

**MUNICIPIO DE LA CIUDAD CAPITAL  
SAN JUAN BAUTISTA<sup>1</sup>**

**RESOLUCION NUM. 87  
SERIE 2005-2006  
(P. de R. Núm. 97, Serie 2005-2006)**

**APROBADA:**

**6 DE MARZO DE 2006**

**RESOLUCIÓN**

**PARA AUTORIZAR LA TRANSACCIÓN DEL CASO EUCLIDES HERNÁNDEZ LORENZI V. LOS PEÑA DEVELOPMENT V. MUNICIPIO DE SAN JUAN, CIVIL NÚM. K1CD2002-0556 (504), PENDIENTE ANTE EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE PUERTO RICO, SALA SUPERIOR DE SAN JUAN; Y PARA OTROS FINES.**

**POR CUANTO:** El 21 de febrero de 2002, el demandante, Euclídes Hernández Lorenzi, presentó demanda contra Los Peña Development, Corp. (en adelante, "Los Peña"), en una acción de ejecución de hipoteca, por la vía ordinaria, sobre una propiedad ubicada en la Calle Dorado Núm. 1187, Sector Los Peña, Barrio Sabana Llana, Río Piedras;

**POR CUANTO:** Según se alega en la "Demanda", el Sr. Hernández, es tenedor de un pagaré hipotecario por la suma de \$33,000.00, con intereses al 8% anual, el cual está garantizado con hipoteca constituida sobre la propiedad que allí se describe, de la cual Los Peña es propietario. Adicionalmente, se alega que dicho pagaré está vencido desde septiembre de 2000. Dicha "Demanda" fue contestada por Los Peña mediante "Contestación a la Demanda" suscrita el 2 de mayo de 2002;

**POR CUANTO:** El 21 de junio de 2002, Los Peña, presentó "Demanda Contra Tercero" para traer al pleito al Municipio de San Juan, alegando que desde marzo de 2000, esta entidad había tomado posesión de la propiedad por lo que alegaba debía tener lugar la correspondiente expropiación a la inversa. También se alegaban daños especiales como resultado de dicha expropiación;

**POR CUANTO:** Posteriormente, Los Peña, también instó "Demanda Contra Tercero" mediante la cual traía a este pleito a la Sucesión de Adolfo Negrón Cruz y su viuda, Marina Virgen Ramírez Rivera (en adelante, la "Sucesión"). Esta acción tomaba en consideración que la Sucesión era o podría ser parte indispensable en el pleito por haber sido quien:

- (i) Permitió y autorizó la entrada del Municipio de San Juan a la propiedad en controversia a pesar de haber transferido la propiedad a favor de Los Peña; y

- (ii) Presentó reclamación judicial (Caso Civil Número K AC2002-7853) impugnando la validez del contrato de permuta otorgado entre los esposos Negrón-Ramírez y Los Peña, lo cual permitió la transferencia de propiedad a favor de ésta última;

**POR CUANTO:** El 17 de enero de 2003, el Municipio de San Juan, presentó su “Contestación a Demanda Contra Tercero” que había sido radicada por Los Peña;

**POR CUANTO:** El 12 de noviembre de 2003, la Sucesión presentó su “Contestación a Demanda Contra Terceros” en la cual incorporaron una “reconvención” en contra de Los Peña, y una “demanda contra copartes” dirigida al Municipio de San Juan;

**POR CUANTO:** Mediante moción suscrita el 18 de noviembre de 2003, Los Peña, procedió a dar “Contestación a Reconvención”;

**POR CUANTO:** Así las cosas, las partes estuvieron agotando los mecanismos de descubrimiento de prueba, lo que eventualmente permitió que los abogados de las partes se reunieran para discutir las reclamaciones y defensas de cada uno y alcanzar un acuerdo aceptable para todas las partes;

**POR CUANTO:** A tenor con lo discutido en la última reunión entre abogados y luego de un análisis de los pormenores de este caso, las partes informaron que Los Peña Development, la Sucesión de Adolfo Negrón y el demandante, Euclides Hernández, están dispuestos a transigir este asunto por la suma de \$115,000, los cuales irían dirigidos a satisfacer \$75,000 a la Sucesión de Adolfo Negrón y el remanente a liquidar la reclamación del acreedor hipotecario;

**POR CUANTO:** La oferta se hizo en el ánimo de terminar con este asunto que data ya de más de cinco años. Un análisis de todas las tasaciones que se hicieron por parte del sujeto de la incautación, por parte del Municipio de San Juan, demuestra que las mismas adolecen de algunas fallas en el proceso de valoración. En este caso, existen dos valoraciones adicionales que arrojan unos números superiores a la cantidad originalmente utilizada como de valoración, \$70,700. Además, el Municipio había hecho ofertas a Los Peña Development y al Lcdo. Negrón, por \$98,000, a base de la tasación del Sr. José Piñol del 17 de enero de 2000, con fecha de efectividad del 6 de diciembre de 1999, que es la más cercana a la fecha de la ocupación física de la propiedad y que fue endosada por el CRIM; y la del Sr. Roberto F. Rodríguez González, fecha del Informe del 14 de diciembre de 2001, con fecha de efectividad del 12 de abril de 1999 por \$92,800.00;

