

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I

ADMINISTRACIÓN DE
TERRENOS DE PUERTO
RICO

Demandante - Apelante

v.

LA SEMILLA DE LA
VICTORIA LLC, Y OTROS

Demandados – Apelados

KLAN202000187

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
San Juan

Civil núm.:
SJ2017CV02594
(505)

Sobre:
Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Candelaria Rosa y el Juez Pagán Ocasio.

Sánchez Ramos, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de diciembre de 2020.

Por la vía sumaria, el Tribunal de Primera Instancia (“TPI”) declaró con lugar una acción de cobro de dinero contra un individuo, ello en conexión con una deuda corporativa. Según se explica en detalle a continuación, concluimos que erró el TPI porque no surge del récord prueba suficiente para sustentar que se descorriera el velo corporativo en este caso.

I.

La Administración de Terrenos de Puerto Rico (la “Agencia”, “Demandante” o “ATPR”) presentó la acción de referencia (la “Demanda”) en contra de La Semilla de la Victoria, LLC (la “Corporación”), el Sr. José S. Brenes La Roche, Fulana de Tal y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (el Sr. Brenes y su esposa, los “Individuos”). Se alegó que, en septiembre de 2016, la Agencia y la Corporación suscribieron un contrato de arrendamiento (el “Contrato”) de un inmueble (la “Finca”). La Agencia sostuvo que el canon acordado en el Contrato no se había pagado de conformidad con el mismo. Por tanto, reclamó la cantidad de \$41,074.35.

Los demandados contestaron la Demanda y, además, reconvinieron; alegaron que la Agencia cometió dolo al no notificar que la Finca “no era apta para el uso consignado en la relación contractual” y que la misma era inundable. Se alegó que la ATPR “tenía conocimiento de que la condición de la finca no la hacía susceptible para el cultivo y producción de heno y forraje, información que no le suministró” antes de la firma del Contrato”. Arguyeron que, debido a la condición de la Finca, se le había solicitado a la ATPR una moratoria del pago de arrendamiento por el tiempo que tomara acondicionar el terreno (hacerlo apto para la producción) y que dicha solicitud fue denegada por la ATPR. Además, se alegó que la ATPR no cumplió debidamente con su obligación de entregar la Finca, pues la misma se encontraba invadida por el vecino colindante, quien mantenía en ella cabezas de ganado pastando sin autorización. Los demandados solicitaron que se condenara a la ATPR al pago de gastos y pérdidas económicas por ingresos dejados de percibir por la duración del Contrato.

En octubre de 2019, la ATPR solicitó que se dictara sentencia sumaria. Sostuvo que no había controversia sobre el hecho de que los demandados, a pesar de haber tomado posesión de la Finca, nunca pagaron canon de arrendamiento alguno. Sostuvo que los Individuos también respondían por la deuda porque se debía rasgar el velo corporativo. Para sustentar su petición, la Agencia sostuvo que la Corporación nunca tuvo un *operating agreement*, nunca rindió planilla de contribución sobre ingresos, nunca tuvo cuenta de capital, nunca repartió ganancias y pérdidas, y nunca tuvo libros, récords financieros, minutas, reuniones de miembros o un contador.

Los demandados se opusieron a la moción de sentencia sumaria. Sostuvo que la Corporación no pudo iniciar operaciones a raíz de que la Finca estaba “invadida por ganado vacuno” y sus terrenos “imposibilitaban la siembra de pangola y otros pastos

mejorados”. Los demandados admitieron que la Corporación nunca rindió planilla de contribución sobre ingresos, nunca tuvo capital, libros corporativos, récord financiero, minutas de reuniones, contable o persona a cargo de las finanzas, así como que no hubo reunión de miembros o administradores. Planteó, sin embargo, que lo anterior, por sí solo, no era suficiente para descorrer su velo corporativo.

