

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

**P. DE R. NÚM. 31
SERIE 2021-2022**

DE ADMINISTRACIÓN

Presentado por el señor Carlos R. Acevedo Acevedo; la señora Ada Clemente González; el señor Luis A. Crespo Figueroa; las señoras Carmen A. Culpeper Ramírez; Gloria I. Escudero Morales; el señor Diego G. García Cruz; la señora Camille A. García Villafañe; los señores Alberto J. Giménez Cruz; José A. Hernández Concepción; la señora Ángela Maurano Debén; el señor Fernando Ríos Lebrón; las señoras Alba I. Rivera Ramírez; Nitza Suárez Rodríguez; y el señor Ernesto Torres Arroyo

Referido a la Comisión de Gobierno y de lo Jurídico

Fecha de presentación: 5 de noviembre de 2021

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 ALFONZO 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.

- 1 **POR CUANTO:** El 26 de junio de 2007, el señor Juan Antonio Feliciano Charneco y su esposa la
2 señora Selma Alfonso Chardón suscribieron, por valor recibido, un Pagaré por la suma

1 principal de novecientos noventa mil dólares (\$990,000.00) bajo una tasa de interés anual
2 de un ocho punto veinticinco por ciento (8.25 %) a favor de la Corporación para el Fomento
3 Económico de la Ciudad Capital (en adelante, “COFECC”). Posteriormente, COFECC
4 traspasó la acreencia al Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el “Municipio”).
5 Todos los documentos relacionados fueron suscritos el mismo día por el señor Juan
6 Antonio Feliciano Charneco y la señora Selma Alfonso Chardón como parte de la
7 transacción contractual del préstamo en cuestión, la compraventa del inmueble y el
8 gravamen hipotecario en garantía del pagaré.

9 **POR CUANTO:** El Municipio, codemandante en este caso, es el actual dueño y tenedor de dicho
10 pagaré, por valor pagado y de buena fe, o agente, portador y poseedor del pagaré para su
11 cobro. Además, el codemandante *Commercial Equipment Finance, Inc.* (en adelante,
12 “CEFI”) es la entidad a cargo de la administración del préstamo reclamado en esta acción
13 judicial, en virtud de un “*Commercial Loan Portfolio Servicing Agreement*” suscrito el 6
14 de octubre de 2015 entre CEFI y el Municipio.

15 **POR CUANTO:** En garantía del referido pagaré y otros créditos accesorios, el 26 de junio de
16 2007, el señor Feliciano Charneco y la señora Alfonso Chardón otorgaron una hipoteca
17 voluntaria, según consta en la Escritura Núm. 23, otorgada en San Juan, Puerto Rico, sobre
18 la propiedad que se describe a continuación:

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

28 Enclava casa de dos plantas construida de concreto reforzado la planta baja
29 a comercio y la planta alta a oficinas, ocupando dicha construcción 63’ al
30 frente del solar que da a la Avenida Muñoz Rivera a Río Piedras con el
31 número 1057 de alineación, la línea de construcción del lado de la derecha

1 entrando al edificio que es el Sur, está integrada por tres secciones, una de
2 40'5", otra de 29" y otra de 28'6" por la izquierda.

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

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

9 **POR CUANTO:** El 30 de septiembre de 2009, el señor Feliciano Charneco y la señora Alfonso
10 Chardón, Mech Tech College LLC (en adelante, "Mech Tech"), y Ramírez College of
11 Business and Technology, Inc. suscribieron un contrato titulado "*Teach Out and Transfer*
12 *Agreement*". Dicho acuerdo es un contrato especializado para la transferencia de una
13 institución educativa con licencias reguladas por estatutos federales y por el *United States*
14 *Department of Education*. Mediante el *Teach Out and Transfer Agreement*, Mech Tech
15 asumió la obligación de pago del señor Feliciano Charneco y la señora Alfonso Chardón
16 ante el Municipio y adquirió las licencias educativas que tenía Ramírez College of Business
17 and Technology, Inc.

18 **POR CUANTO:** Mech Tech asumió el préstamo en el 2009 y, por ende, la responsabilidad
19 hipotecaria ante el Municipio. El Municipio, COFECC y CEFI, como agente de servicio a
20 cargo de la administración del préstamo, comparecieron como partes anuentes en el "*Teach*
21 *Out and Transfer Agreement*". Tampoco han emitido carta de liberación de la obligación
22 prestataria a favor de alguno de los demandados.

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

1 **POR CUANTO:** El 19 de julio de 2016, se radicó demanda en cobro de dinero y ejecución de
2 hipoteca por la vía ordinaria por el Municipio y CEFI, como agente de servicio del
3 Municipio, contra los deudores obligacionales (matrimonio Feliciano-Alfonso) y Mech
4 Tech.

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

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

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

24 **POR CUANTO:** La representación legal del Municipio y la Oficina de Asuntos Legales
25 recomiendan aceptar la dación en pago de la colateral. De igual forma, se recomienda que
26 la dación en pago sea condicionada a que la propiedad sea entregada con el techo sellado,

1 limpio, totalmente libre de escombros y con un estudio de asbesto y plomo, más el pago de
2 contribuciones territoriales. Otra alternativa es continuar el litigio para intentar que el
3 tribunal imponga responsabilidad solidaria a Mech Tech. Sin embargo, basado en los
4 hechos particulares del caso, el por ciento de probabilidad de que se logre que el tribunal
5 dicte sentencia declarando a Mech Tech solidariamente responsable del pago del préstamo
6 es incierta.

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

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

12 **Sección 1ra.:** Se autoriza al Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el
13 “Municipio”), representado por su Alcalde o el funcionario en quien este delegue, a transigir el
14 caso *Municipio de San Juan; Commercial Equipment Finance, Inc. como agente de servicio del*
15 *Municipio de San Juan v. Sucesión de Selma Alfonzo Chardón, y Otros*, Civil Núm. K CD2016-
16 1418, de acuerdo con los términos y condiciones que se establecen en esta Resolución.

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

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

29 Enclava casa de dos plantas construida de concreto reforzado la planta baja a
30 comercio y la planta alta a oficinas, ocupando dicha construcción 63’ al frente
31 del solar que da a la Avenida Muñoz Rivera a Río Piedras con el número 1057

1 de alineación, la línea de construcción del lado de la derecha entrando al
2 edificio que es el Sur, está integrada por tres secciones, una de 40'5", otra de
3 29" y otra de 28'6" por la izquierda.

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

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

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

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

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

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