

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE LA CIUDAD CAPITAL  
SAN JUAN BAUTISTA**

**RESOLUCIÓN NÚM. 40, SERIE 2021-2022  
APROBADA 4 DE abril DE 2022  
(P. DE R. NÚM. 31, SERIE 2021-2022**

**RESOLUCIÓN**

**PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDE O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ESTE DELEGUE, A TRANSIGIR EL CASO *MUNICIPIO DE SAN JUAN; COMMERCIAL EQUIPMENT FINANCE, INC. COMO AGENTE DE SERVICIO DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN V. SUCESIÓN DE SELMA ALFONSO CHARDON, Y OTROS*, CIVIL NÚM. K CD2016-1418; AUTORIZAR AL MUNICIPIO A RECIBIR EN DACIÓN EN PAGO CIERTA PROPIEDAD EN RESTITUCIÓN DE UNA OBLIGACIÓN CONTRAÍDA POR EL CEDENTE; Y PARA OTROS FINES.**

**POR CUANTO:** El 26 de junio de 2007, el señor Juan Antonio Feliciano Charneco y su esposa la señora Selma Alfonso Chardón, adquirieron mediante Escritura de Compraventa, el inmueble que se describe a continuación (en adelante, “el Inmueble”).

URBANA: Solar de 638.38 metros cuadrados, radicado en Río Piedras, San Juan, Puerto Rico, colindando por el Oeste, que es su frente, con la Calle Muñoz Rivera; por el Este, con la Primera Iglesia Bautista de Río Piedras; por el Norte, con el solar de The Puerto Rico Telephone Company y con parte del solar de la Sucesión Matienzo hasta encontrarse con la colindancia de ésta y de la Primer Iglesia Bautista de Río Piedras y por el Sur, con la Muralla medianera del solar del edificio Alcaldía de Río Piedras hasta encontrarse con el punto Este, con parcela de 1,000 metros cuadrados propiedad de la Primera Iglesia Bautista de Río Piedras.

Enclava casa de dos plantas construida de concreto reforzado la planta baja a comercio y la planta alta a oficinas, ocupando dicha construcción 63' al frente del solar que da a la Avenida Muñoz Rivera a Río Piedras con el número 1057 de alineación, la línea de construcción del lado de la derecha entrando al edificio que es el Sur, está integrada por tres secciones, una de 40'5", otra de 29" y otra de 28'6" por la izquierda.



FINCA NÚMERO: 17, inscrita al folio 95 del tomo 420 de Río Piedras Norte, sección II de San Juan.

**POR CUANTO:** El 26 de junio de 2007, el señor Juan Antonio Feliciano Charneco y su esposa la señora Selma Alfonso Chardón también suscribieron un Pagaré por la suma principal de novecientos noventa mil dólares (\$990,000.00) bajo una tasa de interés anual de un ocho punto veinticinco por ciento (8.25 %) (en adelante, el “Pagaré Hipotecario”) a favor de la Corporación para el Fomento Económico de la Ciudad Capital (en adelante, “COFECC”). Posteriormente, COFECC traspasó la acreencia del Pagaré Hipotecario al Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el “Municipio”).

**POR CUANTO:** Además, el 26 de junio de 2007, el señor Juan Antonio Feliciano Charneco y su esposa la señora Selma Alfonso Chardón, otorgaron una Hipoteca en Garantía de Pagaré según consta en la Escritura Núm. 23, otorgada ante el notario Miguel Ricardo Garay Auban, en San Juan, Puerto Rico, mediante la cual se constituyó una hipoteca voluntaria en garantía del Pagaré Hipotecario, con rango de Primera Hipoteca sobre el Inmueble para garantizar el pago del principal de la obligación representada por el Pagaré Hipotecario.

**POR CUANTO:** El Municipio, es el actual dueño y tenedor del Pagaré Hipotecario por valor pagado y de buena fe, o agente, portador y poseedor del pagaré para su cobro. Además, *Commercial Equipment Finance, Inc.* (en adelante, “CEFI”) es la entidad a cargo de la administración del préstamo en virtud de un “*Commercial Loan Portfolio Servicing Agreement*” suscrito el 6 de octubre de 2015 entre CEFI y el Municipio.

**POR CUANTO:** El 26 de junio de 2007, el señor Feliciano Charneco y la señora Alfonso Chardón también suscribieron un documento de “Garantía Ilimitada y Continua” y un “Acuerdo de Gravamen Mobiliario”, mediante los cuales garantizaron solidariamente el pago del préstamo objeto del presente pleito.

**POR CUANTO:** El 30 de septiembre de 2009, el señor Feliciano Charneco y la señora Alfonso Chardón, Mech Tech College LLC (en adelante, “Mech Tech”), y Ramírez College of

Business and Technology, Inc. suscribieron un contrato titulado “*Teach Out and Transfer Agreement*”. Dicho acuerdo es un contrato especializado para la transferencia de una institución educativa con licencias reguladas por estatutos federales y por el *United States Department of Education*. Mediante el *Teach Out and Transfer Agreement*, Mech Tech asumió la obligación de pago de la hipoteca del señor Feliciano Charneco y la señora Alfonso Chardón ante el Municipio y adquirió las licencias educativas que tenía Ramírez College of Business and Technology, Inc.

**POR CUANTO:** Mech Tech asumió el préstamo en el 2009 y, por ende, la responsabilidad hipotecaria ante el Municipio. El Municipio, COFECC y CEFI, como agente de servicio a cargo de la administración del préstamo, no comparecieron como partes anuentes en el “*Teach Out and Transfer Agreement*”. Tampoco han emitido carta de liberación de la obligación prestataria a favor de alguno de los demandados.

**POR CUANTO:** Tras ocupar la colateral durante varios años, Mech Tech desocupó la propiedad. La parte deudora incumplió con el contrato de préstamo al dejar de pagar las mensualidades vencidas, por lo que la parte acreedora ha declarado como vencida la totalidad de la deuda.

**POR CUANTO:** El 19 de julio de 2016, se radicó demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria por el Municipio y CEFI, como agente de servicio del Municipio, contra los deudores obligacionales (matrimonio Feliciano-Alfonso) y Mech Tech, *caso Municipio de San Juan; Commercial Equipment Finance, Inc. como Agente de Servicio del Municipio de San Juan v. Sucesión de Selma Alfonso Chardon, y Otros*, Civil Núm. K CD2016-1418.

**POR CUANTO:** Actualmente, el Inmueble está vacante. Además, la señora Alfonso Chardón falleció. Sus hijos, Juan Carlos Feliciano Alfonso y Mónica Elena Feliciano Alfonso, repudiaron la herencia de su madre. El litigio continúa contra Mech Tech, el señor Juan Antonio Feliciano Charneco (deudor obligacional) y Juan Feliciano Alfonso, uno de los tres hijos de la señora Alfonso Chardón.

**POR CUANTO:** De acuerdo con la representación legal del Municipio, en vista de que el Municipio y CEFI nunca consintieron a la transferencia del préstamo a Mech Tech y que Mech Tech abandonó el Inmueble, es incierto si el tribunal resolverá que Mech Tech es solidariamente responsable con el señor Juan Antonio Feliciano Charneco y Juan Feliciano Alfonso, su hijo. De igual forma, expresa la representación legal del Municipio que, en el caso que, aunque se argumente en una moción dispositiva que Mech Tech es solidariamente responsable con la familia Feliciano-Alfonso por haber asumido el préstamo y que, en efecto, disfrutó del uso de del Inmueble durante varios años, es incierto qué tipo de responsabilidad le impondrán, sea esta solidaria o mancomunada.

**POR CUANTO:** El demandado ha ofrecido el Inmueble en dación en pago, ello, en restitución de la obligación contraída. La tasación del inmueble reflejó un valor de doscientos noventa mil dólares (\$290,000.00). Al 26 de octubre de 2020, el monto adeudado ascendía a la suma de un millón ciento noventa y ocho mil doscientos cinco dólares con veintitrés centavos (\$1,198,205.23).

**POR CUANTO:** La representación legal del Municipio y la Oficina de Asuntos Legales recomiendan aceptar la dación en pago de la colateral. De igual forma, se recomienda que la dación en pago sea condicionada a que la el Inmueble sea entregada con el techo sellado, limpio, totalmente libre de escombros y con un estudio de asbesto y plomo, más el pago de contribuciones territoriales. Otra alternativa es continuar el litigio para intentar que el tribunal imponga responsabilidad solidaria a Mech Tech. Sin embargo, basado en los hechos particulares del caso, el por ciento de probabilidad de que se logre que el tribunal dicte sentencia declarando a Mech Tech solidariamente responsable del pago del préstamo es incierta.

**POR CUANTO:** Entendemos que aceptar la transacción propuesta resulta en la mejor alternativa a base de los hechos de este caso y evita exponer la condición del Inmueble a un mayor deterioro y a un aumento en la pérdida de su valor.

**POR CUANTO:** El Artículo 1.008 (d) de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida el “Código Municipal de Puerto Rico” (en adelante, el “Código Municipal”), faculta a los municipios a adquirir propiedad por cualquier medio legal, dentro y fuera de sus límites territoriales.

**POR CUANTO:** El Artículo 1.018 (e) del Código Municipal, faculta a los alcaldes a “[r]epresentar al municipio en acciones judiciales o extrajudiciales promovidas por o en contra del municipio. Comparecer ante cualquier Tribunal de Justicia, foro o agencia pública del Gobierno de Puerto Rico y del Gobierno de Estados Unidos de América y sostener toda clase de derechos, acciones y procedimientos”. Disponiéndose, además, que “[e]n ningún procedimiento o acción en que sea parte el municipio, el Alcalde podrá allanarse a la demanda o no contestarla, sin el consentimiento previo de la mayoría absoluta de los miembros de la Legislatura Municipal. El Alcalde presentará para la aprobación de la Legislatura Municipal toda oferta de transacción que conlleve algún tipo de desembolso económico mayor de veinticinco mil (25,000) dólares, previo a someter dicha oferta de transacción a la consideración del foro judicial.”

