

**MUNICIPIO AUTÓNOMO DE LA CIUDAD CAPITAL
SAN JUAN BAUTISTA¹**

**RESOLUCIÓN NÚM. 47
SERIE 2012-2013
(P. de R. Núm. 38, Serie 2012-2013)**

**APROBADA:
6 de diciembre de 2012**

RESOLUCIÓN

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO DE SAN JUAN, POR MEDIO DE SU ALCALDE O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ÉSTE DELEGUE, A TRANSIGIR EL CASO: *PRO VIVIENDA IV, INC., H/N/C PARQUE DE LOS MONACILLOS V. MUNICIPIO DE SAN JUAN*, KPE 2012-2765, ANTE EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA SALA SUPERIOR DE SAN JUAN; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: Desde hace más de veinte (20) años, los *Programas Head Start y Early Head Start*, administrados por la Oficina para el Desarrollo Infantil del Municipio de San Juan, sirven a la comunidad de Monacillos, según la propuesta aprobada por el Gobierno de los Estados Unidos de América para esos propósitos;

POR CUANTO: Históricamente, el Administrador de Parque de los Monacillos, nunca requirió cobro alguno por el uso de las instalaciones donde ubica el Centro Head Start. Todo lo contrario, el Administrador facilitó dichas instalaciones y velaba celosamente que su población fuera servida—lo que logró expandir los servicios en dicho Centro de un (1) salón a dos (2) salones;

POR CUANTO: Ahora bien, el 12 de noviembre de 2009, el Administrador de Parque de los Monacillos, le cursó una comunicación escrita al Municipio de San Juan en la que le informó su intención de cobrar un canon de arrendamiento por el uso de las instalaciones donde ubica el *Centro Head Start en el Parque de los Monacillos*, a partir del 1 de enero de 2010;

POR CUANTO: Desde entonces, el Municipio de San Juan y el Administrador de Parque de los Monacillos, comenzaron un procedimiento de negociación para pactar un canon de arrendamiento razonable y suscribir un contrato. A esos efectos, el 21 de septiembre de 2010, se acordó un canon mensual de dos mil quinientos dólares (\$2,500.00),

¹ Gobierno de Puerto Rico

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

comenzando el 1 de octubre de 2010. Así mismo, a pesar que las partes intercambiaron un sinnúmero de borradores de contratos con el propósito de reducir a escrito los acuerdos alcanzados, no se firmó el contrato;

POR CUANTO: Así las cosas, el 27 de agosto de 2012, el Administrador de Parque de los Monacillos, presentó una *Demanda* de desahucio y cobro de dinero en contra del Municipio de San Juan, en la que solicitó: (1) el lanzamiento de las instalaciones donde ubica el *Centro Head Start del Parque de los Monacillos*; (2) el pago de cincuenta y siete mil quinientos dólares (\$57,500.00) por concepto de cánones de arrendamiento acumulados a la fecha; (3) dos mil quinientos dólares (\$2,500.00) mensuales adicionales mientras se ocupe la propiedad; y, (4) las costas, gastos y una suma razonable por concepto de honorarios de abogados;

POR CUANTO: Un ochenta por ciento (80%) de la matrícula de los *Programas Head Start y Early Head Start* son niños y niñas de escasos recursos económicos. Es por esto que el escenario idóneo para la apertura de un *Centro Head Start* es en comunidades de bajos recursos económicos;

POR CUANTO: En el Municipio de San Juan, la gran mayoría de los Centros se ubican en residenciales públicos y viviendas administradas con fondos federales—los cuales atienden una población cien por ciento (100%) elegible para los servicios que estos programas ofrecen;

POR CUANTO: Luego de varios trámites procesales, y en aras de no interrumpir la educación de los niños y niñas que se sirven del *Centro Head Start en el Parque de los Monacillos*, las partes han llegado a un Acuerdo Transaccional;

POR CUANTO: En Puerto Rico, al igual que en la jurisdicción federal, la educación es una de las más importantes funciones del Gobierno. El reconocimiento expreso en la Constitución del Gobierno de Puerto Rico del derecho de toda persona a una educación, así como el mandato para el establecimiento de un sistema de instrucción pública donde la enseñanza es gratuita y la asistencia a la escuela obligatoria, demuestran la importancia que tiene la educación para nuestra Sociedad. *Paz Lisk v. Aponte Roque*, 124 DPR 472 (1989). De hecho, a través de la educación, se imparte la preparación necesaria para que los ciudadanos participen en el desenvolvimiento social y económico de nuestra vida colectiva. *De Paz Lisk v. Aponte Roque, supra*. Es evidente, pues, que la educación es la base social y económica que incide y es la piedra angular de nuestro bienestar público y desarrollo como sociedad;

