimiento se conoce como calificación registral, y permite rechazar (definitiva o provisionalmente) los títulos defectuosos e inscribir sólo los títulos perfectos. L. Roca Sastre, *Derecho Hipotecario*, Barcelona, Ed. Bosch, 1997, T. I, pág. 2. Ello, con el objetivo de que “el Registro encierre sólo actos válidos y derechos perfectos”. *Santiago v. E.L.A.*, 163 DPR 149, 158 (2004).

Si lo que se desea inscribir en el Registro de la Propiedad surge de un negocio jurídico realizado en virtud de las facultades concedidas mediante una resolución corporativa, deberán cumplirse ciertos requisitos adicionales. Así, un funcionario corporativo, que por lo general es el Secretario, deberá certificar la existencia y validez de la resolución que confirió autoridad al representante. Esta certificación será un documento complementario a presentarse ante el Registro de la Propiedad. Además, la firma del funcionario corporativo

deberá estar debidamente autenticada por un notario. *Gasolinas de Puerto Rico v. Registrador, supra*, págs. 666-667.

IV.

Las apelantes nos piden revocar al foro primario, por entender que presentaron prueba suficiente para demostrar que hubo fraude en el otorgamiento de las escrituras impugnadas, por lo que procedía decretar su nulidad; o, en su defecto, ordenar que se les devolviese el dinero que Hogar Crea invirtió en el desarrollo y mantenimiento de las propiedades en controversia. Luego de revisar el expediente ante nuestra consideración, incluida la transcripción del juicio en su fondo, entendemos que no les asiste la razón. Por tal motivo, **CONFIRMAMOS**, la Sentencia apelada. Veamos.

De partida, es norma conocida en nuestro ordenamiento jurídico que la apreciación de la prueba testifical realizada por el Tribunal de Primera Instancia merece nuestra mayor deferencia. Ello, pues en definitiva fue aquél quien tuvo la oportunidad de evaluar directamente el comportamiento de los testigos, así como sus reacciones y *demeanor* al declarar. *Ramos Acosta v. Caparra Dairy Inc., supra*.

Más allá de la antedicha norma de deferencia, al revisar la transcripción de la prueba nos percatamos de que los señores Figueroa y Rodríguez—únicos testigos presentados por la parte demandante—se limitaron a exponer sus percepciones en torno a las controversias, pero no proveyeron datos concretos ni evidencia alguna para demostrar el fraude imputado. En este sentido, no podemos pasar por alto que en nuestro sistema de justicia, el fraude nunca se presume¹⁹, sino que debe ser probado por la parte que así lo alegue, cosa que no ocurrió en este caso.

La prueba documental tampoco logró probar el fraude imputado. Surge de las propias escrituras mediante las cuales ASEER

¹⁹ Véase *González v. Quintana*, 145 DPR 463 (1998).

donó las propiedades a la Fundación, que las mismas fueron otorgadas por los presidentes de las corporaciones respectivas, en calidad de representantes de éstas. También surge que dichas escrituras se acompañaron de las resoluciones corporativas correspondientes²⁰.

Las demandantes sostienen que las resoluciones corporativas en cuestión nunca se emitieron, lo cual es contrario a lo que surge de las mismas escrituras. Apoyan su planteamiento exclusivamente en el testimonio del señor Rodríguez, quien representara a ASEER en una de las escrituras de donación. Sin embargo, este testigo no proveyó información clara en torno al particular. De hecho, si bien dijo que firmó un documento persuadido a hacerlo, y que nunca se le informó a la Junta de Directores de ello, ni siquiera supo identificar el presunto documento. Él mismo dijo no recordar qué había firmado.

No podemos perder de perspectiva que mediante el filtro de la calificación registral se impide el acceso al Registro a los títulos defectuosos y se permite sólo el ingreso de los títulos perfectos. Por tal motivo, nuestro sistema de derecho inmobiliario registral está predicado en la corrección de sus inscripciones, pues se presume que el Registro encierra sólo actos válidos y derechos perfectos. *Santiago v. E.L.A., supra*. Esta presunción de corrección no fue rebatida en el caso ante nuestra consideración. Por tal motivo, no erró el foro primario al declarar la nulidad de las donaciones en cuestión.

Las demandantes plantearon, en la alternativa, que procedía la devolución del dinero que Hogar Crea presuntamente invirtió en el desarrollo y mantenimiento de las propiedades en controversia. Sin embargo, no sometieron ante nuestra consideración nada que probara los montos alegadamente invertidos.

Es cierto que el señor Figueroa hizo alusión a unos cheques de la cuenta de Hogar Crea otorgados para cubrir gastos de servicios

²⁰ Véanse págs. 47 y 56 del Apéndice del recurso de apelación.

variados en “La Misión”, pero hizo referencia a algunos gastos puntuales y no habló de un monto de inversión total. Entendemos, de una lectura del expediente, que ante el Tribunal de Primera Instancia sí se sometió un desglose de todos los cheques girados por Hogar Crea para este propósito, y de hecho el foro primario encontró probado que, en efecto, se cubrieron ciertos gastos de la Fundación. Sin embargo, el hecho de que se hubiesen sufragado algunos gastos no implica automáticamente que éstos tengan que ser devueltos.

Tal como los propios testigos declararon, en “La Misión” funcionaban las cuatro corporaciones fundadas por Chejuan. Es decir, que varios de los gastos realizados fueron para cubrir las operaciones de las propias demandantes. Es cierto que ahí también operaba la Fundación; y, según concluyó el foro primario, se cubrieron algunos de sus gastos operativos. Sin embargo, no tenemos ante nuestra consideración prueba alguna que nos mueva a concluir que procedía la retribución de dichos rubros.

En el expediente sometido ante nosotros no constan los estatutos de ninguna de las cuatro corporaciones involucradas en este pleito. Por tal motivo carecemos de base para analizar la relación entre éstas y en calidad de qué se realizaron los desembolsos de una a otra. Desconocemos si esto se presentó ante el foro primario, pero no consta en el recurso traído a nuestra atención. Por ello, no estamos en posición de evaluar dicho planteamiento.

V.

Por los fundamentos expuestos, **CONFIRMAMOS** la Sentencia apelada.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones