

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

RESOLUCIÓN NÚM. 84, SERIE 2013-2014
APROBADO: 7 DE MARZO DE 2014
P. DE R. NÚM. 57
SERIE 2013-2014

Fecha de presentación: 12 de diciembre de 2013

RESOLUCIÓN

**PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO DE SAN JUAN A
TRANSIGIR EL CASO *MUNICIPIO DE SAN JUAN V.
SISTEMAS URBANOS, KAC 2008-0675*, ANTE EL
TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DEL ESTADO
LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO.**

POR CUANTO: El Municipio de San Juan (MSJ), inició en el año 2008, acción civil en cobro de dinero contra Sistemas Urbanos ("Sistemas"), compañía con quien había suscrito contrato en 2003. En la demanda se reclamó por comisiones adeudadas bajo dicho contrato. Conforme a dicho contrato, Sistemas le pagaría al MSJ un 16 por ciento del ingreso que Sistemas percibiera de la venta de anuncios en determinados paneles y relojes publicitarios (en conjunto, "espacios") ubicados en San Juan.

POR CUANTO: Durante el trámite del caso, Sistemas pagó todo lo adeudado y reclamado en la referida demanda, quedando al día con el MSJ en cuanto a las comisiones acordadas. Según comunicación interna del MSJ de junio de 2010, la representación del MSJ, en ese momento, solicitó al MSJ autorización para desistir de la acción de referencia. No obstante, el MSJ, no desistió y adujo, por primera vez (sin enmendar la demanda), que Sistemas también le debía, bajo el referido contrato, una cantidad fija mensual por el arrendamiento de dichos espacios, cantidad adicional e independiente a las antes mencionadas comisiones.

J

*cf.
yes*

POR CUANTO: El TPI, mediante sentencia sumaria, resolvió que el contrato sí obligaba a Sistemas a pagar arrendamiento, adoptando la teoría del MSJ sobre cuál era la renta mensual (el MSJ argumentó que dicha renta mensual equivalía al estimado contractual de las comisiones mensuales máximas por cada reloj o panel publicitario). El TPI solicitó al MSJ que sometiera un desglose de cuánto se le debía por este concepto, tomando en consideración el variable número de relojes y paneles que Sistema ha administrado a través del tiempo. Sistemas acudió ante el Tribunal de Apelaciones ("TA"), y dicho foro revocó al TPI, al concluir que sería necesario un juicio para determinar si se acordó un canon de arrendamiento adicional a las comisiones. Razonó que, de los documentos que acompañaron las mociones de sentencia sumaria, no podía concluirse que en realidad existiese un arrendamiento acordado entre ambas partes.¹

POR CUANTO: El correspondiente juicio está señalado para el 19 de diciembre de 2013. Luego de consultar con personal del MSJ y conforme surge del expediente, la representación legal del Municipio entiende que no se cuenta con evidencia suficiente, más allá de la documentación que ya el TA estimó insuficiente, para demostrar que hubo un contrato de arrendamiento entre las partes. Ello, pues no hay funcionarios en el MSJ que puedan declarar que, en las conversaciones entre las partes previo a que se suscribiera el contrato, se estipuló o se acordó algo sobre el arrendamiento y el pago de un canon por tal concepto.²

POR CUANTO: De igual forma, los actos del MSJ, posterior a la firma del contrato en el 2003, debilita el argumento de que se acordaron pagos de arrendamiento (adicionales a las comisiones). Ello pues el MSJ nunca facturó a Sistemas por el supuesto canon de arrendamiento; incluso, cuando Sistemas se atrasó en el pago de

¹ El TA concluyó: "De los propios documentos que obran en autos surgen dudas sobre la existencia de un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles entre las partes y sobre algunos de sus elementos esenciales. Para despejar estas interrogantes procede determinar y ponderar elementos subjetivos y de intención que corresponde adjudicar en un juicio vivo ..." (pág. 26 de Sentencia del TA).

² Véase comunicación interna de junio de 2010, a los efectos de que los Sres. Aquino y Colomer, quienes habían negociado el contrato con Sistemas, no estaban disponibles para declarar.

las comisiones, y el MSJ demandó en cobro de dinero, tampoco se incluyó en dicha demanda una reclamación por canon alguno de arrendamiento. No fue hasta mucho después de iniciado el pleito, luego de llegar a acuerdos sobre las comisiones, que el MSJ alegó (sin enmendar la demanda) que también procedía el cobro de cánones de arrendamiento.

POR CUANTO: Si bien podrían existir argumentos razonables, aunque débiles, para argumentar que la trayectoria documental que culminó en el contrato supone el pago de un canon de arrendamiento adicional a las comisiones (sin que, en la documentación se establezca cuál sería el supuesto canon)³, la realidad es que ya el TA, de forma final y firme, concluyó que el tracto documental era insuficiente para sostener tal conclusión, y el MSJ no cuenta con prueba adicional, testifical, para prevalecer sobre este punto.

POR CUANTO: Ante todo lo anterior, la representación legal del Municipio estima que es razonable y conveniente para el MSJ aceptar la propuesta de transacción de Sistemas, bajo la cual Sistemas pagaría \$75,000.00 al MSJ, en tres pagos anuales, y bajo la cual se autorizaría, por la Legislatura Municipal, la renovación del contrato actual (que vence el 30 de junio de 2014), por diez (10) años más, con un aumento de 40 en el número de espacios publicitarios, durante los primeros dos años del contrato nuevo (su ubicación a ser aprobada por el MSJ), con la posibilidad de que cualquiera de los paneles sea electrónico (sujeto a aprobación, uno por uno, del MSJ), además de un aumento en el por ciento de comisión a devengar por el MSJ, de 16% bajo el contrato actual, a 25% por la vida del contrato nuevo.