POR CUANTO: Por otro lado, la transacción es un contrato por el cual las partes, mediante recíprocas concesiones, evitan la provocación de un pleito o ponen fin al que había comenzado. *Artículo 1709 del Código Civil*, 31 L.P.R.A. §4821. En otras palabras, es necesaria la existencia de dos presupuestos para que un contrato pueda calificarse de transacción, a saber: que exista una situación de controversia entre dos o más personas y la necesidad de recíprocas concesiones entre ellas;

POR CUANTO: Las transacciones y/o estipulaciones tienen como finalidad evitar dilaciones, inconvenientes y gastos entre las partes que mantienen controversias entre sí. En ese sentido, la transacción es un contrato con el cual los litigantes, mediante recíprocas concesiones, evitan la provocación de un pleito o ponen fin al que había comenzado. *NecaMortgage Corp. v. A & W Developers S.E.*, 137 D.P.R. 860 (1995);

[Handwritten signatures and initials]

POR CUANTO: Existen dos clases de contratos de transacción: el judicial y el extrajudicial. Si antes de comenzar un pleito, las partes acuerdan eliminar la controversia mediante un acuerdo, estamos ante un "contrato de transacción extrajudicial". También existe un contrato de transacción extrajudicial cuando estando aún el pleito pendiente, las partes acuerdan una transacción sin la intervención del tribunal. En cambio, si la controversia degenera en un pleito y luego de éste haber comenzado, las partes acuerdan eliminarla y solicitan incorporar el acuerdo al proceso judicial en curso, estamos ante un "contrato de transacción judicial que tiene el efecto de finalizar el pleito". *NecaMortgage Corp. v. A & W Developers, supra*. La transacción de una causa de acción entre los litigantes debe responder a la voluntad de las partes ya que, esencialmente, los derechos son renunciables y transigibles. *Ponce Gas Service Corp. v. J.R.T.*, 104 D.P.R. 698, 702 (1976);

POR CUANTO: Como todo contrato, el "contrato de transacción" debe cumplir con los requisitos establecidos en el *Artículo 1231 del Código Civil*, 31 L.P.R.A. §3391—objeto, consentimiento y causa. En ese sentido, en el contrato de transacción existe el consentimiento de los contratantes, ya que las partes se tienen que poner de acuerdo; su objeto es la controversia entre las partes—ya sea una reclamación judicial o extrajudicial, pues sin ella no puede existir la transacción—y su causa consiste en la eliminación de la controversia mediante recíprocas concesiones. *NecaMortgage Corp. v. A & W Developers, supra*;

POR CUANTO: La transacción de una causa de acción entre litigantes debe responder a la voluntad de las partes, ya que, "[s]alvo cuando la ley expresamente lo prohíbe o lo limita, los derechos son renunciables y transigibles". (Énfasis nuestro.) *Ponce Gas Service Corp. v. J.R.T.*, 104 D.P.R. 698 (1976). De hecho, el *Artículo 1713 del Código Civil*, 31 L.P.R.A. §4825, sólo prohíbe que se transen el estado civil de las personas, las cuestiones matrimoniales y los alimentos futuros;

POR CUANTO: El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha aclarado que los elementos esenciales de este tipo de contrato son: (1) una relación jurídica litigiosa y controvertida, (2) la intención de los contratantes de componer el litigio (eliminar las controversias) y (3) las recíprocas concesiones de las partes. *Sagardía de Jesús v. Hospital Auxilio Mutuo*, 2009 T.S.P.R. 173; *U.S. Fire Insurance v. A.E.E.*, 2008 T.S.P.R. 160; *Mun. San Juan v. Prof. Research*, 171 D.P.R. 219 (2007). Por lo tanto, en todo contrato de transacción es necesario que cada uno de los contratantes sacrifique a favor del otro una parte de sus exigencias a cambio de recibir una parte de aquello objeto del litigio. *Mun. San Juan v. Prof. Research, supra*;

POR CUANTO: En *Ramos Rivera v E.L.A.*, 99 TSPR 57, el Tribunal Supremo hizo el siguiente pronunciamiento en cuanto al alcance y naturaleza de una transacción:

