

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

**P. DE R. NÚM. 19  
SERIE 2022-2023**

**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: 9 de agosto de 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 *RAFAEL ÁNGEL RIVERA ARROYO V. MUNICIPIO DE SAN JUAN, CIVIL NÚM. SJ2019CV02038*; Y PARA OTROS FINES.**

- 1 **POR CUANTO:** El 31 de enero de 2014 el Municipio de San Juan le concedió al Sr. Rafael Ángel  
2 Rivera Arroyo (en adelante Sr. Rivera) un contrato de arrendamiento para dos locales  
3 colindantes (los cuales están físicamente unidos) en la Plaza del Mercado de Santurce.  
4 Desde ese momento el Sr. Rivera opera el negocio El Trifongo Taíno en dicho local. El 2  
5 de marzo de 2017 el Municipio de San Juan le cedió en arrendamiento al Sr. Rivera un

1 espacio adicional para el establecimiento de un “Café al Aire Libre”. En enero del 2019 el  
2 Municipio de San Juan notificó al Sr. Rivera la denegatoria de la renovación del contrato  
3 de arrendamiento.

4 **POR CUANTO:** El 28 de febrero de 2019 el Sr. Rivera radicó la Demanda *Rafael Ángel Rivera*  
5 *Arroyo v. Municipio de San Juan*, Civil Núm. SJ2019CV02038. En esencia, alega la  
6 Demanda que el Municipio está en incumplimiento del Contrato de Arrendamiento y el  
7 Reglamento de la Plaza del Mercado de Santurce debido a que se negó a renovar el mismo  
8 luego de vencido el término original de cinco (5) años. Adicionalmente, la Demanda  
9 alegaba que la denegatoria de renovar el Contrato de Arrendamiento se debía a discrimen  
10 político ya que el Sr. Rivera pertenece al partido Independentista de Puerto Rico.

11 **POR CUANTO:** Se solicitó en la demanda un *Injunction* Preliminar y Permanente mediante el cual  
12 el Tribunal ordenara al Municipio a no iniciar el procedimiento de desahucio.  
13 Adicionalmente, solicitó Sentencia Declaratoria solicitando que el Tribunal declare que el  
14 Sr. Rivera tiene derecho a renovar el Contrato de Arrendamiento por un término adicional  
15 de cinco (5) años, que declarara la inconstitucionalidad de algunos artículos del Código de  
16 Orden Público del Centro Urbano de Santurce y reclamó \$100,000.00 por daños más las  
17 costas incurridas en el pleito.

18 **POR CUANTO:** El Tribunal desestimó la Causa de Acción de Interdicto Preliminar el 8 de abril  
19 de 2019. Dicha Sentencia Parcial fue confirmada por el Tribunal Apelativo el 5 de  
20 septiembre de 2019. Igualmente, debido a la sentencia final y firme de desahucio en el caso  
21 SJ2019CV09495 la solicitud de interdicto permanente se ha vuelto académica. De manera  
22 que únicamente quedan pendientes ante el Tribunal la solicitud de que se declare la  
23 inconstitucionalidad de la Sección 11.15 del Código de Orden Público de Santurce y la  
24 solicitud de daños a consecuencia del alegado incumplimiento de contrato.

25 **POR CUANTO:** Entre otras alegaciones, la parte Demandante sostiene que el Contrato de  
26 Arrendamiento en conjunto con el Reglamento de la Plaza del Mercado de Santurce

1           establecen que el municipio le debe renovar el contrato de arrendamiento. Sostiene además  
2           que está en cumplimiento de todos los requisitos para la renovación establecidos en el  
3           Reglamento y que es el uso y costumbre del Municipio de San Juan el renovar  
4           automáticamente los contratos de arrendamiento de los locales en la Plaza del Mercado de  
5           Santurce. Adicionalmente se alega que la decisión del Municipio de San Juan de no renovar  
6           el Contrato de Arrendamiento está basada en discrimen político por el Sr. Rivera pertenecer  
7           al Partido Independentista de Puerto Rico. Alega la demanda que personal que estuvo  
8           encargado de la administración de la Plaza del Mercado de Santurce, tenía conocimiento  
9           de su afiliación política y utilizó su posición para recomendar que la renovación del  
10          Contrato de Arrendamiento fuera denegada. Sin embargo, la Demanda no incluye hechos  
11          específicos que sustenten esta alegación.