**POR CUANTO:** Es importante indicar, que en la tasación del Sr. José Piñol, también se utilizaron comparables residenciales sin hacer los ajustes correspondientes a favor del sujeto por zonificación y uso actual (el sujeto era vacante). Si se hubiera comparado el sujeto con solares comerciales, como procedía, con las mismas cabidas de las ventas comparables, hubiese correspondido un ajuste favorable del sujeto;

**POR CUANTO:** Además de la justa compensación, se están reclamando los gastos en que Los Peña incurrieron para desarrollar el proyecto de apartamentos. En la deposición que se le tomó al Sr. Walters, se le entregó nuevamente copia de todas las facturas de gastos, que ascienden a \$54,707.05. Para fines de ese desglose, los honorarios del ingeniero se tomaron de la Tabla de Honorarios del Colegio de Ingenieros y Agrimensores;

**POR CUANTO:** Entendemos que la oferta al Municipio de \$115,000, es sumamente razonable si partimos de la premisa de los \$98,000, que recoge uno de nuestros Informes de Valoración. La diferencia sería de \$17,000, sin considerar los intereses legales, más los

gastos y daños reclamados como un acto de buena fe, con el último fin de concluir un asunto que hace mucho tiempo debió culminarse. De no transigirse este asunto, se expone al Municipio de San Juan, a una sentencia por una suma cercana a los \$200,000.00 (la valoración del perito del demandante, más los gastos reclamados), más los intereses desde la fecha de la ocupación.

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

**Sección 1ra.:** Autorizar al Municipio de San Juan, por medio de su Alcalde o el funcionario en quien éste delegue, a transigir el Caso Euclides Hernández Lorenzi v. Los Peña Development v. Municipio de San Juan, Civil Núm. K1CD2002-0556 (504), pendiente ante el Tribunal de Primera Instancia de Puerto Rico, Sala Superior de San Juan.

**Sección 2da.:** El Municipio de San Juan realizará la transacción a la que se hace referencia en la Sección Primera (1ra.) de esta Resolución mediante el pago de la cantidad de \$115,000.00. Dicho pago se realizará con cargo a las Partidas Núms. 4220.00.47110000.4213.0852.0000, por la cantidad de \$70,700 y la 4240.06.47110000.4213.0852.0000, por la cantidad de \$44,300, para un total de \$115,000.00.

**Sección 3ra.:** La Directora de la Oficina de Finanzas Municipales del Municipio de San Juan emitirá dos cheques. Uno, por la cantidad de cuarenta mil dólares (\$40,000.00) a nombre de Euclides Hernández Lorenzi y otro, por la cantidad de setenta y cinco mil dólares (\$75,000.00), a nombre de Adolfo Rafael Negrón Ramírez, Edgardo José Negrón Ramírez, Jeannette Marina Negrón Ramírez y Marina Virgen Ramírez Rivera.

**Sección 4ta.:** Las disposiciones de esta Resolución son independientes y separadas unas de otras y si algún tribunal con jurisdicción y competencia declarase inconstitucional, nula o inválida alguna parte, párrafo o sección de la misma, la determinación a tales efectos solo afectará aquella parte, párrafo o sección cuya inconstitucionalidad, nulidad o invalidez hubiere sido declarada.

**Sección 5ta.:** Cualquier Resolución u Orden, que en todo o en parte resultare incompatible con la presente, queda por ésta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad.

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

Elba A. Vallés Pérez  
Presidenta

**YO, CARMEN M. QUIÑONES, SECRETARIA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:**

**CERTIFICO:** Que la precedente es el texto original del Proyecto de Resolución Número 97, Serie 2005-2006, aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la Sesión Ordinaria, celebrada el día 27 de febrero de 2006, con los votos afirmativos de los Legisladores Municipales; las señoras Dinary Camacho Sierra, Sara de la Vega Ramos, Linda A. Gregory Santiago, Paulita Pagán Crespo, Migdalia Viera Torres; y los señores Roberto Acevedo Borrero, José A. Berlinger Bonilla, José A. Dumas Febres, Roberto Fuentes Maldonado, Diego G. García Cruz, Angel L. González Esperón, S. Rafael Hernández Trujillo, Manuel E. Mena Berdecía, Ramón Miranda Marzán, Rubén A. Parrilla Rodríguez; y la Presidenta, señora Elba A. Vallés Pérez; y constando haber estado debidamente excusado el señor Rafael R. Luzardo Mejías.

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

**Y PARA QUE ASI CONSTE,** y a los fines procedentes, expido la presente y hago estampar en las cuatro páginas de que consta la misma, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 28 de febrero de 2006.

Carmen M. Quiñones  
Secretaria  
Legislatura Municipal de San Juan

Aprobada:

\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2006

Jorge A. Santini Padilla  
Alcalde