"[L]as estipulaciones son favorecidas judicialmente y como norma general, los jueces deben aprobar los convenios a los que lleguen los litigantes ya sea para finalizar un pleito o un incidente dentro del mismo. Tras la aprobación de la estipulación por el tribunal, ésta constituye un contrato de transacción que obliga a las partes, claro está, si están presentes los requisitos esenciales del contrato de transacción, es decir, si existe una relación jurídica incierta y las partes se hacen concesiones recíprocas. En vista de que una vez aprobada por el tribunal, la estipulación que finaliza un pleito o un incidente dentro del mismo tiene el alcance de una transacción y de que la validez de una transacción no depende, necesariamente, de que la misma sea realizada de acuerdo a derecho,

err
prof

resulta ineludible concluir que las estipulaciones tampoco tienen que ser compatibles con las normas jurídicas, aún si mediante las mismas se reconocen derechos e independientemente de que el juzgador esté en desacuerdo con lo estipulado. Resolver lo contrario e imponer a los litigantes la obligación de estipular de conformidad con el derecho vigente o de la misma manera en que lo haría el tribunal, convertiría las estipulaciones en actos inútiles, desalentaría su uso y destruiría su propósito fundamental de evitar dilaciones, inconvenientes, gastos y hacer justicia rápida y económica.”

La situación que nos ocupa cumple con los criterios estatutarios antes mencionados. Es decir, existe una controversia entre el Administrador de Parque de los Monacillos y el Municipio de San Juan—ésta es la procedencia de la reclamación en cobro de dinero y el desahucio—sobre lo cual existe una intención genuina de las partes de eliminar;

POR CUANTO: En vista de lo anterior, el Administrador de Parque de los Monacillos, aceptó recibir la cantidad de cincuenta y dos mil quinientos dólares (\$52,500.00) como pago total de su reclamación y suscribir el contrato de arrendamiento de manera prospectiva;

POR CUANTO: La aprobación de este acuerdo es sumamente beneficiosa al Municipio de San Juan. En primer lugar, representa un ahorro de lo reclamado originalmente por el Administrador de Parque de los Monacillos. En segundo lugar, se garantiza la continuidad de los servicios que ofrece el *Centro Head Start* a los niños y niñas que se sirven del mismo. En tercer lugar, se obtiene el desistimiento de la reclamación, con perjuicio, en una etapa temprana del pleito, lo cual constituye un ahorro en el gasto de representación legal.

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 Pro Vivienda IV, inc. H/N/C Parque de Los Monacillos v. Municipio de San Juan*, KPE 2012-2765, ante el Tribunal de Primera Instancia Sala Superior de San Juan, por la cantidad de cincuenta y dos mil quinientos dólares (\$52,500.00) como pago total de su reclamación y que se suscriba el correspondiente contrato de arrendamiento de manera prospectiva.

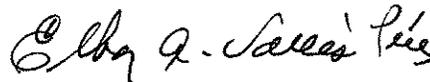
Sección 2da.: El pago de los cincuenta y dos mil quinientos dólares (\$52,500.00) a los que se hace referencia en la Sección Primera (1ra.) de esta Resolución, se hará con cargo a la Partida 1000-XX-01050100-2704-0000.

Sección 3ra.: 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 4ta.: Si alguna parte, párrafo o sección de esta Resolución fuese declarada inconstitucional, nula o inválida por un tribunal con jurisdicción y competencia, la sentencia dictada a tal efecto sólo afectará aquella parte, párrafo o sección cuya inconstitucionalidad, nulidad o invalidez hubiere sido declarada.

MM
corra
conf

Sección 5ta.: 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 38, Serie 2012-2013, aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la Sesión Ordinaria, celebrada el día 30 de noviembre de 2012, con los votos afirmativos de los Legisladores Municipales; las señoras Sara de la Vega Ramos, Linda A. Gregory Santiago, Migdalia Viera Torres; y los señores Roberto Acevedo Borrero, José A. Berlingeri Bonilla, Diego G. García Cruz, Ángel L. González Esperón, Francisco González Rodríguez, Manuel E. Mena Berdecía, Ramón Miranda Marzán, Rafael R. Luzardo Mejías, Roberto D. Martínez Suárez, Hiram J. Torres Montalvo; y la Presidenta Elba A. Vallés Pérez; y con los votos en contra de la señora Isis Sánchez Longo y del señor Ángel Noel Rivera Rodríguez, y constando haber estado ausente el señor Marco A. Rigau Jiménez.

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

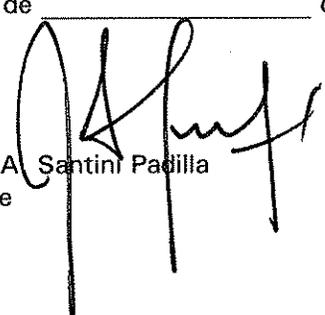
Y PARA QUE ASÍ CONSTE, y a los fines procedentes, expido la presente y hago estampar en las cinco páginas de que consta la misma, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 3 de diciembre de 2012.



Carmen M. Quiñones
Secretaria
Legislatura Municipal de San Juan

Aprobada:

6 de diciembre de 2012



Jorge A. Santini Padilla
Alcalde

