

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN  
PANEL III

PR ONE INC.  
*Apelante*  
v.  
VILLA DEL CABO, LLC  
*Apelado*

KLAN201501355

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de San  
Juan

Caso Núm.  
KAC2012-0348

Sobre:  
Incumplimiento de  
Contrato

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, la Jueza Colom García y el Juez Steidel Figueroa

Steidel Figueroa, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de noviembre de 2015.

**I.**

El pleito que originó la apelación que nos ocupa inició cuando la corporación PR ONE, Inc. reclamó de Villa del Cabo, LLC el pago de los gastos en que presuntamente incurrió al realizar ciertas gestiones para viabilizar el desarrollo de un proyecto residencial-turístico en una finca ubicada en el Municipio de Cabo Rojo. En específico reclamó el pago de \$310,000 de honorarios para el desarrollador; \$27,328 por gastos incurridos de la consulta de ubicación presentada ante la Junta de Planificación; y otros gastos, entre estos, gastos por servicios de arquitectura, ingeniería y asesoría legal.

Previo al juicio en su fondo, las partes estipularon los siguientes hechos.

1. La demandada, Villa del Cabo LLC, y ante[s] otras corporaciones en que el Sr. Stephen Blank era el accionista principal, es dueña del inmueble que se describe a continuación, la que en adelante se identificará como “la Propiedad”:

URBANA: Parcela de terreno radicada en el Barrio Pedernales del Municipio de Cabo Rojo, con una cabida superficial de ocho punto seis mil ochocientos ochenta y ocho (8.6888) cuerdas, equivalentes a treinta y cuatro mil ciento cincuenta punto cero novecientos ochenta y dos (34,150.0982) metros cuadrados, colinda por el NORTE, con la calle número 1 de la Urbanización Villa Taína de Boquerón; por el SUR, con parcela de Intercontinental Investments, Inc., de cuya propiedad fue segregada esta finca y con el Condominio Yagueri de Villa Taína de Boquerón; por el ESTE, con la Calle Número 2 de la Urbanización Villa Taína de Boquerón y por el OESTE, con parcela de Oscar Carlo Acosta y con propiedad de Intercontinental Investments, Inc.

Inscrita en el Registro de la Propiedad al folio 192, tomo 234 de Cabo Rojo, finca número 11,299, catastro número 356-091-250-01-000.

2. Allá para principios del año 2003 el Sr. Stephen Blank, presidente de TVA LLC (SE), hoy la demandada, VILLA DEL CABO, LLC, entró en conversaciones con el Sr. Federico Togni, presidente de PR-ONE, Inc., para que ésta rediseñara y obtuviera los permisos para un proyecto que una corporación, propiedad del señor Blank, había tratado de desarrollar en Cabo Rojo con el nombre de Villa del Cabo y que había sido denegado en repetidas ocasiones por la Junta de Planificación.
3. El 19 de marzo de 2004 las partes suscribieron un documento titulado "Confidentiality Agreement", en el que expresaron su interés de formar una empresa común ("joint venture") para desarrollar la propiedad antes mencionada, bajo las condiciones que expusieron en el documento.
4. Una de las condiciones del "Confidentiality Agreement" era que PR-ONE prepararía y sometería, para la aprobación de TVA LLC, un Plan de Desarrollo ("Development Plan") para el proyecto.
5. En julio de 2004 PR-ONE envió a TVA LLC, el Plan de Desarrollo Preliminar ("Preliminary Plan of Development") para el proyecto.
6. El 28 de julio de 2004 PR-ONE envió un Memorandum a TVA LLC, en el que se confirmó por ambas partes una conversación que el Sr. Togni y el Sr. Blank tuvieron el día antes sobre clarificaciones al Plan de Desarrollo.
7. El 30 de julio de 2004 el Sr. Blank cursó una carta al Sr. Togni, en la que solicitó clarificaciones adicionales al Plan de Desarrollo.
8. El 27 de septiembre de 2004 PR-ONE envió al Sr. Blank una cotización para un estudio ambiental para el proyecto. El 1ero. de octubre de 2004 el Sr. Blank contestó, indicando que no deseaba incurrir en obligaciones antes de que hubiese un acuerdo para formar una empresa común o que se vendiera la propiedad, pero que no tendría objeción a que PR-ONE hiciera la evaluación ambiental, a su riesgo.
9. El 15 de noviembre de 2004 la firma de tasadores Vallejo & Vallejo sometieron un informe de valoración de la propiedad de Cabo Rojo por la suma de \$460,000.00.

