

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGÜEZ
PANEL X

SCOTIABANK DE PUERTO
RICO

Apelante

Vs.

RAFAEL ROIG MEJIAS

Apeladas

KLAN201401937

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
de Mayagüez

Civil Núm.:
ISCI201300184

Sobre:
Ejecución de Hipoteca

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, Juez Rivera Colón y la Juez Nieves Figueroa.

Nieves Figueroa, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 12 de marzo de 2015.

Comparece ante nosotros, mediante recurso de apelación, el señor Rafael Roig Mejía (en adelante “señor Roig”). Solicita la revocación de la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Mayagüez (en adelante “TPI”), mediante la cual el Tribunal declaró Con Lugar la *Demanda* en cobro de dinero y ejecución de hipoteca presentada en su contra por el Scotiabank (en adelante “Banco”).

Examinado el recurso presentado, así como el derecho aplicable, acordamos confirmar la *Sentencia* apelada.

I.

Surge del expediente ante nuestra consideración que el 11 de febrero de 2013 el Banco presentó una *Demanda* contra el señor Roig en cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria. Alegó que el 31 de mayo de 2007 el señor Roig suscribió un pagaré por la suma principal de \$429,000.00, más intereses al 7.0% anual. Según la *Demanda*, dicho pagaré fue garantizado mediante la constitución de una hipoteca voluntaria sobre una propiedad ubicada en el Municipio de Cabo Rojo.

El Banco sostuvo ser el tenedor de dicho pagaré y que el señor Roig había incumplido el contrato de préstamo hipotecario al haber dejado de pagar las mensualidades debidas desde el 1 de enero de 2010, por lo que se había declarado vencida la totalidad de la deuda ascendente a \$423,481.91 de principal, más intereses y otros créditos adicionales.

Además, el Banco adujo que el señor Roig es deudor personal del préstamo, por lo que tanto la acción real como la personal quedan confundidas dentro de la acción hipotecaria ordinaria.

Por lo anterior, el Banco solicitó que se dictara sentencia disponiendo lo siguiente: 1) que el señor Roig adeuda las cantidades mencionadas; 2) que de estar inscrita la escritura de hipoteca: a) se ordene al Alguacil del Tribunal a vender la propiedad en pública subasta al mejor postor, b) que luego de pagar la reclamación, si quedare algún remanente, el mismo sea depositado en la Secretaría del Tribunal para ser entregado al señor Roig, c) que de ser insuficiente el producto de la venta, se dicte sentencia en deficiencia por el balance al descubierto; y 3) que de no estar inscrita la hipoteca, el Banco puede

ejecutar la sentencia por las vías disponibles para el cobro por la obligación personal.

Expirado el término para que el señor Roig presentara su alegación responsiva, el 6 de septiembre de 2013 el Banco presentó una *Moción Solicitando Anotación de Rebeldía*. Sin embargo, el 10 de septiembre de 2013 el señor Roig se opuso mediante una *Réplica a la Solicitud de Anotación de Rebeldía*, en la que indicó que su representante legal había estado enfermo durante el periodo que había tenido para contestar y que, además, en esa misma fecha había presentado su *Contestación a Demanda*. En su *Contestación a Demanda*, el señor Roig alegó afirmativamente que el Banco se había obligado con éste a detener las gestiones de cobro y la ejecución de la hipoteca como parte de un acuerdo para la prevención de la pérdida del hogar (“short sale”) y que en este caso aplicaba la Ley Núm. 184 de 17 de agosto de 2012, conocida como la Ley para la Mediación Compulsoria y Prevención de tu Hogar. En atención a ello, el 2 de octubre de 2013 el TPI dictó una *Resolución* en la que declaró No Ha Lugar la solicitud de anotación de rebeldía y señaló el caso para vista de mediación el 11 de octubre de 2013.

