

GOBIERNO DE PUERTO RICO

18<sup>va</sup> Asamblea  
Legislativa

1<sup>ra</sup> Sesión  
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

**R. C. del S. 94**

15 de marzo de 2017

Presentado por el señor *Correa Rivera*

*Referido a la Comisión de Gobierno*

**RESOLUCIÓN CONJUNTA**

Para ordenarle al Municipio Autónomo de Carolina a cumplir con las obligaciones que emanan de la transferencia de las fincas número 36,908 y 36,909 del Registro de la Propiedad de Carolina por parte de la Compañía de Parques Nacionales al Municipio; y a desistir del pleito de expropiación del contrato de arrendamiento sobre el predio de terreno de cinco (5.0) cuerdas que forma parte de dicha transacción, por constituir un claro incumplimiento con las obligaciones contraídas por el municipio. En caso de que el Municipio se niegue a cumplir con sus obligaciones, se le ordena a la Compañía de Parques Nacionales a intervenir e impugnar la expropiación y a solicitar de los Tribunales de Justicia las órdenes que sean necesarias para hacer cumplir esta Resolución Conjunta.

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El 11 de marzo de 1996, la Compañía de Fomento Recreativo (ahora la Compañía de Parques Nacionales) y el Municipio de Carolina suscribieron un contrato de arrendamiento (*Agreement of Lease*) con una entidad privada para arrendarle a este último un predio de cinco (5.00) cuerdas localizado dentro de los predios conocidos como el Balneario de Carolina. Dicho arrendamiento se llevó a cabo con el fin público de **“fomentar el turismo, aumentar significativamente la tasa de empleos mediante la creación de empleos directos e indirectos, y obtener mayores recaudos y ganancias, mediante la construcción de un condo-hotel de no menos de 120 habitaciones”**. (De ahora en adelante “El Arrendamiento”).

Mediante la Resolución Conjunta Número 1 del 2 de enero de 2002 le ordenamos a la Compañía de Parques Nacionales ceder y transferir al Municipio de Carolina la titularidad de dos parcelas de terrenos localizadas en el Balneario de Carolina, fincas número 36,908 y 36,909 del Registro de la Propiedad de Carolina, por el precio nominal de un dólar (\$1.00), incluyendo las instalaciones, edificaciones del balneario, así como todos los derechos, obligaciones o responsabilidades por los bienes cedidos o traspasados. El predio de 5.00 cuerdas objeto de "El Arrendamiento" antes mencionado formaba parte de la finca 36,908 y luego de la cesión fue segregado como una finca independiente bajo el número de finca 39,831 del Registro de la Propiedad de Carolina.

Nuestra Resolución Conjunta condicionó la cesión antes mencionada a las siguientes cláusulas:

- a. El Municipio Autónomo de Carolina garantizará y mantendrá el acceso, disfrute y uso a perpetuidad por el público;
- b. **Todo contrato debidamente otorgado entre el Departamento o la anterior Compañía de Fomento Recreativo y alguna persona natural o jurídica en relación al Balneario, antes del presente traspaso o cesión, permanecerá en vigor bajo las mismas cláusulas y condiciones establecidas al momento de su otorgamiento subrogándose el Municipio en el lugar del Departamento o de la Compañía, con los mismos derechos y obligaciones; y**
- c. Con excepción a los usos autorizados en virtud de contratos vigentes al momento del traspaso de las dos fincas, no podrían otorgarse autorizaciones o permisos adicionales para construir hoteles, condo-hoteles, apartamentos o estructuras para uso comercial ya fuera temporero o permanente en los terrenos del Balneario.

De no cumplirse con dichas condiciones, se ordenó que:

“los terrenos, las instalaciones y los derechos del Balneario serán revertidos a la Compañía de Parques Nacionales, a solicitud de ésta siguiendo los procedimientos establecidos conforme ley”.

En cumplimiento con la Resolución Conjunta Número 1 del 2 de enero de 2002, la Compañía de Parques Nacionales le cedió al Municipio Autónomo de Carolina el Balneario de Carolina. Como parte de dicha cesión, y en cumplimiento con esa Resolución Conjunta, el predio de 5.00 cuerdas objeto de “El Arrendamiento” se transfirió al Municipio de Carolina mediante escritura pública. Conforme a dicha escritura, el Municipio Autónomo de Carolina recibió la titularidad del predio de 5.00 cuerdas, ahora finca 39,831, inscrita al folio 276, del tomo 873, Registro de la Propiedad, Sección Primera de Carolina, Puerto Rico. De suerte que, al advenir titular del predio de 5.00 cuerdas, el Municipio se convirtió en el arrendador de "El Arrendamiento" y, de conformidad con la Resolución Conjunta, venía obligado a respetar el mismo en toda su extensión.