12       **POR CUANTO:** El Municipio de San Juan radicó una moción de desestimación. En la Moción de  
13          Desestimación el MSJ argumentó que:

- 14          1. Al momento no existe obligación legal alguna del MSJ al demandante debido a que el  
15             término del Contrato de Arrendamiento ya ha expirado. Más aun, debido a que ya existe  
16             una sentencia final y firme de desahucio en relación con la propiedad sujeta al Contrato  
17             de Arrendamiento, aplica la doctrina de cosa juzgada y el demandante está impedido  
18             de continuar con su reclamación y obligar al MSJ a mantenerlo en la propiedad.
- 19          2. Es improcedente la causa de acción de inconstitucionalidad de los Artículos 11.15(1)  
20             y (3) del Código de Orden Público en virtud de la doctrina de autolimitación ya que  
21             existe un remedio adecuado en ley que le permite al demandante impugnar la  
22             arbitrariedad de la multa impuesta, sin que el estatuto que reglamenta sea declarado  
23             inconstitucional. Adicionalmente, se argumentó que ya en varias ocasiones nuestros  
24             Tribunales han sostenido la constitucionalidad de Ordenanzas con lenguaje similar.

25

1           3. Se argumentó que procede la desestimación de la alegación de daños a tenor con el  
2           artículo 1802 del Código Civil debido a que no se cumplió con el Artículo 15 de la Ley  
3           de Municipios Autónomos de Puerto Rico, en esencia, no se presentó la notificación  
4           escrita que dicha ley requiere para demandar en daños a un municipio.

5   **POR CUANTO:** No obstante lo anterior, el Tribunal se reservó la resolución de la moción de  
6           desestimación presentada por el Municipio hasta tanto las partes sostuvieran  
7           conversaciones transaccionales. De esta forma, y en cumplimiento con lo ordenado por el  
8           Tribunal, las partes sostuvieron múltiples conversaciones transaccionales.

9   **POR CUANTO:** Los términos de la transacción propuesta incluyen un relevo completo a favor  
10          del Municipio de San Juan, la Legislatura Municipal y sus funcionarios, y la desestimación  
11          con perjuicio del presente caso en consideración de la renovación del Contrato de  
12          Arrendamiento por un periodo de tres (3) años. Dicha renovación será por el mismo Canon  
13          de Arrendamiento que el Contrato de Arrendamiento Original. O sea, la cantidad de  
14          \$1,400.00. El acuerdo contempla además que el Sr. Rivera se comprometa al pago de los  
15          cánones de arrendamiento adeudados al Municipio hasta el presente, los cuales ascienden  
16          a la cantidad de cuarenta y nueve mil, quinientos sesenta y cinco dólares (\$49,565.00) Este  
17          total incluye un crédito de dos meses aplicables por razón de ocasiones que, por causa  
18          ajenas a las partes, no se pudo operar los negocios en la Plaza del Mercado de Santurce. El  
19          Sr. Rivera ya realizó un pago inicial por la cantidad de \$9,913.00 (20% del total adeudado).  
20          La cantidad restante (\$39,652.00) será pagadera mediante incrementos mensuales de  
21          \$1,101.44 por un término de 36 meses (3 años).

22   **POR CUANTO:** La extensión del Contrato de Arrendamiento y el que el mismo continúe vigente  
23          por los próximos tres años estará sujeto al cumplimiento del demandante con el pago del  
24          canon de arrendamiento corriente junto con la cantidad correspondiente para el saldo de la  
25          deuda preexistente.

26

1 **POR CUANTO:** Según indica la representación legal externa del Municipio en el caso, de no  
2 lograrse un acuerdo, el Municipio tendría que defenderse de la reclamación de  
3 inconstitucionalidad del Artículo 11.15 del Código de Orden Público de Santurce además  
4 de las alegaciones de daños. El caso está en etapas incipientes y aún falta llevar a cabo el  
5 descubrimiento de pruebas el cual—adicional a interrogatorios—conllevaría la toma de  
6 varias deposiciones. Nuestra representación legal indica además, que el monto del riesgo  
7 por concepto de daños por incumplimiento de contrato es difícil de estimar. Pero dado que  
8 el demandante maneja una operación comercial, de el Tribunal fallar a su favor muy  
9 probablemente el Municipio tendría que responder por daños en exceso del monto de los  
10 cánones de arrendamiento que son adeudados al presente. De acuerdo a lo informado, en  
11 adición a lo ya invertido en el caso, y debido a la etapa temprana del litigio, para culminar  
12 la litigación en este caso, incluyendo el descubrimiento de pruebas, mociones dispositivas,  
13 preparación para juicio y juicio, el Municipio de San Juan debe presupuestar alrededor de  
14 \$45,000.00 para los gastos del litigio. De prevalecer el Municipio, se podría esperar una  
15 apelación ante el Tribunal de Apelaciones cuyo costo de litigio podría agregar otros  
16 \$7,000.00 en honorarios y gastos, para un total proyectado de litigio de \$52,000.00. El  
17 acuerdo sugerido no implica desembolso alguno de parte del Municipio y provee una  
18 garantía adicional del pago de renta adeudado ya que el contrato de arrendamiento  
19 requeriría que el Demandante no solo pague el canon usual, sino que mensualmente abone  
20 al Municipio una suma proporcional de la deuda con el canon mensual.

21 **POR CUANTO:** De aceptarse el acuerdo, el Municipio recibiría durante los próximos 3 años, los  
22 \$49,565.00 adeudados más rentas con un valor de \$50,400.00. Esto representa un ingreso  
23 para el Municipio de sobre \$100,000.00 en tres (3) años.

24 **POR CUANTO:** De acuerdo a lo anterior, y evaluados los hechos de este caso, la representación  
25 legal del Municipio recomienda la transacción propuesta, por resultar conveniente para el  
26 Municipio ya que, no incluye desembolso alguno ni pago al demandante. Por el contrario,

1 el demandante ya realizó el pago de 20% de la cantidad adeudada y la vigencia del Contrato  
2 de Arrendamiento por los próximos tres años está atada al saldo de dicha deuda.

3 **POR CUANTO:** El Artículo 1.018 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el  
4 “Código Municipal de Puerto Rico” establece que “en ningún procedimiento o acción en  
5 que sea parte el municipio, el alcalde podrá allanarse a la demanda o dejarla de contestar  
6 sin el consentimiento previo de la mayoría absoluta de los miembros de la legislatura  
7 municipal. El alcalde someterá ante la consideración de la legislatura municipal toda oferta  
8 de transacción que conlleve algún tipo de desembolso económico mayor de veinticinco mil  
9 (\$25,000) dólares, previo a someter dicha oferta de transacción a la consideración del foro  
10 judicial”.

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

13 **Sección 1ra.:** Se autoriza al Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el  
14 “Municipio”), representado por su Alcalde o el funcionario en quien este delegue, a transigir el  
15 caso *Rafael Ángel Rivera Arroyo v. Municipio de San Juan, Civil Núm. SJ2019CV02038*, de  
16 acuerdo a los términos y condiciones que se establecen más adelante en esta Resolución.

17 **Sección 2da.:** La transacción autorizada mediante esta Resolución no representa  
18 aceptación de responsabilidad alguna por parte del Municipio Autónomo de San Juan, sus  
19 empleados o funcionarios y pone fin al caso en su totalidad.

20 **Sección 3ra.:** La transacción incluirá un relevo completo por parte del Demandante, a favor  
21 del Municipio de San Juan, la Legislatura Municipal y sus funcionarios, así como la desestimación  
22 con perjuicio del caso *Rafael Ángel Rivera Arroyo v. Municipio de San Juan, Civil Núm.*  
23 *SJ2019CV02038*, en consideración de la renovación del Contrato de Arrendamiento por un periodo  
24 de tres (3) años. Dicha renovación será por el mismo Canon de Arrendamiento que el Contrato de  
25 Arrendamiento Original. O sea, la cantidad de \$1,400.00. El acuerdo contempla además que el Sr.  
26 Rivera se comprometa al pago de los cánones de arrendamiento adeudados al Municipio hasta el

1 presente, los cuales ascienden a la cantidad de cuarenta y nueve mil, quinientos sesenta y cinco  
2 dólares (\$49,565.00) Este total incluye un crédito de dos meses aplicables por razón de ocasiones  
3 que, por causa ajenas a las partes, no se pudo operar los negocios en la Plaza del Mercado de  
4 Santurce. El Sr. Rivera ya realizó un pago inicial por la cantidad de \$9,913.00 (20% del total  
5 adeudado). La cantidad restante (\$39,652.00) será pagadera mediante incrementos mensuales de  
6 \$1,101.44 por un término de 36 meses (3 años). La extensión del Contrato de Arrendamiento y el  
7 que el mismo continúe vigente por los próximos 3 años estará sujeto al cumplimiento del  
8 demandante con el pago del canon de arrendamiento corriente junto con la cantidad correspondiente  
9 para el saldo de la deuda preexistente.

10 **Sección 4ta.:** Cualquier ordenanza, resolución u orden que, en todo o en parte, resultare  
11 incompatible con la presente, queda por esta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad.

12 **Sección 5ta.:** Las disposiciones de esta Resolución son independientes y separables unas  
13 de otras por lo que, si alguna parte, párrafo o sección de esta fuese declarada inválida o nula por un  
14 tribunal con jurisdicción y competencia, la sentencia dictada a tal efecto solo afectará aquella parte,  
15 párrafo o sección cuya invalidez o nulidad haya sido declarada.

16 **Sección 6ta.:** Esta Resolución comenzará a regir inmediatamente después de su  
17 aprobación.