**POR TANTO: RESUÉLVASE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:**

**Sección 1ra.:** Se autoriza al Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el “Municipio”), representado por su Alcalde o el funcionario en quien este delegue, a transigir el caso *Municipio de San Juan; Commercial Equipment Finance, Inc. como agente de servicio del Municipio de San Juan v. Sucesión de Selma Alfonso Chardón, y Otros*, Civil Núm. K CD2016-1418, de acuerdo con los términos y condiciones que se establecen en esta Resolución.

**Sección 2da.:** En consideración a la autorización otorgada en la Sección 1ra. de esta Resolución, se autoriza al Municipio a recibir en dación en pago la propiedad que se describe a continuación:

URBANA: Solar de 638.38 metros cuadrados, radicado en Río Piedras, San Juan, Puerto Rico, colindando por el Oeste, que es su frente, con la Calle Muñoz Rivera; por el Este, con la Primera Iglesia Bautista de Río Piedras; por

el Norte, con el solar de The Puerto Rico Telephone Company y con parte del solar de la Sucesión Matienzo hasta encontrarse con la colindancia de ésta y de la Primer Iglesia Bautista de Río Piedras y por el Sur, con la Muralla medianera del solar del edificio Alcaldía de Río Piedras hasta encontrarse con el punto Este, con parcela de 1,000 metros cuadrados propiedad de la Primera Iglesia Bautista de Río Piedras.

Enclava casa de dos plantas construida de concreto reforzado la planta baja a comercio y la planta alta a oficinas, ocupando dicha construcción 63' al frente del solar que da a la Avenida Muñoz Rivera a Río Piedras con el número 1057 de alineación, la línea de construcción del lado de la derecha entrando al edificio que es el Sur, está integrada por tres secciones, una de 40'5", otra de 29" y otra de 28'6" por la izquierda.

FINCA NÚMERO: 17, inscrita al folio 95 del tomo 420 de Río Piedras Norte, sección II de San Juan.

**Sección 3ra.:** El Municipio acepta la propiedad descrita en la Sección 2da. en dación en pago, condicionado a que el inmueble sea entregado con el techo sellado, limpio y totalmente libre de escombros, con un estudio de asbesto y plomo, más el pago de las contribuciones sobre la propiedad.

**Sección 4ta.:** La propiedad recibida ingresará al registro de propiedades inmuebles del Municipio. A esos fines, se faculta al Alcalde o al funcionario en quien este delegue, a otorgar aquellos documentos que resulten necesarios y convenientes para dar cumplimiento a las disposiciones de la presente Resolución y registrar la propiedad a favor del Municipio.

**Sección 5ta.:** Cualquier ordenanza, resolución u orden que, en todo o en parte, resultare incompatible con la presente, queda por esta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad.

**Sección 6ta.:** Las disposiciones de esta Resolución son independientes y separables unas de otras por lo que, si alguna parte, párrafo o sección de esta fuese declarada inválida o nula por un tribunal con jurisdicción y competencia, la sentencia dictada a tal efecto solo afectará aquella parte, párrafo o sección cuya invalidez o nulidad haya sido declarada.

**Sección 7ma.:** Esta Resolución comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

  
Gloria I. Escudero Morales  
Presidenta

**YO, GLADYS A. MALDONADO RODRÍGUEZ, SECRETARIA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:**

**CERTIFICO:** Que este es el texto aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la Sesión Ordinaria celebrada el día 17 de marzo de 2022, que consta de siete (7) páginas, con los votos afirmativos de los legisladores municipales, Carlos Ramón Acevedo Acevedo, Manuel Calderón Cerame, Ada Clemente González, Carmen Ana Culpeper Ramírez, Diego García Cruz, Camille Andrea García Villafañe, Alberto J. Giménez Cruz, José Antonio Hernández Concepción, Ángela Maurano Debén, Fernando Ríos Lebrón, Alba Iris Rivera Ramírez, Nitza Suárez Rodríguez, Ernesto Torres Arroyo y la presidenta Gloria I. Escudero Morales. Los legisladores municipales, Luis Crespo Figueroa, Mari Laura Rohena Cruz y Michael Alexander Taulé Pulido, no participaron de la votación final por encontrarse excusados de la Sesión Ordinaria.

**CERTIFICO,** además, que todos los Legisladores Municipales fueron debidamente citados para la referida Sesión, en la forma que determina la Ley.

**Y PARA QUE ASÍ CONSTE,** y a los fines precedentes, expido la presente y hago estampar en las siete (7) páginas de que consta la Resolución Núm. 40, Serie 2021-2022, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 17 de marzo de 2022.

  
Gladys A. Maldonado Rodríguez  
Secretaria

Aprobada: 4 de ABRIL de 2022.

Firma del Alcalde.

  
Miguel A. Romero Lugo  
Alcalde