Sin embargo, hemos advenido en conocimiento de que el Municipio de Carolina, **en clara violación a las condiciones de dicha transferencia**, comenzó un proceso de expropiación forzosa, caso número KEF2016-0044, ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, solicitando la expropiación de “El Arrendamiento”. Dicha acción de expropiación entablada por el Municipio de Carolina no tiene otro fin que terminar el contrato y por consiguiente evadir las responsabilidades y obligaciones contractuales asumidas por el Municipio en virtud de las condiciones impuestas por nuestra Resolución Conjunta.

El Municipio de Carolina claramente aceptó las condiciones impuestas en nuestra Resolución Conjunta al otorgar la escritura de traspaso que incluye la siguiente cláusula:

"[t]odo contrato debidamente otorgado entre el Departamento o la anterior Compañía de Fomento Recreativo y alguna persona natural o jurídica en relación al Balneario antes del presente traspaso permanecerá en vigor bajo las mismas cláusulas y condiciones establecidas al momento de su otorgamiento subrogándose el Municipio en el lugar del

Departamento o de la Compañía, con los mismos derechos y obligaciones”.

De otro lado, también tomamos conocimiento de que "El Arrendamiento" ha sido litigado en varias ocasiones y ha sido validado por los Tribunales de Justicia. De hecho, en el pleito FCD2013-0838 promovido por el Municipio de Carolina se emitió una Resolución el 2 de diciembre de 2015 que le requirió al ayuntamiento remover a los invasores que ocupan el predio de 5.00 cuerdas y colocar al arrendatario en la posesión física y real del mismo, todo ello so pena de desacato. La referida Resolución judicial advino final y firme y, en lugar de cumplir con la misma, el Municipio optó por cancelar "El Arrendamiento" mediante la presentación de la demanda de expropiación.

Acciones como la llevada a cabo por el Municipio afectan la credibilidad del Pueblo de Puerto Rico, al tiempo que constituyen un choque entre ramas de gobierno que va en detrimento de nuestro desarrollo económico. De no haber sido por los incumplimientos del Municipio con sus responsabilidades y obligaciones al amparo de "El Arrendamiento", con toda probabilidad ya se hubiese concluido el desarrollo turístico en el predio de 5.00 cuerdas y se hubiese cumplido el fin público establecido en dicho contrato, que incluía la creación de cientos de empleos directos e indirectos.

**RESUÉLVESE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:**

1           Sección 1.- Esta Asamblea Legislativa ordena al Municipio Autónomo de Carolina a  
2           cumplir con las obligaciones que emanan de la transferencia de las fincas número 36,908 y  
3           36,909 del Registro de la Propiedad de Carolina por parte de la Compañía de Parques  
4           Nacionales al Municipio; y a desistir del pleito de expropiación del contrato de arrendamiento  
5           sobre el predio de terreno de cinco (5.0) cuerdas que forma parte de dicha transacción, por  
6           constituir un claro incumplimiento con las obligaciones contraídas por el municipio. En caso  
7           de que el Municipio se niegue a cumplir con sus obligaciones, se le ordena a la Compañía de

1 Parques Nacionales a intervenir e impugnar la expropiación y a solicitar de los Tribunales de  
2 Justicia las órdenes que sean necesarias para hacer cumplir esta Resolución Conjunta.

3 En específico se le apercibe y exige al Municipio que honre y mantenga en vigor,  
4 “bajo las mismas cláusulas y condiciones establecidas al momento de su otorgamiento”, “El  
5 Arrendamiento” y los demás contratos vigentes a la fecha de la cesión de los terrenos por  
6 parte de la Compañía de Parques Nacionales al Municipio de Carolina.

7 Sección 2.- Se decreta que la acción de expropiación entablada por el Municipio de  
8 Carolina, bajo el caso KEF2016-0044 en el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de  
9 San Juan, solicitando la expropiación y terminación de “El Arrendamiento” viola las  
10 condiciones restrictivas bajo las cuales esta Asamblea Legislativa ordenó la cesión de los  
11 predios a favor del Municipio y al amparo de las cuales el Municipio de Carolina los aceptó,  
12 por tratarse de un contrato válido otorgado con anterioridad a la Resolución Conjunta  
13 Numero 1 del 2 de enero de 2002.

14 Sección 3. En caso de que el Municipio Autónomo no desista de la expropiación  
15 entablada sobre “El Arrendamiento” se ordena que la Compañía de Parques Nacionales  
16 intervenga e impugne la expropiación y solicite a los Tribunales de Justicia las órdenes que  
17 sean necesarias para hacer cumplir esta Resolución Conjunta. Si esto no resultare posible, se  
18 ordena a la Compañía de Parques Nacionales solicitar ante los Tribunales de Justicia que la  
19 titularidad del predio de 5.00 cuerdas (Finca 39,831, inscrita al folio 276, del tomo 873,  
20 Registro de la Propiedad, Sección Primera de Carolina, Puerto Rico), le sea revertida a esta.

21 Sección 4. Esta Resolución Conjunta comenzará a regir inmediatamente después de su  
22 aprobación.