10. PR-ONE contrató al Ing. Roberto López para actuar como promotor del desarrollo del proyecto ante la Junta de Planificación.
11. El 2 [de] junio de 2005 el Sr. Blank suscribió un documento, en el que autorizó al Sr. Togni, en calidad de Director de PR-ONE, a someter a la Junta de Planificación, por conducto del Ing. Roberto López, una propuesta para el desarrollo de la propiedad. En ese documento las partes no pactaron nada en cuanto a quién sería el responsable por los gastos en que incurriera PR ONE por esas gestiones ni cuanto sería su compensación.
12. Durante el año 2005 y los años subsiguientes las partes dialogaron sobre diferentes opciones de contratación entre ellos, sin llegar a acuerdos concretos.
13. En junio de 2007 PR-ONE le envió al Sr. Blank un borrador de contrato, redactado por el Lcdo. Manuel Frau Pietri, titulado "Preliminary Agreement for the Creation a Joint Venture", que no fue aceptado por el Sr. Blank.
14. El 16 de julio de 2007 el Sr. Blank envió un correo electrónico al Sr. Togni, en el que le comunicó que entendía que ya el proyecto no era viable y sugirió que el Sr. Togni le hiciera una propuesta de compra de la propiedad.
15. El 10 de octubre de 2007 PR-ONE le envió al Sr. Blank una oferta de compra de la Propiedad por la suma de \$400,00.00.
16. El 12 de octubre de 2007 el Sr. Blank notificó a PR-ONE que había designado al Sr. Nir Avrahami para representarlo en los asuntos relacionados con el proyecto.
17. La oferta de compra formulada por el PR-ONE fue rechazada por el Sr. Avrahami, como representante del Sr. Blank, el 29 de octubre de 2007.
18. El 28 de enero de 2010 PR-ONE envió una carta al Sr. Blank en la que, entre otras cosas, le solicitó el pago de la suma de \$27,326.00 por desembolsos hechos para el proyecto.
19. El 10 de marzo de 2010 el Sr. Blank le envió una carta a PR-ONE, indicando que no tenía obligación de pagar los desembolsos que se le reclamaron.
20. El 18 de marzo de 2011 la Junta de Planificación aprobó la consulta de ubicación sometida por el Sr. Togni para un proyecto residencial turístico para la construcción de 48 unidades multifamiliares y 90 unidades de condohotel.
21. El 15 de agosto de 2011 PR-ONE le envió una carta al Sr. Blank, en la que le planteó distintas alternativas para la compensación a PR-ONE por los trabajos incurridos para la obtención de la Resolución de aprobación de la consulta de ubicación.
22. El 30 de agosto de 2011 el Sr. Blank le envió una carta a PR-ONE, en la que solicitó información adicional para evaluar las propuestas de la carta del 15 de agosto de 2011.

23. El 20 de diciembre de 2011 el Sr. Blank envió una carta al Sr. Togni, indicándole, entre otras cosas, que no estaba en disposición de contemplar la continuación del proyecto, que no contemplaba ningún acuerdo de pago a PR-ONE ya ésta había procedido con el proyecto a su propio riesgo, a pesar de que Blank le había advertido desde el año 2007 que no interesaba continuar con el mismo<sup>1</sup>.

Luego del juicio en su fondo el TPI emitió sentencia en la que declaró No Ha Lugar a la demanda y formuló múltiples determinaciones de hechos. Reiteró su dictamen tras una solicitud de reconsideración presentada por PR ONE, Inc., tras lo cual esta acudió a este foro mediante apelación. Planteó que el foro primario incurrió en los siguientes tres errores:

1. Erró el TPI al determinar que no existió una relación contractual entre las partes y que la parte demandante no tiene derecho a compensación por los gastos incurridos en las gestiones conducentes a la aprobación de Consulta de Ubicación, las cuales ascienden a \$27,328.00.
2. Erró el TPI al no reconocer derecho alguno del demandante a compensación por los servicios prestados y labores realizadas por PR-ONE, Inc. al amparo de la doctrina del "*quantum meruit*".
3. Erró el TPI al no aplicar la doctrina del enriquecimiento injusto y al no compensar a PR-ONE por el incontrovertido aumento en el valor que experimentó la propiedad con la aprobación del permiso por la Junta de Planificación.

## II.

En los primeros dos señalamientos de error PR ONE plantea que recibió una encomienda de la entidad Villa del Cabo mediante la cual debía presentar una consulta de ubicación en la Junta de Planificación. Aduce que "[d]e esa encomienda surgió entre las partes una relación contractual de mandato o de prestación de servicios"<sup>2</sup>. No nos persuade.

Las partes estipularon múltiples hechos, ninguno de los cuales revela que entre las partes hubo una relación de mandato, Art. 1600 del Código Civil de P.R., 31 LPRA sec. 4421, de arrendamiento de servicios, Art. 1434 del Código Civil de P.R., 31 LPRA sec. 4013, u otra relación jurídica análoga que sugiriera que

<sup>1</sup> *Apéndice de la apelación*, en las págs. 3-6.

<sup>2</sup> *Apelación*, en la pág. 8.

PR ONE fuera un mandatario o contratista de Villa del Cabo. Por el contrario, los hechos estipulados revelan inequívocamente el interés de las partes en desarrollar una empresa común (“*joint venture*”). Con ese fin suscribieron un acuerdo de confidencialidad titulado “*Confidentiality Agreement*”, en el que las partes acordaron que “PR-ONE prepararía y sometería, para la aprobación de TVA LLC, un Plan de Desarrollo (“*Development Plan*”) para el proyecto”<sup>3</sup>. Se trató de un acuerdo preliminar, no definitivo, de la naturaleza de la relación que las partes se proponían desarrollar. Las partes, sin embargo, continuaron negociaciones para precisar el alcance de la empresa común que interesaban conformar.

Los hechos estipulados revelan la cautela que el presidente de Villa de Cabo, señor Stephen Blank, mostró en cuanto a incurrir en gastos antes de que hubiese un acuerdo final sobre la empresa común. Al respecto, las partes estipularon el siguiente hecho:

8. El 27 de septiembre de 2004 PR-ONE envió al Sr. Blank una cotización para un estudio ambiental para el proyecto. El 1ero. de octubre de 2004 el Sr. Blank contestó, indicando que no deseaba incurrir en obligaciones antes de que hubiese un acuerdo para formar una empresa común o que se vendiera la propiedad, **pero que no tendría objeción a que PR-ONE hiciera la evaluación ambiental, a su riesgo**<sup>4</sup>.

Asimismo, con relación a las gestiones realizadas en la Junta de Planificación, las partes estipularon que:

11. El 2 [de] junio de 2005 el Sr. Blank suscribió un documento, en el que autorizó al Sr. Togni, en calidad de Director de PR-ONE, a someter a la Junta de Planificación, por conducto del Ing. Roberto López, una propuesta para el desarrollo de la propiedad. **En ese documento las partes no pactaron nada en cuanto a quién sería el responsable por los gastos en que incurriera PR ONE por esas gestiones ni cuanto sería su compensación**<sup>5</sup>.

---

<sup>3</sup> *Apéndice de la apelación*, en la pág. 4, (hecho estipulado número 4) (énfasis suplido).

<sup>4</sup> *Íd.*, (hecho estipulado número 8).

<sup>5</sup> *Íd.*, en las págs. 4-5, (hecho estipulado número 11).

También estipularon que “[d]urante el año 2005 y los años subsiguientes las partes dialogaron sobre diferentes opciones de contratación entre ellos, **sin llegar a acuerdos concretos**”<sup>6</sup>.