El 30 de enero de 2020, el TPI notificó una sentencia (la “Sentencia”), mediante la cual declaró con lugar la Demanda y sin lugar la reconvención. Se condenó a todos los demandados a pagar, solidariamente, la cantidad de \$41,074.35, más intereses, costas y, además, \$4,000.00 por concepto de honorarios de abogado.

En lo relacionado con la reconvención, el TPI determinó que no había controversia sobre los siguientes hechos:

23. La Cláusula P del Contrato, a la página 7, dispone que la parte “Arrendataria será responsable de, a su costo y responsabilidad, limpiar el terreno y acondicionarlos para el uso aquí autorizado”. Así lo establece el Contrato y lo admitió el demandado Brenes La-Roche en su deposición:

P. Mire a ver si esta cláusula... admite bajo juramento que esa cláusula dispone que “La arrendataria...” en este caso La Semilla de la Victoria, “... es la responsable de a su costo y responsabilidad limpiar el terreno y acondicionarlo para el uso autorizado”. ¿Correcto?

R. Lo dice literalmente la primera página de la oración de la “P”.

24. La Cláusula Q del Contrato establece que la Administración no es una garantizadora de que el uso pactado en el Contrato habría de ser aprobado por las agencias gubernamentales concernidas.

25. En el Contrato la Administración no garantiza a La Semilla de la Victoria, LLC, que la propiedad serviría para el uso consignado.

P. Lo dice entonces. Ahora le voy a hacer otra pregunta también sobre el contenido del contrato, mire a ver dónde en el contrato se establece que la Administración le garantiza a La Semilla de la Victoria que la propiedad servirá para el uso consignado.

R. ¿Dónde lo garantiza? En ningún sitio.

26. A la parte Demandada nunca se le negó acceso a la finca antes de la firma del Contrato.

27. El Contrato no contiene una cláusula en virtud de la cual la Administración se obligara a remover el ganado colindante. (Transcripción de deposición del demandado Brenes La-Roche, a la p- 36, I. 5-9.: “Eso no lo dice en ningún lado del contrato”.

28. El señor Miguel Rivera, testigo anunciado de la parte Demandada, admitió que la finca en cuestión sirve para heno:

P. O sea, ¿qué esa finca. . .

R. Si se. . .

P. (. . .) sirve para heno, servía para heno?

R. Sirve para heno.

Inconformes, el 28 de febrero, los demandados presentaron el recurso que nos ocupa. Señalan que erró el TPI al descorrer el velo corporativo y, así, condenar a los Individuos por lo adeudado bajo un contrato en el que estos no fueron parte. Sostuvieron, además, que el TPI erró al desestimar la reconvención, pues la Agencia venía obligada, como arrendadora, a garantizar al arrendatario el uso y disfrute de la Finca. El 15 de julio, la Agencia presentó su alegato en oposición. Resolvemos.

II.

Concluimos que actuó correctamente el TPI al declarar sin lugar la reconvención. En cuanto al ganado que supuestamente invadía la Finca, esto no es algo por lo cual la Agencia responde. En lo que respecta a la supuesta falta de idoneidad de la Finca para los fines pretendidos por la Corporación, del Contrato surge claramente que la Corporación debía acondicionar el terreno y, además, en el mismo, la Agencia no representó que la Finca fuese apta para los fines contemplados. Veamos.

Un arrendador debe mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa arrendada por todo el tiempo del contrato. 31 LPRA sec. 4051; *Conchita de Goenaga v. West Indies Trading Corporation y Miguel Francisco.*, 88 DPR 865 (1963). No obstante,

es menester detallar el tipo de perturbación por terceros que obliga al arrendador y aquella que, por ser una perturbación de mero hecho, se convierte en una acción directa del arrendatario contra el perturbador. El Art. 1450 del Código Civil¹ establece lo pertinente sobre la perturbación por terceros (31 LPRA sec. 4057):

El arrendador no está obligado a responder de la perturbación de mero hecho que un tercero causare en el uso de la finca arrendada, pero el arrendatario tendrá acción directa contra el perturbador.

No existe perturbación de hecho cuando el tercero, ya sea la administración, ya un particular, ha obrado en virtud de un derecho que le corresponde.

Por tanto, partiendo de la premisa de que, en efecto, un vecino estuviese, de forma ilegítima, usando la Finca para su ganado vacuno, la Agencia no respondía por ello y, en cambio, es la Corporación, como arrendataria, quien podía instar una acción contra el perturbador, por su propio derecho como arrendataria y con independencia del dueño. *Isidoro Álvarez González v. Lorenzo Jimenez Soto*, 55 DPR 866 (1940). Ello por tratarse de una perturbación de hecho y no de derecho. Así pues, la ATPR no tenía obligación contractual ni estatutaria de instar acción alguna contra el vecino, dueño de las cabezas de ganado, por la perturbación de hecho que alega haber sufrido la Corporación. En fin, la ATPR no incumplió con su obligación de mantener a la arrendataria en el goce pacífico de la Finca.

En cuanto a la supuesta falta de idoneidad de la Finca para el propósito estipulado en el Contrato, tampoco responde la Agencia, por virtud de lo acordado entre las partes. Adviértase que en el Contrato se dispone que será la Corporación quien “a su costo y responsabilidad” debía encargarse de “acondicionar[]” el terreno “para el uso aquí autorizado”. El Contrato, además, está huérfano de cláusula alguna mediante la cual la Agencia representara, o

¹ Vigente al momento de los hechos.

garantizara, que la Finca era apta para el uso contemplado. Correspondía a la Corporación, en el ejercicio de la debida diligencia, corroborar, antes de suscribir el Contrato, que la Finca era apta para los fines pretendidos. Adviértase que la Corporación no alegó que la Agencia le impidiese en algún momento inspeccionar la Finca o acceder a la información necesaria para completar dicha diligencia antes de la firma del Contrato.

III.

Ahora bien, concluimos que erró el TPI al rasgar el velo corporativo y, así, imponer responsabilidad a los Individuos por la deuda asumida por la Corporación. Lo único que el récord demuestra es que la Corporación no inició operaciones, por lo cual nunca se generó el tipo de récords que usualmente surgen de la conducción de negocios corporativos. Ello, sin embargo, y como cuestión de derecho, no es suficiente para rasgar el velo corporativo. Veamos.

Las corporaciones privadas son personas jurídicas que existen por virtud de ley. Artículo 27 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 101. Dependiendo de la naturaleza de la corporación, estas se rigen por las leyes aplicables, por las cláusulas de incorporación y por sus reglamentos. Artículo 28 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 102.

De ordinario, la Ley General de Corporaciones es la ley especial a tenor de la cual deben dilucidarse las interrogantes relacionadas a la existencia y a la vida jurídica de las corporaciones privadas. Véase *Dorado del Mar Estates Homeowners Assoc., Inc. v. Weber*, 2019 TSPR 137; *D.A.Co. v. Alturas Fl. Dev. Corp. y otros*, 132 DPR 905, 915 (1993).

En nuestro ordenamiento, la ley especial que reglamenta lo concerniente a las corporaciones privadas es la Ley 164-2009, conocida como la Ley General de Corporaciones de 2009 (Ley de

Corporaciones), 14 LPRA secs. 3501 *et seq.* En específico, el Artículo 1.05(A) de la Ley de Corporaciones, 14 LPRA sec. 3505(a), dispone cuando se establece la personalidad jurídica de las corporaciones:

(a) Otorgado y radicado el certificado de incorporación, según lo dispuesto en la sec. 3503(d) de este título y pagados los derechos requeridos por ley, la persona o las personas que de tal modo se asociaren, sus sucesores y sus cesionarios, constituirán, a partir de la fecha de dicha radicación, o de haberse establecido en el certificado de incorporación, desde una fecha posterior que no exceda de noventa (90) días, una entidad corporativa con el nombre que aparezca en el certificado, sujeta a disolución según se dispone en esta Ley.

La corporación tiene autonomía patrimonial y responsabilidades separadas de las de sus accionistas. *Fleming v. Toa Alta Develop. Corp.*, 96 DPR 240, 244 (1968). La compañía de responsabilidad limitada (CRL) es una entidad no incorporada con personalidad jurídica propia separada de los miembros que la constituyen; la misma se organiza al amparo del Capítulo XIX de la Ley General de Corporaciones de 2009. C. Díaz Olivo, *Corporaciones: Tratado sobre Derecho Corporativo*, 2016, pág. 569. Al igual que una corporación ordinaria, sus miembros no responden por las deudas corporativas. C. Díaz Olivo, *op. cit.*

Ahora bien, se ha desarrollado la figura de descorrer el velo corporativo para, en situaciones excepcionales, obligar a individuos a responder por una deuda corporativa. Dicha figura se reconoce cuando limitar la responsabilidad de los individuos equivaldría a “sancionar un fraude, promover una injusticia, evadir una obligación estatutaria, derrotar la política pública, justificar la inequidad, proteger el fraude o defender el crimen”. *Casco Sales v. Mun. De Barranquitas*, 172 DPR 825, 832-833 (2007); *Srio. D.A.Co v. Comunidad San José, Inc.*, 130 DPR 782, 798 (1992); *Sucn. Santaella v. Srio. de Hacienda*, 96 DPR 442 (1968).

Los tribunales descartarán la personalidad jurídica de una corporación, y sujetarán el patrimonio de los accionistas para

responder por las deudas y obligaciones de la corporación, en aquellos casos en los cuales:

La corporación es meramente un “alter ego” o conducto o instrumento económico pasivo (“business conduit”) de sus únicos accionistas, recibiendo éstos exclusiva y personalmente los beneficios producidos por la gestión corporativa [y] si ello es necesario para evitar un fraude o la realización de un propósito ilegal o para evitar una clara inequidad o mal (“wrong”).

Véase *D.A.Co.*, 132 DPR a la pág. 925.

Generalmente, una persona es considerada un “alter ego” o conducto económico pasivo de otra cuando entre ambas existe tal identidad de interés y propiedad que las personalidades se hallan confundidas, de manera que la corporación no es realmente una persona jurídica independiente. *D.A.Co.*, 132 DPR a la pág. 925; *Fleming v. Toa Alta Develop. Corp.*, 96 DPR 240, 244 (1968); *San Miguel Fertil. Corp. v. P.R. Drydock*, 94 DPR 424, 430 (1967).

La aplicación de este principio dependerá de los hechos y las circunstancias específicas del caso particular a la luz de la prueba presentada. Así se estableció en *Cruz v. Ramírez*, 75 DPR 947, 954 (1954):

... si en determinado caso se ha de prescindir de la ficción corporativa, ello depende de los hechos específicos de cada caso, a la luz de los principios generales arriba señalados, y ello debe ser resuelto por el tribunal de primera instancia al considerar la prueba. Véase además *D.A.Co v. Alturas Fl. Dev. Corp y otros*, 132 DPR a la pág. 926.

El peso de la prueba descansa en la parte que propone la imposición de responsabilidad individual a los accionistas y corresponde al TPI determinar, luego de apreciar la prueba, si procede el levantamiento del velo corporativo. *D.A.Co.*, 132 DPR a la pág. 926; *Flemming*, 96 DPR a la pág. 243; *Cruz*, 75 DPR a la pág. 954. El peso de la prueba no se descarga con la mera alegación de que la empresa es un *alter ego* de una persona, sino con prueba concreta que demuestre que la personalidad de la corporación y la del accionista no se mantuvieron adecuadamente separadas. *D.A.Co.*, 132 DPR a la pág. 927.

En casos de corporaciones en las cuales una persona natural es el único accionista, los tribunales deberán ser cautelosos en el escrutinio de la prueba. Por un lado, el mero hecho de que una persona sea el único accionista de una corporación no autoriza la imposición de responsabilidad individual. *D.A.Co*, 132 DPR a la pág. 926; *Swiggett v. Swiggett, Inc.*, 55 DPR 76, 83–84 (1939); *Sucn. Pérez v. Gual*, 76 DPR 959, 963 (1954); *Roberto Colón Mach. & Mfg. Co. v. Srio. de Hacienda*, 78 DPR 912, 916 (1956).

Sin embargo, la concentración de control e información en una sola persona puede dar lugar a que estas corporaciones sean fácilmente utilizadas para fines ilegítimos. *D.A.Co*, 132 DPR a la pág. 926. En atención a este riesgo, los tribunales no deberán reconocer la personalidad jurídica de este tipo de corporación cuando no hay la debida separación entre los asuntos corporativos y los personales, y cuando la corporación no descansa en un fundamento financiero adecuado para lograr los fines para los cuales fue incorporada. *D.A.Co*, 132 DPR a la pág. 927.

Los tribunales desconocerán la existencia de una corporación debidamente organizada y hará responsables personalmente de las obligaciones corporativas a los accionistas en dos situaciones principales: (1) cuando existe fraude o la ficción corporativa se desvirtúa y se utiliza como medio de “legalizar” actos ilegales; y (2) cuando la corporación es un mero instrumento, agente o *alter ego* de sus dueños. *Díaz Olivo, op. cit.*, págs. 53–54. Además, se debe establecer que: (1) la corporación se utiliza como un instrumento o *alter ego* de los accionistas; (2) los accionistas cometen ciertos actos concretos de naturaleza fraudulenta o ilegal y (3) existe una relación causal entre la utilización de la corporación como un instrumento o *alter ego* y el fraude o acto ilegal perpetuado.

En este caso, la Agencia no demostró que la Corporación se utilizara para perpetuar fraude alguno ni, tampoco, que los

Individuos no mantuvieran la debida separación entre los asuntos de la Corporación y los personales, de tal manera que pudiese concluirse que la misma era un *alter ego* de los Individuos.

Los hechos demostrados por la Agencia, y aceptados por los demandados (ausencia de *operating agreement*, falta de pago de los derechos anuales, ausencia de planilla de contribución sobre ingresos, así como ausencia de capital y otros récords administrativos o financieros), no demuestran que se configuró fraude alguno. Adviértase que los demandados sostuvieron, sin que la Agencia lo controvirtiera, que la Corporación nunca generó ingresos ni condujo negocio alguno, más allá de haber suscrito el Contrato. Por tanto, no hay base en el récord para concluir que hubo una mezcla entre los asuntos corporativos y los asuntos de los Individuos, ni tampoco para concluir que hubo intención de cometer, o que en efecto se configuró, algún tipo de fraude.

El hecho de que la Corporación no tuviese los recursos para cumplir con sus obligaciones bajo el Contrato no le permitía al TPI descorrer el velo corporativo. De otro modo, siempre procedería descorrer el velo cuando una corporación no pueda cumplir con sus obligaciones. Esa no es la norma. La ficción corporativa se creó, entre otras consideraciones, para, precisamente, aislar a los accionistas o miembros de una corporación de responsabilidad potencial por las deudas corporativas.

Corresponde a quien hace negocios con una corporación (en este caso, la Agencia) velar porque esta cuente con suficientes recursos para cumplir con lo pactado. Es por ello que, por ejemplo, un banco probablemente no le prestaría dinero a una corporación en ausencia de verificación sobre capital, ingresos o alguna otra garantía suficiente. De forma similar, en este caso, la Agencia pudo exigir que los Individuos suscribieran el Contrato, u ofrecieran algún otro tipo de garantía.

IV.

Por los fundamentos anteriormente expuestos, se modifica la sentencia apelada a los fines de imponer responsabilidad únicamente a La Semilla de la Victoria, LLC, liberándose así de responsabilidad alguna por la sentencia apelada a los demás demandados.

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

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