³ Por ejemplo: que en el "RFP", o solicitud de propuestas, el MSJ hizo referencia al concepto de un arrendamiento, que en el memorial explicativo del proyecto de ordenanza que autorizó el contrato vigente, también se hace referencia a dicho concepto, y que, en su propuesta, Sistemas aludió al concepto de arrendamiento, mientras el contrato vigente incorpora por referencia los términos del RFP y de la propuesta y/o aceptación al respecto de Sistemas. Los problemas principales con estos argumentos radican en que: (i) no tenemos evidencia de que en momento alguno se haya estipulado o acordado, por escrito o verbalmente, un canon específico por el alegado arrendamiento; (ii) los actos posteriores del MSJ arrojan dudas sobre la teoría de que se acordó, mediante el contrato objeto de análisis, y siempre fue la intención del MSJ, cobrar un canon de arrendamiento, además de comisiones; y (iii) ya el TA adjudicó que dichos documentos, sin evidencia testifical adicional con la cual el MSJ no cuenta, es insuficiente para establecer la existencia de la obligación de pagar un canon de arrendamiento .

POR CUANTO: De acuerdo a nuestros abogados, el MSJ tiene una probabilidad alta de no recuperar dinero alguno si se litiga el caso de referencia hasta las últimas consecuencias, además de que tendría que incurrir en gastos legales para así hacerlo. De no concretarse acuerdo alguno, tampoco hay garantía sobre qué por ciento de comisión se podría obtener como oferta de parte de los entes privados que liciten para manejar los espacios publicitarios a partir de julio de 2014. En cambio, la transacción propuesta le asegura al MSJ una porción razonable de lo reclamado a Sistemas (más de un 10%)⁴, especialmente al comparar con las pocas probabilidades de no recibir nada si se litiga el asunto, y le asegura al MSJ, por los próximos diez años, un aumento sustancial, de más de un 50%, en la comisión que devengará en conexión con la operación de los espacios actualmente administrados por Sistema.

POR CUANTO: Por todo lo antes expuesto, entendemos que resulta conveniente a los mejores intereses económicos del Municipio y un mecanismo adecuado para lograr una solución rápida y menos onerosa para las partes, aprobar la transacción del presente caso, en la forma y manera que se dispone en esta Resolución.

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

Sección 1ra.: Autorizar al Municipio de San Juan a transigir el caso *Municipio de San Juan v. Sistemas Urbanos, KAC 2008-0675*, ante el Tribunal de Primera Instancia del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. En virtud de dicha transacción, Sistemas Urbanos pagará \$75,000.00 al MSJ, en tres pagos anuales. Disponiéndose que como parte de la transacción, se autoriza la renovación del contrato actual (que vence el 30 de junio de 2014), por diez (10) años más, con un aumento de 40 en el número de espacios publicitarios, durante los primeros dos años del contrato nuevo (su ubicación a ser aprobada por el MSJ), con la posibilidad de que cualquiera de los paneles sea electrónico (sujeto a

⁴ Según la teoría del MSJ (véase moción de 7 de agosto de 2009), el canon sería \$144.00 por cada panel (31) y \$176.00 por cada reloj (5). La cantidad actual reclamada ascendería a \$660,032.00 (contando hasta junio de 2014), o \$722,294.40 con recargos. Esto, conforme la certificación del MSJ de 24 de enero de 2012, y la moción del MSJ de 10 de febrero de 2011, utilizando el mismo mecanismo allí consignado, y añadiendo lo acumulado desde entonces.

aprobación, uno por uno, del MSJ), además de un aumento en el por ciento de comisión a devengar por el MSJ, de 16% bajo el contrato actual, a 25% por la vida del contrato nuevo.

Sección 2da.: Cualquier Ordenanza, Resolución u Orden que en todo o en parte resultare incompatible con la presente, queda por ésta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad.

Sección 3ra.: Esta Resolución comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.



Yolanda Zayas Santana
Presidenta

YO, CARMEN E. ARRAIZA GONZÁLEZ, SECRETARIA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:

CERTIFICO: Que éste es el texto aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la Sesión Extraordinaria celebrada el día 3 de marzo de 2014, que consta de cinco páginas, con los votos afirmativos de las/los Legisladoras/es Municipales: Carlos Ávila Pacheco, Sara De la Vega Ramos, Yvette Del Valle Soto, Javier Gutiérrez Aymat, Pedro Maldonado Meléndez, Aixa Morell Perelló, Antonia Pons Figueroa, Iván O. Puig Oliver, Marco A. Rigau Jiménez, Aníbal Rodríguez Santos, José E. Rosario Cruz, Jimmy Zorrilla Mercado y la presidenta, señora Yolanda Zayas Santana; con el voto en contra del señor Adrián González Costa; y constando haber estado debidamente excusado el señor Carlos R. Díaz Vélez y la señora Elba Vallés Pérez.

CERTIFICO, además, que todas/os las/los Legisladoras/es Municipales fueron debidamente citados para la referida Sesión, en la forma que determina la Ley.

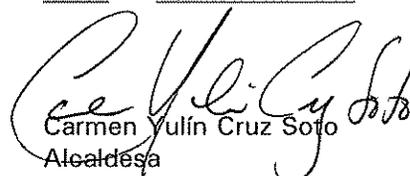
Y PARA QUE ASÍ CONSTE, y a los fines procedentes, expido la presente y hago estampar en las cinco páginas de que consta la Resolución Núm. 84, Serie Núm. 2013-2014, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 4 de marzo de 2014.



Carmen E. Arraiza González
Secretaria

Aprobada:

7 de marzo de 2014



Carmen Yulín Cruz Soto
Alcaldesa