Las conversaciones y negociaciones entre las partes continuaron por varios en años. Fue estipulado que en el 2007 “el Sr. Blank envió un correo electrónico al Sr. Togni, en el que le comunicó que entendía que ya el proyecto no era viable y sugirió que el Sr. Togni le hiciera una propuesta de compra de la propiedad”<sup>7</sup>. Así lo hizo. La oferta, sin embargo, fue rechazada por el presidente de PR ONE. Posteriormente, el presidente de esta solicitó el pago de gastos presuntamente incurridos en el desarrollo del proyecto.

Los hechos descritos nos convencen de la inexistencia de un contrato de mandato o de servicios profesionales mediante el cual Valle del Cabo, o su presidente, hayan contratado a PR ONE como gestora del proyecto. De hecho, la falta de un acuerdo particular sobre posibles honorarios a los que PR ONE sería acreedora es claramente consecuente con la conclusión de que entre las partes no hubo un contrato de los que alega la apelante. Las gestiones realizadas por PR ONE se enmarcaron en el interés de esta en viabilizar el desarrollo del proyecto del cual interesaba ser copartícipe. Ello también excluye la posibilidad de instar una reclamación al amparo de la doctrina “*quantum meruit*”, la que presupone la existencia de un acuerdo de prestación de servicios. Véanse, Art. 1473 del Código Civil de P.R., 31 LPRA sec. 4111; *Pérez v. Col. Cirujanos Dentistas de P.R.*, 131 DPR 545 (1992). Las determinaciones de hechos formuladas por el TPI tras aquilatar la prueba también avalan esta conclusión<sup>8</sup>.

---

<sup>6</sup> *Íd.*, en la pág. 5, (hecho estipulado número 12) (énfasis suplido).

<sup>7</sup> *Íd.*, en la pág. 5, (hecho estipulado número 14).

<sup>8</sup> Destacamos que al analizar los primeros dos señalamientos de error, la parte apelante no impugna las determinaciones de hechos relevantes del TPI.

En el tercer señalamiento de error, Villa del Cabo plantea que, de concluirse que no existía un contrato de mandato o de servicios profesionales, tendría derecho a una compensación por razón de que logró la aprobación de la consulta de ubicación por parte de la Junta de Planificación, lo que tuvo el efecto de aumentar el valor de la finca que pertenecía a PR ONE. Ampara su reclamo en la doctrina de equidad que pretende corregir el enriquecimiento injusto. Véanse, *S.L.G. Sánchez v. S.L.G. Valentín*, 186 DPR 503 (2912); *ELA v. Cole Vázquez*, 164 DPR 608 (2005).

En este punto, la apelante analiza en su escrito el testimonio pericial vertido sobre cómo presuntamente aumentó el valor de la finca que sería desarrollada luego de que se obtuvo la aprobación de la consulta de ubicación debido a las gestiones que realizó. Sin embargo, la apelante Villa del Cabo no reprodujo la prueba oral para que pudiésemos evaluar sus planteamientos. Tampoco unió informe pericial alguno a su recurso apelativo. Por lo tanto, estamos impedidos de evaluar las declaraciones sobre el alegado aumento del valor de la propiedad producto de las gestiones de PR ONE. Véase, Regla 76 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 76.

El TPI, por el contrario, determinó que si bien se obtuvo una consulta de ubicación, esta tuvo una vigencia de dos años, aunque prorrogable sin grandes dificultades, pero que “perdió su vigencia debido a la exclusiva decisión del Sr. Black”<sup>9</sup>. Asimismo, el TPI catalogó el posible aumento en el valor de la propiedad aquí involucrada o los beneficios recibidos por el señor Black tras la obtención de la consulta de ubicación como “incierto y especulativo”<sup>10</sup>. Sin la reproducción de la prueba oral y la prueba

---

<sup>9</sup> *Apéndice de la apelación*, en la pág. 14 (determinación de hechos número 30).

<sup>10</sup> *Íd.*, en la pág. 26.

pericial aportada estamos impedidos de examinar la corrección de esa afirmación.

**III.**

Por los fundamentos expuestos, se confirma la sentencia apelada.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica.

Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones