

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL XI

FIRSTBANK PUERTO RICO

**Peticionarios**

v.

VIVIANA MATTA; RAFAEL  
AGUSTIN MATTA MARTÍNEZ y  
la Sociedad Legal de  
Gananciales por ellos  
compuesta

**Recurridos**

KLCE201801768

CERTIORARI  
procedente del  
Tribunal de  
Primera  
Instancia, Sala  
de Guaynabo

Civil Núm.:  
D2CD2017-0178

Ejecución de  
Hipoteca por la  
Vía Ordinaria

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, la Jueza Surén Fuentes y la Jueza Cortés González.

Cintrón Cintrón, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de marzo de 2019.

Comparece, mediante recurso de *certiorari*, Firstbank Puerto Rico (Firstbank o parte recurrente) y nos solicita la revisión de una orden dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Guaynabo. A través del dictamen recurrido, el foro de instancia dejó sin efecto una subasta adjudicada a favor del recurrente, por entender que un error en el número de la finca subastada es de carácter sustancial y no de mera forma.

Luego de examinar el expediente, procedemos a expedir el auto de *certiorari*.

I.

El 3 de mayo de 2017 Firstbank incoó una demanda sobre ejecución de hipoteca por la vía ordinaria contra Viviana Matta, Rafael Matta Martínez y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos (matrimonio Matta o parte recurrida). Firstbank reclamó la suma de \$191,253.50, correspondiente a un préstamo hipotecario vencido, líquido y exigible.

El préstamo hipotecario estaba garantizado por el apartamento 1-B ubicado en el Condominio Regency Park en Guaynabo. Luego de los trámites procesales de rigor, el 25 de agosto de 2017, Firstbank solicitó que se anotara la rebeldía a la parte recurrida y se dictara sentencia conforme lo solicitado en la demanda. Anejó a su solicitud, entre otros documentos, la *Certificación de Propiedad Inmueble* que identifica a la propiedad hipotecada como la Finca número 47,201.

El 29 de diciembre de 2017, notificada el 10 de enero de 2018, el foro primario dictó *Sentencia* en la que declaró Con Lugar la demanda y ordenó *la venta en pública subasta del inmueble hipotecado [...], cuya hipoteca consta inscrita [...], inscripción segunda, finca #47,201 del Registro de la Propiedad de Guaynabo [...]*.<sup>1</sup> Posteriormente, el 31 de julio de 2018, el foro recurrido expidió la Orden y el Mandamiento de ejecución de sentencia, en los que se señaló incorrectamente el número de finca como 47,202, en vez de 47,201.

Así, el 12 de septiembre de 2018, el Alguacil emitió el Edicto de subasta, el cual fue publicado los días 20 y 28 de septiembre de 2018 en el periódico El Vocero. El Edicto de subasta contiene, a su vez, el referido error en el número de finca.

Celebrada la subasta, esta fue adjudicada a favor de Firstbank por el tipo mínimo establecido en la sentencia, es decir, \$199,000.00. Ese mismo día, se otorgó la Escritura de Venta Judicial, cuya descripción de la propiedad subastada identifica correctamente la finca como la número **47,201**.<sup>2</sup>

El 14 de noviembre de 2018, el foro primario dictó la orden cuya revisión se solicita en el presente recurso. En síntesis, dejó sin

---

<sup>1</sup> *Sentencia*, Apéndice del recurso de *certiorari*, pág. 46.

<sup>2</sup> *Escritura Número 201 de Venta Judicial*, Apéndice del recurso de *certiorari*, pág. 11.

efecto la subasta al catalogar el error en el número de finca como uno sustancial. Insatisfecho, Firstbank presentó una *Moción de enmienda Nunc Pro Tunc y otros asuntos*, a través de la cual solicitó al foro recurrido que reconsiderara su determinación de declarar nula la subasta. No obstante, la moción fue presentada fuera de término y no fue acogida por el foro de primera instancia.

Así las cosas, el 27 de diciembre de 2018, Firstbank presentó el recurso ante nuestra consideración y señaló el siguiente error:

*Erró el Tribunal al no confirmar la subasta llevada conforme a derecho; al determinar, erradamente, que una discrepancia en el número de finca es un error fatal que invalida la subasta; y erró al dejar sin efecto la subasta pudiendo subsanar la discrepancia en el número de finca de forma Nunc pro Tunc.*

II.

A.

Las enmiendas *nunc pro tunc* están reguladas por la Regla 49.1 de Procedimiento Civil de Puerto Rico de 2009, 32 LPRA. Ap. V, R. 49.1, y dicho precepto reza como sigue:

***Los errores de forma en las sentencias, órdenes u otras partes del expediente y los que aparezcan en éstas por inadvertencia u omisión, podrán corregirse por el tribunal en cualquier tiempo, a su propia iniciativa, o a moción de cualquier parte, previa notificación, si ésta se ordena. Durante la tramitación de una apelación o un recurso de certiorari, podrán corregirse dichos errores antes de elevar el expediente al tribunal de apelación y, posteriormente, sólo podrán corregirse con el permiso del tribunal de apelación.***

Regla 49.1 de Procedimiento Civil de Puerto Rico, supra.  
(Énfasis nuestro)

Como podemos apreciar, su propósito es permitir al tribunal que dictó sentencia subsanar cualquier error de forma que en ella pudo haber cometido. Sabido es que la regla en cuestión ha sido objeto de innumerables interpretaciones por parte de nuestro Tribunal Supremo, en específico se ha abordado y aclarado el aspecto de lo que constituye un error de forma. En cuanto a ello se precisó que estos son errores producidos por descuido u omisión, o

por errores mecanográficos, o aquellos que no puedan considerarse como que van a la médula del dictamen, ni que se relacionan con asuntos discrecionales. *Vélez v. A.A.A.*, 164 DPR 772, 791 (2005); *S.L.G. Coriano-Correa v. K-mart Corp.*, 154 DPR 523, 529 (2001).

De entenderse que lo enmendado fue, en efecto, un error de forma dicha sentencia, resolución u orden se entenderá como una *nunc pro tunc* y, consecuentemente, esta tendrá carácter retroactivo a la fecha del dictamen original. Sin embargo, si el dictamen enmendado altera la sustancia o esencia de la decisión original, este no se considerará uno *nunc pro tunc*, por lo que no tendrá efecto retroactivo. *S.L.G. Coriano-Correa v. K-mart Corp.*, supra, a la pág. 530; *Security Ins. Co. v. Tribunal Superior*, 101 DPR 191, 202 (1973).

Es de señalar que el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reconocido varias instancias o errores que pueden ser corregidos al amparo de la Regla 49.1 de Procedimiento Civil de Puerto Rico de 2009, supra. Por su importancia procederemos a citar los mismos *ad verbatim*:

[...] para corregir los errores de forma que aparezcan de los expedientes del tribunal, *Sucn. Rosario v. Sucn. Cortijo*, 83 DPR 678 (1961), y corregir errores del secretario del tribunal al anotar la sentencia. *Pueblo v. Miranda*, 56 DPR 601 (1940). También hemos avalado el uso de la enmienda *nunc pro tunc* para adicionar al reconocimiento del derecho de propiedad la condena de entregar los frutos. *Martínez v. Delgado et al.*, 18 DPR 382 (1912); para dar una descripción completa en la sentencia de la propiedad disputada, *Cintrón v. A. Hartman & Co.*, 43 DPR 179 (1932); y para conceder costas en la sentencia cuando éstas se reconocen en la opinión, *Lawton v. Rodríguez*, 41 DPR 447 (1930). Si el derecho a cierto remedio está claramente sostenido por el expediente, la omisión en concederlo es subsanable, por ser error de forma, mediante enmienda *nunc pro tunc*. *Security Ins. v. Tribunal Superior*, 101 DPR 191 (1973).

No obstante, hemos establecido que cuando la controversia trate sobre una cuestión de interpretación de ley, aunque esté involucrado un cálculo matemático, no procede utilizar la Regla 49.1. Véase *Banco Popular v. Tribunal Superior*, 82 DPR 242 (1961). Además se ha señalado que alegados errores de derecho no pueden alterarse bajo esta regla. *S.L.G. Coriano-Correa v. K-mart Corp.*, supra, a la pág. 530. (Véase, además, *Vélez v.*

A.A.A., supra, a la pág. 791-792; *Security Ins. Co. v. Tribunal Superior*, supra, a la pág. 203-204).

B.

El Artículo 102 de la Ley Núm. 210-2015, supra, dispone en cuanto al contenido del edicto de subasta que:

*El alguacil expresará en el edicto de subasta lo siguiente:*

[...]

**4. La descripción de los bienes o derechos reales objeto de subasta**, el precio mínimo del remate y los restantes detalles complementarios sobre la subasta, tales como el día, hora y sitio en que se efectuará el remate.

30 LPRA sec. 6139. (Énfasis nuestro)

Cónsono con lo establecido en el citado artículo de la Ley Hipotecaria, la Regla 51.7 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 51.7, establece, en lo pertinente, lo siguiente:

*En todos los casos en que se plantee que la parte promovente de un procedimiento de ejecución de sentencia no ha cumplido con alguno de los requisitos de esta regla, el tribunal, a solicitud de parte, celebrará una vista para resolver la controversia planteada. El aviso de venta **describirá adecuadamente los bienes que se venderán** y hará referencia sucintamente, además, a la sentencia que se satisfará mediante dicha venta, con expresión del sitio, el día y la hora en que se celebrará la venta. [...]. (Énfasis nuestro).*

Por otra parte, la Ley Hipotecaria dispone en su Artículo 107, en lo pertinente, que:

*Celebrada la subasta, el alguacil devolverá a la Secretaría del Tribunal el mandamiento y el acta junto con el edicto y demás documentos relativos a la subasta, incluyendo cualquier objeción al procedimiento hecho durante el mismo. El secretario pasará inmediatamente al tribunal todo el expediente del procedimiento y éste dentro de un término que no excederá de diez (10) días lo examinará cuidadosamente para cerciorarse de que en todos los trámites del procedimiento se cumplieron debidamente los requisitos señalados en este Subtítulo, y así lo determinará. A petición de parte, el tribunal dictará una orden confirmando la adjudicación o venta de los bienes hipotecados, sin la cual no será inscribible en el Registro de la Propiedad la adjudicación o venta. [...]*

*Si el tribunal concluye que no se han cumplido, en todo o en parte, los requisitos dispuestos en este Subtítulo, expondrá las razones en que se funda, **y ordenará se corrijan los errores, faltas o defectos que haya***

**observado, y que se practiquen debidamente las diligencias o actuaciones incorrectas que surjan del expediente.** Podrá ordenar además al deudor o tercer poseedor que no pague cualquier cuantía que se le haya requerido pagar en exceso de las debidas o que no esté cubierta por la garantía hipotecaria. Una vez corregidos o subsanados esos errores, faltas o defectos en la forma ordenada, el tribunal confirmará la adjudicación o venta. El acreedor hipotecario podrá tramitar un nuevo procedimiento de ejecución con arreglo a lo dispuesto en este Subtítulo cuando la venta no sea confirmada por error en el procedimiento o cualquiera otra razón determinada por el tribunal.

*Si el tribunal finalmente no confirma la adjudicación o venta, quedará la misma sin efecto ni valor jurídico alguno, devolviéndose el precio pagado al comprador.*

30 LPRA sec. 6144. (Énfasis nuestro).

Aquí, desde la presentación de la demanda, Firstbank incluyó la descripción registral de la propiedad hipotecada. La descripción alude al apartamento 1-B ubicado en el primero piso del Condominio Regency Park, en el municipio de Guaynabo. Posteriormente, Firstbank solicitó que se dictara sentencia en rebeldía y anejó a su solicitud, entre otros documentos, la Certificación Registral de la propiedad en cuestión, la cual identifica la propiedad como la finca número 47,201.

De conformidad, el foro primario dictó sentencia en rebeldía y ordenó la venta en pública subasta de la propiedad hipotecada. En la sentencia se incluyó la descripción registral de la propiedad y se especificó que el número de finca que la identifica en el Registro de la Propiedad es la 47,201.

No obstante, por error, en la orden y en el mandamiento de ejecución de hipoteca se identificó incorrectamente la propiedad como la finca 47,202. Lo mismo ocurrió en el edicto de subasta publicado, conforme a la Ley Hipotecaria, supra. Aun así, el resto de la descripción de la propiedad está correcta y entendemos que es suficiente para cumplir con la descripción adecuada del bien inmueble objeto de venta en pública subasta que exige la Regla 51.7 de Procedimiento Civil, supra y el artículo 102 de la Ley Hipotecaria,

supra. Es decir, el que se haya publicado un edicto con un error mecanográfico en el número de finca que identifica a la propiedad hipotecada en el Registro de la Propiedad no debe ser considerado un error sustancial que invalide la subasta, sino un error de forma. Máxime, cuando el resto de la descripción provista es suficiente para identificar qué propiedad particular – el apartamento 1-B del Condominio Regency Park en el municipio de Guaynabo- sería objeto de venta en pública subasta. Cabe señalar que Firstbank dio cumplimiento a todos los requisitos que regulan el proceso de subasta y que la Escritura de Venta Judicial identifica correctamente el número de finca de la propiedad subastada, es decir, el 47,201.

Resolvemos que, conforme provee la Regla 49.1 de Procedimiento Civil, supra, corresponde que el foro primario enmiende, *nunc pro tunc*, los documentos posteriores a la sentencia que obran en el expediente del tribunal, a los fines de que estos identifiquen la propiedad subastada y adjudicada a Firstbank como la finca número 47,201. Tras las enmiendas correspondientes, procederá la confirmación de la venta del bien hipotecado y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.

#### IV.

Por los fundamentos que anteceden, se expide el auto de *certiorari*, se revoca el dictamen recurrido y se devuelve el caso al foro recurrido para que actúe conforme a lo aquí resuelto.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones