

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

RESOLUCIÓN NÚM. 18, SERIE 2022-2023
APROBADA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2022
(P. DE R. NÚM. 19, SERIE 2022-2023)

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.

POR CUANTO: El 31 de enero de 2014, el Municipio de San Juan le concedió al Sr. Rafael Ángel Rivera Arroyo (en adelante Sr. Rivera) un contrato de arrendamiento para dos locales colindantes (los cuales están físicamente unidos) en el anexo de la Plaza del Mercado de Santurce. Desde ese momento el Sr. Rivera opera el negocio El Trifongo Taíno en dicho local. El 2 de marzo de 2017, el Municipio de San Juan le cedió en arrendamiento al Sr. Rivera un espacio adicional para el establecimiento de un “Café al Aire Libre”. En enero del 2019 el Municipio de San Juan notificó al Sr. Rivera la denegatoria de la renovación del contrato de arrendamiento.

POR CUANTO: El 28 de febrero de 2019, el Sr. Rivera radicó demanda, *Rafael Ángel Rivera Arroyo h/n/c Trifongo Taíno v. Municipio de San Juan, et al*, Civil Núm. SJ2019CV02038, sobre *injunction* preliminar y permanente, sentencia declaratoria, incumplimiento de contrato y daños y perjuicios. En esencia, la parte demandante alegó que el Municipio estaba en incumplimiento del Contrato de Arrendamiento y el Reglamento de la Plaza del

Mercado de Santurce, debido a que se negó a renovarlo luego de vencido el término original de cinco (5) años. Adicionalmente, la parte demandante alegó que la denegatoria de renovar el Contrato de Arrendamiento se debía a discrimen político ya que el señor Rivera pertenece al Partido Independentista Puertorriqueño.

POR CUANTO: La parte demandante solicitó un *Injunction* Preliminar y Permanente para que se ordenara al Municipio a no iniciar el procedimiento de desahucio. Además, solicitó Sentencia Declaratoria para que se declare que el señor Rivera tiene derecho a renovar el Contrato de Arrendamiento por un término adicional de cinco (5) años, que se declarara la inconstitucionalidad de algunos artículos del Código de Orden Público del Centro Urbano de Santurce y una reclamación en daños y perjuicios por la cantidad de cien mil dólares (\$100,000.00) más las costas y honorarios de abogados por la misma cantidad.

POR CUANTO: El 8 de abril de 2019, el Tribunal dictó Sentencia Parcial desestimando la causa de acción de *injunction* preliminar, tras determinar que la parte demandante no sufrió daño irreparable alguno que debiera compensarse con el remedio interdictal. Dicha Sentencia Parcial fue confirmada por el Tribunal Apelativo el 5 de septiembre de 2019.

POR CUANTO: El 13 de septiembre de 2019, el Municipio presentó una demanda de desahucio contra Rafael Ángel Rivera Arroyo, caso *Municipio de San Juan vs. Rafael Ángel Rivera Arroyo h/n/c/ Trifongo Taíno*, SJ2019CV09495, aduciendo que el señor Rivera no desalojó el local tras habersele notificado, en enero del 2019, que el contrato no sería renovado. El 8 de octubre de 2019, el Tribunal de Primera Instancia dictó Sentencia, declarando con lugar el desahucio. La Sentencia fue apelada y confirmada por el Tribunal de Apelaciones mediante Sentencia de 14 de noviembre de 2019, caso *Municipio de San Juan vs. Rafael Ángel Rivera Arroyo h/n/c/ Trifongo Taíno*, KLNA201901166. El Mandato fue notificado al foro de instancia el 9 de noviembre de 2020.

POR CUANTO: Tras la sentencia final y firme de desahucio en el caso SJ2019CV09495, la solicitud de interdicto permanente en el caso SJ2019CV02038 se ha vuelto académica. De

manera que quedaban pendientes ante el Tribunal la solicitud para que se declare la inconstitucionalidad de la Sección 11.15 del Código de Orden Público de Santurce y la reclamación en daños y perjuicios por el alegado incumplimiento de contrato.

POR CUANTO: Entre otras alegaciones, la parte demandante sostiene que el Contrato de Arrendamiento en conjunto con el Reglamento de la Plaza del Mercado de Santurce establecen que el municipio le debe renovar el contrato de arrendamiento. Sostiene además que está en cumplimiento de todos los requisitos para la renovación establecidos en el Reglamento y que es el uso y costumbre del Municipio de San Juan el renovar automáticamente los contratos de arrendamiento de los locales en la Plaza del Mercado de Santurce. Adicionalmente se alega que la decisión del Municipio de San Juan de no renovar el Contrato de Arrendamiento está basada en discrimen político por el Sr. Rivera pertenecer al Partido Independentista Puertorriqueño. Alega en la demanda que personal que estuvo encargado de la administración de la Plaza del Mercado de Santurce, tenía conocimiento de su afiliación política y utilizaron su posición para recomendar que la renovación del Contrato de Arrendamiento fuera denegada. Sin embargo, la demanda no incluyó hechos específicos que sustenten esta alegación.

POR CUANTO: El 15 de julio de 2020, el Municipio de San Juan radicó una moción de desestimación. En la Moción de Desestimación el MSJ argumentó que:

1. Al momento no existe obligación legal alguna del MSJ al demandante debido a que el término del Contrato de Arrendamiento ya ha expirado. Más aun, debido a que ya existe una sentencia final y firme de desahucio en relación con la propiedad sujeta al Contrato de Arrendamiento, aplica la doctrina de cosa juzgada y el demandante está impedido de continuar con su reclamación y obligar al MSJ a mantenerlo en la propiedad.
2. Es improcedente la causa de acción de inconstitucionalidad de los Artículos 11.15(1) y (3) del Código de Orden Público en virtud de la doctrina de autolimitación ya que existe un remedio adecuado en ley que le permite al demandante impugnar la

arbitrariedad de la multa impuesta, sin que el estatuto que reglamenta sea declarado inconstitucional. Adicionalmente, se argumentó que ya en varias ocasiones nuestros Tribunales han sostenido la constitucionalidad de Ordenanzas con lenguaje similar.

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

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

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

POR CUANTO: La extensión del Contrato de Arrendamiento y el que el mismo continúe vigente por los próximos tres años estará sujeto al cumplimiento del demandante con el pago del

canon de arrendamiento corriente junto con la cantidad correspondiente para el saldo de la deuda preexistente.

POR CUANTO: El 1 de abril de 2022, las partes presentaron ante el Tribunal una “*Moción Conjunta*” en la cual informaron haber logrado un acuerdo transaccional que pone fin a todas las controversias y solicitaron término para presentar el aviso de desistimiento. El 4 de julio de 2022, el tribunal dictó Sentencia, impartiendo su aprobación al acuerdo transaccional y dictando sentencia archivando la causa de acción con perjuicio por estipulación, conforme a la Regla 36.1 (a) de Procedimiento Civil.

POR CUANTO: El Municipio recibirá durante los próximos 3 años, los cuarenta y nueve mil quinientos sesenta y cinco dólares (\$49,565.00) adeudados más rentas con un valor de cincuenta mil cuatrocientos dólares (\$50,400.00). Esto representa un ingreso para el Municipio de sobre cien mil dólares (\$100,000.00) en tres (3) años.

POR CUANTO: La transacción no incluye desembolso alguno ni pago al demandante por parte del Municipio. Por el contrario, el demandante ya realizó el pago de 20% de la cantidad adeudada y la vigencia del Contrato de Arrendamiento por los próximos tres años está atada al saldo de dicha deuda.

POR CUANTO: El Artículo 1.018 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico” establece que “en ningún procedimiento o acción en que sea parte el municipio, el alcalde podrá allanarse a la demanda o dejarla de contestar sin el consentimiento previo de la mayoría absoluta de los miembros de la legislatura municipal. El alcalde someterá ante la consideración 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 *Rafael Ángel Rivera Arroyo v. Municipio de San Juan*, Civil Núm. SJ2019CV02038, de acuerdo a los términos y condiciones que se establecen más adelante en esta Resolución.

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

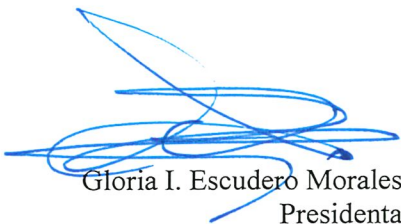
Sección 3ra.: La transacción autorizada mediante esta Resolución no representa aceptación de responsabilidad alguna por parte del Municipio, sus empleados o funcionarios y pone fin al caso en su totalidad. La transacción incluye un relevo completo por parte del Demandante, a favor del Municipio de San Juan, la Legislatura Municipal y sus funcionarios, así como la desestimación con perjuicio del caso *Rafael Ángel Rivera Arroyo v. Municipio de San Juan*, Civil Núm. SJ2019CV02038, así como cualquier otra reclamación, presente o futura, que, directa o indirectamente, esté relacionada con cualquiera de las alegaciones de este caso, en consideración de la renovación del Contrato de Arrendamiento por un periodo de tres (3) años. Dicha renovación será por el mismo Canon de Arrendamiento que el Contrato de Arrendamiento Original. O sea, la cantidad de \$1,400.00 mensuales. El acuerdo contempla además que el Sr. Rivera se comprometa al pago de los cánones de arrendamiento adeudados al Municipio hasta el presente, los cuales ascienden a la cantidad de cuarenta y nueve mil, quinientos sesenta y cinco dólares (\$49,565.00). Este total incluye un crédito de dos meses aplicables por razón de ocasiones que, por causa ajenas a las partes, no se pudo operar los negocios en la Plaza del Mercado de Santurce. El señor Rivera ya realizó un pago inicial por la cantidad de \$9,913.00 (20% del total adeudado). La cantidad restante (\$39,652.00) será pagadera mediante incrementos mensuales de \$1,101.44 por un término de 36 meses (3 años). La extensión del Contrato de Arrendamiento y el que el mismo continúe

vigente por los próximos 3 años estará sujeto al cumplimiento del demandante con el pago del canon de arrendamiento corriente junto con la cantidad correspondiente para el saldo de la deuda preexistente.

Sección 4ta.: 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 5ta.: 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 6ta.: Esta Resolución comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.


Gloria I. Escudero Morales
Presidenta

YO, VANESSA Y. JIMÉNEZ CUEVAS, SECRETARIA INTERINA 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 9 de septiembre de 2022, que consta de ocho (8) páginas, con los votos afirmativos de los legisladores municipales Carlos Ramón Acevedo Acevedo, Manuel Calderón Cerame, Ada Clemente González, Luis Crespo Figueroa, Diego García Cruz, Camille Andrea García Villafañe, José Antonio Hernández Concepción, Ángela Maurano Debén, Alba Iris Rivera Ramírez, Fernando Ríos Lebrón, Mari Laura Rohena Cruz, Nitza Suárez Rodríguez, Michael Alexander Taulé Pulido, Ernesto Torres Arroyo y la presidenta Gloria I. Escudero Morales. Los legisladores municipales Carmen Ana Culpeper Ramírez y Alberto J. Giménez Cruz no participaron de la votación final por encontrarse excusados de la sesión.

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

PARA QUE ASÍ CONSTE, y a los fines procedentes, expido la presente y hago estampar en las ocho (8) páginas de que consta la Resolución Núm. 18, Serie 2022-2023, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 9 de septiembre de 2022.


Vanessa Y. Jiménez Cuevas
Secretaria Interina

Aprobada: 26 de septiembre de 2022.

Firma del Alcalde.


Miguel A. Romero Lugo
Alcalde