Mientras tanto, el 17 de septiembre de 2013 el Banco presentó una *Moción Solicitando Se Dicte Sentencia Sumaria a Favor de la Parte Demandante*, que acompañó con copia del pagaré, de la escritura de hipoteca y de una *Declaración Jurada* suscrita por la señora Alba Rivera Cortes, Ejecutiva del Banco, entre otros documentos. De dichos documentos se desprende la obligación contraída por el señor Roig y las cantidades vencidas. Sin embargo, el 30 de septiembre de 2013 el

Banco presentó un escrito para informar que las partes se encontraban en proceso de evaluar la posibilidad de hacer un “short sale”, por lo que solicitó un término para informar al TPI el curso a seguir. Además, el 7 de octubre de 2013 el Banco presentó una *Moción Urgente Para Que Se Deje Sin Efecto Orden*, en la que solicitó se dejara sin efecto el señalamiento de la vista de mediación y se le concediera un término de cuarenta y cinco (45) días para informar el curso a seguir en el caso. En atención a ello, el 6 de noviembre de 2013 el TPI emitió una *Resolución* en la que le concedió al Banco un término de quince (15) días para informar si las partes habían llegado a un acuerdo transaccional.

El 7 de enero de 2014 el Banco compareció para informar al TPI que se había aprobado la alternativa del “short sale”. Por ello, el 11 de febrero de 2014 el TPI emitió una *Resolución* concediéndole al Banco treinta (30) días para informar si desistía del caso. En cumplimiento con lo ordenado, el 18 de febrero de 2014 el Banco compareció ante el TPI mediante *Moción Informativa* en la que indicó nuevamente que se había aprobado la alternativa de “short sale”, que no era necesario referir el caso a mediación y solicitó término para completar el proceso hasta el 30 de marzo de 2014. A pesar de ello, el 28 de febrero de 2014 el TPI emitió una *Resolución* señalando vista de mediación para el 19 de marzo de 2014. No obstante, no fue sino hasta el 14 de marzo de 2014 que el TPI citó a la vista de mediación y la misma quedó señalada para el 9 de mayo de 2014, **bajo apercibimiento de desacato**. Surge de la notificación de la citación que la misma fue debidamente notificada al

licenciado Alberto Roig Bigas, representante legal del señor Roig, el 17 de marzo de 2014.

Así las cosas, el 3 de abril de 2014 el Banco presentó una *Moción Solicitando la Paralización de los Procedimientos Conforme a Regulación de “Consumer Financial Protection Bureau”*, en la que alegó que el señor Roig había completado toda la documentación requerida para que su caso fuera evaluado y se emitiera una determinación sobre la alternativa de pago aplicable, por lo que procedía la paralización de los procedimientos ante el TPI hasta tanto el Banco emitiera una determinación en cuanto a la evaluación del caso. Ello así, el 2 de junio de 2014 el TPI emitió una *Sentencia y Orden* decretando el archivo administrativo del caso.

Luego de varios trámites procesales, el 30 de junio de 2014 el Banco presentó una *Moción Informando Resultado de la Vista de Mediación*, indicando que la vista de mediación se había celebrado y que al señor Roig le había sido aprobada la alternativa de “short sale”. Sin embargo, indicó que la venta fue cancelada el día del cierre. Añadió que se le concedió al señor Roig hasta el 11 de junio de 2014 para presentar otra oferta y/o prospecto comprador, sin éxito. Por tanto, el Banco indicó que la alternativa de “short sale” le había sido cancelada y procedía que el TPI ordenara la continuación de los procedimientos.

Ello así, el 30 de julio de 2014 el TPI emitió una *Resolución* decretando la continuación de los procedimientos y declarando Con Lugar la moción en solicitud de sentencia sumaria presentada por el Banco el 17 de septiembre de 2013. Además, ordenó al Banco a someter un proyecto de sentencia. Posteriormente, el 22 de agosto de

2014 el TPI emitió una *Sentencia* declarando Con Lugar la *Demanda*, apoyándose en los documentos sometidos por el Banco en su moción en solicitud de sentencia sumaria. Sin embargo, surge de dicha *Sentencia* que el TPI determinó que al señor Roig se le había anotado la rebeldía toda vez que no había comparecido para contestar la *Demanda* o hacer alegación de clase alguna, a pesar de que éste—en efecto—había presentado su *Contestación a Demanda* y el TPI había declarado No Ha Lugar la solicitud de anotación de rebeldía presentada por el Banco.

Inconforme con la *Sentencia* emitida por el TPI, el señor Roig solicitó reconsideración, sin éxito. Todavía insatisfecho, el señor Roig acude ante nosotros mediante el recurso de *certiorari* de epígrafe, en el cual le imputa al TPI la comisión del siguiente error:

PRIMER ERROR: Erró el [TPI] al dictar *Sentencia* en Rebeldía, sin haberse cumplido con la Ley 184-2012 y condenando a la parte demandada el pago la reclamación [sic].

II.

A. Vista de Mediación

La Ley Núm. 184 de 17 de agosto de 2012, conocida como la Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal, establece un mecanismo compulsorio de mediación entre el acreedor hipotecario y el deudor en los procesos de ejecución de hipoteca de aquellas propiedades dedicadas a vivienda en Puerto Rico que constituyan una vivienda principal. Dicha Ley tiene como propósito viabilizar un acuerdo o modificación que permita al deudor hipotecario establecer un

arreglo de pago de la hipoteca u otra alternativa satisfactoria a las partes, de manera que el deudor no pierda su vivienda principal.

En cuanto al caso que nos ocupa, el inciso (b) del Artículo 2 de la Ley Núm. 184 define “mediación compulsoria” de la siguiente manera:

(b) *Mediación compulsoria.* –En los casos en que un acreedor hipotecario pueda iniciar un proceso de ejecución de hipoteca, o el cual pueda culminar en la venta judicial, de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal, **se celebrará una reunión compulsoria de mediación conducida en una sala o salón del Tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, pero que no podrá ser en las oficinas del acreedor hipotecario o de sus abogados o representantes legales o asesores, y presidida por un mediador seleccionado por las partes, en el curso de un procedimiento de ejecución de hipoteca sumario y/o ordinario.** En dicha reunión el acreedor hipotecario notificará al deudor hipotecario todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal. El propósito u objetivo será poder llegar a un acuerdo o modificación que permita al deudor hipotecario establecer un acuerdo de pago u otra alternativa satisfactoria a las partes y no perder su vivienda principal. (Énfasis suplido.) Artículo 3, Ley Núm. 184, 32 L.P.R.A. sec. 2881 (b).

La mediación compulsoria es un requisito jurisdiccional en todo procedimiento judicial que conlleve la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que, a su vez, constituya la vivienda principal del deudor o deudores. Si no se cumple con dicho requisito, no podrá dictarse sentencia o celebrarse la venta judicial de la propiedad gravada con la hipoteca cuya ejecución se solicita. A tales efectos, el procedimiento a seguir es el siguiente:

Será deber del Tribunal, en los casos que considere necesarios, dentro de los sesenta (60) días después de presentada la alegación responsiva por parte del deudor hipotecario demandado y antes de que se señale la conferencia con antelación al juicio, bajo apercibimiento de desacato, una vista o acto de

mediación compulsorio que presidirá un mediador seleccionado por las partes y que tendrá lugar en cualquier salón o sala del tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal. [...] De no presentarse el deudor, al procedimiento de mediación o de no cumplir con el acuerdo alcanzado con el acreedor hipotecario como resultado del proceso de mediación, la institución financiera actuará de la forma acordada en el contrato o pagará efectuado el día de la transacción original de hipoteca. El deudor tendrá derecho únicamente a un procedimiento de mediación en la acción civil que se le presente para la ejecución de la hipoteca sobre la propiedad residencial que constituya su vivienda principal, siempre y cuando el deudor hipotecario demandado no se encuentre en rebeldía, o que por alguna razón o sanción sus alegaciones hayan sido suprimidas o eliminadas por el tribunal. (Énfasis y subrayado nuestro.) Artículo 4, Ley Núm. 184, 32 L.P.R.A. sec. 2882.

B. Enmiendas *Nunc Pro Tunc*

La Regla 49.1 de Procedimiento Civil dispone que podrán corregirse en cualquier momento “[l]os errores de forma en las sentencias, órdenes u otras partes del expediente y los que aparezcan en éstas por inadvertencia u omisión”. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 49.1. Estas correcciones pueden hacerse a iniciativa del tribunal o mediante moción de parte. Dichas enmiendas para corregir errores de forma, conocidas como enmiendas *nunc pro tunc*, tienen un efecto retroactivo a la fecha de la sentencia o resolución original. Vélez v. A.A.A., 164 D.P.R. 772, 792 (2005).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que los errores de forma son aquellos que ocurren “por inadvertencia u omisión, o errores mecanográficos, o que no puedan considerarse que van a la sustancia de la sentencia, orden o resolución, ni que se relacionan con asuntos discrecionales”. Plan Salud Union v. Seaboard Sur. Co., 182

D.P.R. 714, 721 (2011); S.L.G. Coriano Correa v. K-Mart Corp., 154 D.P.R. 523, 529 (2001). Se trata de enmiendas limitadas a corregir o aclarar inadvertencias u omisiones que no estén relacionadas con la sustancia de la sentencia ni con asuntos discrecionales. Plan Salud Unión v. Seaboard Sur. Co., *supra*. Entre los errores de forma más comunes se encuentran, por ejemplo, los errores en cálculos matemáticos no relacionados con la discreción del foro primario, los errores en nombres de lugares o personas, errores de fechas y errores en números o cifras. S.L.G. Coriano-Correa v. K-mart Corp., *supra*, pág. 530; Banco Popular v. Tribunal Superior, 82 D.P.R. 242 (1961).

Por otro lado, no procede una enmienda *nunc pro tunc* cuando se trata de un error de derecho o de una enmienda que afecte los derechos sustantivos de las partes. Security Ins. Co. v. Tribunal Superior, 101 D.P.R. 191, 205 (1973). Por ello, aun cuando los errores en cálculos matemáticos por lo general pueden ser corregidos, si dicha alteración involucra un derecho sustantivo no procede la enmienda *nunc pro tunc*. S.L.G. Coriano-Correa v. K-mart Corp., *supra*, pág. 530.

III.

En su recurso, el señor Roig sostiene que el TPI se equivocó al determinar que le había anotado la rebeldía por éste no haber presentado su contestación a la *Demanda* y por no haber presentado alegación alguna. Por el contrario, entiende que en efecto compareció para defenderse y presentó su *Contestación a Demanda* luego de ser emplazado. Inclusive, alega que el TPI había declarado No Ha Lugar la solicitud de anotación de rebeldía presentada por el Banco y había señalado el caso para vista de mediación. Tiene razón.

A poco que se examine el expediente es evidente que el señor Roig sí compareció y presentó su *Contestación a Demanda* el 10 de septiembre de 2013. Al expresar lo contrario en su *Sentencia*, entendemos que por inadvertencia el TPI incurrió en un mero error de forma que no incide en el contenido o sustancia del dictamen, pues el mismo encuentra apoyo en los documentos sometidos con la moción en solicitud de sentencia sumaria presentada por el Banco y a la cual el señor Roig no se opuso dentro del término que disponen las Reglas de Procedimiento Civil. Por no ser un error que atente contra la sustancia del dictamen y que no afecta los derechos de las partes, dicho error deberá ser subsanado por el TPI mediante el mecanismo de enmienda *nunc pro tunc*. A tales efectos, se devuelve el caso al TPI para que realice la enmienda correspondiente.

De otra parte, el señor Roig alega en su recurso que el TPI erró al no señalar una vista de mediación bajo apercibimiento de desacato, cuando ello es un requisito jurisdiccional. Además, sostiene que la vista de mediación no se celebró el 9 de mayo de 2014, según indica la *Sentencia*. No tiene razón.

Surge del expediente en una moción presentada por el señor Roig que éste alegó que llamó el día de la vista de mediación para excusarse por motivo de enfermedad.¹ Sin embargo, el señor Roig no incluyó en su apéndice copia de cierto documento presentado ante el TPI por el Centro de Mediación de Conflictos en el cual se informó si, en efecto, el señor Roig había o no llamado para excusarse. Dicho documento fue solicitado por el TPI ante la incomparecencia del señor Roig y el mismo

¹ Véase, pág. 72 del apéndice del recurso.

es indispensable para corroborar su versión, toda vez que el TPI denegó su solicitud de reconsideración precisamente luego de examinar dicho documento.² Ello así, el señor Roig no nos ha puesto en posición de revocar la determinación apelada, la cual está cobijada por una presunción de corrección. Vargas v. González, 149 D.P.R. 859, 866 (1999); Pueblo v. Prieto Maysonet, 103 D.P.R. 102, 107 (1974). Asimismo, también surge que las partes fueron debidamente notificadas de la citación a vista de mediación bajo apercibimiento de desacato, por lo que tampoco procede dicho planteamiento.³ Por ello, procede confirmar.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la *Sentencia* apelada. Se devuelve el caso al TPI para que emita una *Sentencia Nunc Pro Tunc* únicamente a los efectos de corregir que al señor Roig no se le anotó la rebeldía, pues éste presentó su *Contestación a Demanda*.

Notifíquese a abogados y partes.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

² Véase, págs. 72-75 del apéndice del recurso.

³ Véase, págs. 44-45 del apéndice del recurso.