

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IV

CONDADO 3, LLC

Apelado

v.

INMOBILIARIA CANARIAS
CXA CORP., INMOBILIARIA
ASTURIAS CXA CORP.,
COSMETIC HAIR &
SURGERY CENTER,
P.S.C., FRANCISCO
QUINTERO PEÑA

Apelantes

Apelación
procedente del Tribunal
de Primera Instancia,
Sala de Bayamón

Civil Núm.:
D CD2014-2586

KLAN202000229

Sobre:
Cobro de Dinero y
Ejecución de Hipoteca
por la vía ordinaria

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Colom García, el Juez Ramos Torres y la Jueza Soroeta Kodesh.

Ramos Torres, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 17 de diciembre de 2020.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones Inmobiliaria Canarias CXA, Corp.; Inmobiliarias Asturias CXA, Corp.; Cosmetic Hair & Surgery Center, PSC y Francisco Quintero Peña (en conjunto, apelantes o parte apelante) mediante el presente recurso de apelación. Solicitan que revisemos una “Sentencia Enmendada Nunc Pro Tunc” emitida, el 3 de febrero de 2020 y notificada el 10 de febrero de 2020, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (TPI). Mediante la misma, el TPI corrigió el precio mínimo de dos fincas cuya subasta fue ordenada por dicho foro mediante sentencia emitida el 26 de julio de 2016 y notificada el 5 de agosto de 2016.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, confirmamos la sentencia apelada.

Número Identificador

SEN2020_____

I

El presente caso tiene su génesis el 29 de septiembre de 2014, fecha en que Firstbank Puerto Rico (Firstbank) presentó una demanda por cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra los apelantes. En la misma, reclamó a los apelantes la suma de \$605,719.49 por concepto de principal de unos pagarés hipotecarios suscritos por estos en garantía de un préstamo adquirido con la institución bancaria. El tenedor al momento de la presentación de la demanda era Firstbank. Además, reclamó una suma de \$1,134.99 por concepto de intereses, \$2,306.43 por concepto de pagos por demora y, de no efectuarse el pago, solicitó la venta en pública subasta de los dos inmuebles gravados con la garantía hipotecaria. La parte apelante nunca contestó la demanda por lo que le fue anotada la rebeldía.

El 27 de marzo de 2015, Firstbank presentó una “Solicitud de Sentencia Sumaria”. Posterior a ello, el 5 de junio de 2015, Firstbank le cedió los pagarés hipotecarios a Condado 3, LLC (en adelante, Condado 3 o apelada). En virtud de lo anterior, el 26 de julio de 2016, el TPI autorizó la sustitución de parte solicitada por Condado 3.

Luego de varios trámites procesales, el 26 de julio de 2016, el TPI emitió una sentencia, en la cual realizó las siguientes determinaciones de hechos:¹

El 13 de julio de 2010, la co-demandada Inmobiliaria Canarias CXA Corp. (en adelante “Inmobiliaria Canarias”) representada por su Presidente el Sr. Francisco Quintero Peña, suscribió Contrato de Préstamo, junto con su Anejo A, mediante el cual obtuvo de Firstbank un préstamo a término por la suma principal de \$655,000.00. El producto del préstamo se utilizó para el repago de la línea de crédito que obtuvo Inmobiliaria Canaria con Firstbank.

Para evidenciar el préstamo y sus términos, en esa misma fecha, la co-demandada Inmobiliaria Canarias, representada por su Presidente el Sr. Francisco Quintero Peña, suscribió un Pagaré a favor de Firstbank por la suma principal de \$655,000.00 más intereses a razón de 7 ½% anual. El 5 de junio de 2015, Firstbank cedió dicho pagaré a Condado 3, LLC (en adelante, “Condado 3”), quien es su actual tenedor de buena fe.

¹ Apéndice del recurso, págs. 66-69.

Para garantizar el cumplimiento de la obligación relacionada, la parte demandante tiene en prenda el siguiente pagaré hipotecario, según surge del Acuerdo de Gravamen Mobiliario y Prenda suscrito por Inmobiliaria Canarias y por Inmobiliaria Asturias CXA Corp., (como deudor adicional) a través de su Presidente, el Sr. Francisco Quintero Peña:

Pagaré Hipotecario librado a favor del portador por la suma principal de \$255,000.00 por Inmobiliaria Asturias CXA Corp., el día 14 de agosto de 2008, ante el Notario Manuel L. Correa Márquez, garantizado con primera hipoteca constituida mediante la escritura número 72, otorgada en la misma fecha, ante dicho Notario, inscrita al folio 54 del tomo 237 de Bayamón Norte.

La hipoteca antes relacionada grava el siguiente bien inmueble:

--URBANA: Propiedad Horizontal: Unidad designada Oficina 606, localizada en el piso 6 (Octavo Nivel), del Condominio Torre de San Pablo, ubicado en la Calle Santa Cruz #68, del Barrio Juan Sánchez de Bayamón, Puerto Rico. Esta unidad tiene forma rectangular y cubre un área neta privada de aproximadamente 927.4320 pies cuadrados, equivalentes a 86.1926 metros cuadrados de espacio. Colinda por el NORTE, en dos distancias que suman 24 pies 10 pulgadas con Oficina 605 del Edificio; por el SUR, en varias distancias que suman 24 pies 10 pulgadas con pared exterior del edificio; por el ESTE, en distancia de 32 pies 9 pulgadas con el pasillo central por donde tiene puerta de acceso; y por el OESTE, en varias distancias que suman 36 pies 7 pulgadas con pared exterior del edificio. Consiste de una unidad sin divisiones exteriores, la cual tiene su acceso al pasillo común a través de su puerta principal. Esta unidad participa de todos los elementos comunes generales del edificio, así como también de todos los elementos comunes limitados del piso tal como aparece de la escritura matriz número 22 del 11 de agosto de 1977, otorgada ante el Notario Juan L. Cruz Rosario, sometiendo el edificio al Régimen de Propiedad Horizontal, debidamente inscrito al folio 80 del tomo 53 de Bayamón Norte, propiedad número 2649, inscripción primera. Algunos de esos elementos comunes limitados de los cuales esta unidad participa, consisten del vestíbulo principal y el pasillo que da acceso a los elevadores y al interior de cada oficina, el cuarto de limpieza, el cuarto de contadores eléctricos y dos baños.-----

--Según establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y únicamente con el propósito de prorratear los derechos y deberes de cada uno de los dueños de dichas oficinas con relación a los elementos comunes generales y limitados del Condominio Torre de San Pablo, e independientemente del valor que cada dueño le asigne a su unidad, le corresponde a esta unidad, el

1.4896% de participación en los elementos comunes generales del Condominio y una participación equivalente a 16% en los elementos comunes limitados de su correspondiente piso.-----

--Inscrita al folio 54 del tomo 237 de Bayamón Norte, finca número 11,415. Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Primera de Bayamón.-----

Dicho inmueble consta inscrito a favor de Inmobiliaria Asturias CXA Corp., quien la adquirió por compra a Mario César Miranda Torres y su esposa Laura Peterson Sánchez, según surge de la escritura número 6, del 28 de septiembre de 2006, ante la Notario María T. Torres Cartagena.

Para garantizar el cumplimiento de la obligación relacionada, la parte demandante tiene en prenda el siguiente pagaré hipotecario, según surge del Acuerdo de Gravamen Mobiliario y Prenda, suscrito por Inmobiliaria Canarias, a través de su Presidente, el Sr. Francisco Quintero Peña:

Pagaré Hipotecario librado a favor de Firstbank Puerto Rico, o a su orden por la suma principal de \$400,000.00 suscrito por Inmobiliaria Canarias CXA Corp., el día 14 de agosto de 2008, ante el Notario Manuel L. Correa Márquez, garantizado con primera hipoteca constituida mediante la escritura número 70, otorgada en la misma fecha ante dicho Notario. Presentada para inscripción al Asiento 381 del Diario 470 de Bayamón.

La hipoteca antes relacionada grava el siguiente bien inmueble:

--URBANA: Propiedad Horizontal: Unidad designada con el número 507, localizada en el piso 5, quinto nivel del Condominio Doctor Arturo Cadillas Viñas, ubicado en la Calle Santa Cruz #64 del Barrio Juan Sánchez de Bayamón, Puerto Rico. Esta unidad cubre un área neta privada de aproximadamente 1280.26 pies cuadrados, equivalentes a 118.9833 metros cuadrados. En lindes por el NORTE, en dos distancias que suman 44'9" con la Oficina 508, y en parte con baño común del edificio; por el SUR, en 3 distancias que suman 44'9" con pared exterior del edificio y en parte con las escaleras comunes del edificio; por el ESTE, en 4 distancias que suman 36'3" con pasillo central del edificio donde tiene su entrada principal, y en parte con baño común del edificio, escalera común del edificio y pared exterior del edificio; y por el OESTE, en distancia de 36'3" con pared exterior del edificio. Esta unidad tiene acceso al pasillo común a través de su puerta principal y participa de todos los elementos comunes generales del edificio, así como también de todos los elementos comunes limitados del piso, según aparece en la escritura matriz sometieron el edificio al régimen de propiedad horizontal. Algunos de estos elementos comunes limitados de los cuales esta unidad participa, consisten en vestíbulo principal y del pasillo que da acceso a los ascensores y al interior de cada oficina, el cuarto de limpieza, el cuarto de contadores

eléctricos y dos baños. Le corresponde a esta unidad en base a su área neta 1.924% de participación de los elementos comunes generales del condominio y 9.299% en los elementos comunes limitados del mismo piso.-----

--Inscrito al folio 166 del tomo 185 de Bayamón, finca número 8918. Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Primera de Bayamón.-----

Dicho inmueble consta inscrito a favor de Inmobiliaria Canarias CXA, Corp., quien la adquirió por compra a Edgar Abner Reyes Colón, según surge de la escritura número 18 del 30 de junio de 2005, ante la Notario María J. Torres Colón. La obligación contraída por Inmobiliaria Canarias también fue garantizada solidariamente por Cosmetic & Hair Surgery Center P.S.C., Inmobiliaria Asturias CXA Corp., Francisco Quintero Peña y Edgar A. Reyes Colón, estos últimos en su carácter personal.

La parte co-demandada Inmobiliaria Canarias incumplió el pago de la obligación antes relacionada, no obstante, los requerimientos hechos por la parte demandante. A tenor con el incumplimiento, la parte demandante declaró acelerado vencido, líquido y exigible la deuda acumulada, así como los intereses y los cargos por demora que se adeuden y de los que se devenguen hasta su total y completo pago.

De la Declaración Jurada que obra en el expediente surge que debido al incumplimiento con la obligación antes relacionada, la parte demandada adeuda solidariamente a la parte demandante, al 16 de marzo de 2015, la suma principal de \$605,719.49 así como la suma de \$67,374.76 por concepto de intereses a esta fecha más los que se continúen acumulando hasta el saldo total de la deuda y la suma de \$3,844.05 por concepto de cargos por demora. Además, la parte demandada adeuda solidariamente el 10% del principal e intereses adeudados a la fecha de la radicación de la reclamación por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado.

En virtud de las anteriores determinaciones de hechos, el TPI declaró con lugar la demanda presentada por la parte apelada y condenó a la parte apelante al pago de la suma principal de \$605,719.49, al 16 de marzo de 2015, así como la suma de \$67,374.76 por concepto de intereses a la fecha mencionada, más los que se continuaran acumulando hasta el saldo total de la deuda. Además, una suma de \$3,844.05 por concepto de cargos por demora y, por último, ordenó a los apelantes a pagar solidariamente el 10% del principal e intereses adeudados a la fecha de la presentación de la reclamación por concepto de costas, gastos y honorarios de abogados.

Luego de varios tramites procesales, el 20 de marzo de 2017, la parte apelante presentó ante este Tribunal un recurso de apelación, KLAN201700392. Mientras el mismo se encontraba ante la consideración de este foro apelativo, el 24 de marzo de 2017, la parte apelada solicitó una enmienda *nunc pro tunc* de la sentencia emitida por el TPI. Señaló que el tipo mínimo indicado en la sentencia para la primera subasta de los inmuebles era incorrecto y solicitó que se corrigiera el mismo. La parte apelante se opuso a dicha enmienda.

El 29 de mayo de 2019, un panel hermano de este Tribunal emitió una sentencia en el recurso KLAN201700392, en la cual confirmó la sentencia emitida por el TPI. Todavía inconformes, los apelantes recurrieron al Tribunal Supremo mediante recurso de *certiorari*, CC-19-0553. El 11 de octubre de 2019, dicho recurso fue declarado No Ha Lugar.

Posterior a ello, el 3 de febrero de 2020, el foro apelado emitió “Sentencia Enmendada Nunc Pro Tunc”. En la misma, enmendó el precio mínimo de la subasta de \$512,000.00 a \$255,000.00 por la finca 11,415 de Bayamón y \$400,000.00 por la finca 8918 de Bayamón.²

Inconforme, el 11 de marzo de 2020, comparece ante nos la parte apelante mediante el presente recurso apelativo. Señala la comisión de los siguientes errores:

Primer error: Erró el TPI al dictar sentencia, sea la original o la enmendada Nunc Pro Tunc, cuando la parte demandante es un ente inexistente, por lo que la sentencia dictada es nula.

Segundo error: Erró el TPI al dictar sentencia enmendada Nunc Pro Tunc, no tratándose de errores de forma, ya que la enmienda altera derechos sustantivos y/o la parte dispositiva de la sentencia original.

Por su parte, el 15 de julio de 2020, compareció ante nos la parte apelada mediante escrito titulado “Oposición a escrito de apelación”. Así las cosas, con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, estamos en posición de resolver la presente controversia.

² Apéndice del recurso, pág. 9.

II

-A-

El propósito de las sentencias enmendadas o *nunc pro tunc* es corregir errores de forma, no de derecho o de contenido sustantivo. Dicho mecanismo se rige por la Regla 49.1 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 49.1, que dispone 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.

32 L.P.R.A. Ap. V, R. 49.1.

En ocasión de interpretar la citada regla 49.1, el Tribunal Supremo ha reiterado que la misma “tiene el propósito de permitir al tribunal que dictó [la] sentencia corregir cualquier error de forma cometido en ésta 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.” S.L.G. v. Kmart Corp., 154 D.P.R. 523, 529-530 (2001); Vélez Seguinot v. A.A.A., 164 D.P.R. 772, 791 (2005).

De acuerdo con la doctrina prevaleciente en nuestro ordenamiento, si la determinación del Tribunal de Primera Instancia requiere un juicio independiente, nuevo o distinto del que contiene la sentencia que se pretende enmendar, el error no puede ser enmendado como si se tratara de una corrección de forma. Por ende, la sentencia que se emita no se retrotraerá a la fecha en que se emitió la sentencia original, pues la corrección no puede incluirse en el texto de la misma como si fuera una enmienda y notificarse como tal.

Por el contrario, si el derecho a un remedio está claramente sostenido por el récord y no altera la sustancia del dictamen, la omisión de concederlo es subsanable mediante una enmienda *nunc pro tunc*. Solo

en esos casos las enmiendas se retrotraerán a la fecha de la sentencia o resolución original. Véase Security Ins. Co. v. Tribunal Superior, 101 D.P.R. 191, 202 (1973); S.L.G. v. Kmart Corp., *supra*; Vélez Sequinot v. A.A.A., *supra*.

-B-

Como es sabido, la doctrina de cosa juzgada tiene como fuente estatutaria al Artículo 1204 del Código Civil de Puerto Rico, el cual dispone que “[p]ara que la presunción de cosa juzgada surta efecto en otro juicio, es necesario que entre el caso resuelto por la sentencia y aquel en que esta sea invocada, concorra la más perfecta identidad entre las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueron”. 31 L.P.R.A. sec. 3343; Presidential v. Transcribe, 186 D.P.R. 263, 273 (2012); Méndez v. Fundación, 165 D.P.R. 253, 266-267 (2005). Esa doctrina está fundamentada en consideraciones de orden público; esto es, en el interés del Estado en ponerle fin a los litigios y en proteger a los ciudadanos para que no se les someta en múltiples ocasiones a los rigores de un proceso judicial. Parrilla v. Rodríguez, 163 D.P.R. 263, 268 (2004); Mun. de San Juan v. Bosque Real, S.E., 158 D.P.R. 743, 769 (2003); Pérez v. Bauzá, 83 D.P.R. 220, 225 (1961). Se procura, de este modo, garantizar la certidumbre y seguridad de los derechos ya declarados, además de evitar gastos adicionales al Estado y a los litigantes. Presidential v. Transcribe, *supra*, pág. 274; Worldwide Food Dis., Inc. v. Colón, 133 D.P.R. 827, 833-834 (1993).

Al determinar si procede la defensa de cosa juzgada para evitar el nuevo litigio, debemos examinar “si los hechos y fundamentos de las peticiones son los mismos en lo que afecta a la cuestión planteada”. A & P Gen. Contractors v. Asoc. Caná, 110 D.P.R. 753, 765 (1981). Es decir, para evitar que en un pleito posterior se litiguen nuevamente asuntos previamente adjudicados o transigidos, el promovente de la defensa debe demostrar que la cuestión en controversia en el nuevo pleito fue litigada en un caso previo o transigida en ocasión anterior: (1) entre los mismos

litigantes y la calidad que lo fueron, (2) sobre las mismas cosas y (3) en virtud de las mismas causas de acción. Worldwide Food Dis., Inc. v. Colón, *supra*, pág. 833; Pagán Hernández v. U.P.R., 107 D.P.R. 720, 732-733 (1978); Mercado Riera v. Mercado Riera, 100 D.P.R. 940, 950 (1972). Por otro lado, existe una modalidad especial de la doctrina de cosa juzgada, conocida como impedimento colateral por sentencia. Méndez v. Fundación, *supra*, pág. 268. Esta modalidad se distingue de la doctrina de cosa juzgada en que no se requiere que haya completa identidad de causas para que aplique la primera. Presidential v. Transcribe, *supra*, págs. 276-277; Méndez v. Fundación, *supra*, pág. 269. El impedimento colateral opera cuando un hecho esencial para adjudicar un segundo pleito entre las partes ya se dilucidó y se adjudicó mediante sentencia válida, final y firme. Tal determinación es concluyente en el segundo pleito, aunque se trate de causas de acción distintas. Lo importante es que la adjudicación previa haya dispuesto definitivamente de elementos esenciales de la segunda reclamación. Méndez v. Fundación, *supra*, pág. 269; Rodríguez Rodríguez v. Colberg Comas, 131 D.P.R. 212, 218-221 (1992).

Al igual que las otras doctrinas discutidas, el propósito de la modalidad de impedimento colateral es impedir la litigación posterior de un hecho esencial que ya fue adjudicado mediante sentencia final en un litigio anterior, aunque las causas de acciones entre el anterior y el posterior sean distintas. P. R. Wire Prod. v. C. Crespo & Asoc., 175 D.P.R. 139, 152-153 (2008). Esto quiere decir, como hemos dicho, que no es necesaria la identidad de causas para que aplique esta modalidad. Fatach v. Triple S, Inc., 147 D.P.R. 882, 889 (1999); Acevedo v. Western Digital Caribe, Inc., 140 D.P.R. 452, 464 (1996); Rodríguez Rodríguez v. Colberg Comas, *supra*, pág. 225.

La figura de impedimento colateral por sentencia puede plantearse en dos formas, a saber: la defensiva y la ofensiva. La modalidad defensiva la presenta el demandado para impedir la litigación de un

asunto que ya fue planteado y perdido por el demandante en un pleito anterior frente a otra parte. En el modo ofensivo, el demandante es el que lo plantea para impedir que el demandado relitigue algún asunto litigado y perdido previamente frente a otra parte. A & P Gen. Contractors v. Asoc. Caná, supra, pág. 758.

Es importante notar que, en ambas modalidades, la parte contra la cual se levanta el impedimento ha litigado anteriormente y ha perdido en el pleito anterior. Por lo tanto, no procede la doctrina “cuando la parte contra la cual se interpone no ha tenido oportunidad de litigar previamente el asunto y no ha resultado ser la parte perdidosa en el litigio anterior”. Presidential v. Transcribe, supra, pág. 277; Benítez et al v. Vargas et al, 184 D.P.R. 210, 226 (2012). La doctrina de impedimento colateral por sentencia no es de aplicación tampoco a aquellos asuntos que pudieron ser litigados en el primer pleito y no lo fueron. Por ende, su aplicación se limita a las cuestiones que en efecto se litigaron y adjudicaron. Presidential v. Transcribe, supra, pág. 277.

Por otra parte, la modalidad de fraccionamiento de causa de acción aplica a toda reclamación posterior que se presente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto. La modalidad sí puede aplicarse en el caso que un demandante tenga varias reclamaciones contra un mismo demandado, que surjan de un mismo evento, y presenta una de esas reclamaciones; y luego de terminado el litigio, presenta otro contra el mismo demandado por las otras reclamaciones. Ahora bien, la doctrina no se extiende a una parte que no fue incluida como demandada en el primer pleito; y se limita a las reclamaciones que son recobrables en la primera acción incoada. Presidential v. Transcribe, supra, págs. 277-278.

La modalidad de fraccionamiento de causa tiene como propósito promover la finalidad de las controversias judiciales y evitar las continuas molestias a una parte con la presentación sucesiva de varios pleitos relacionados con el mismo asunto. Por lo tanto, esta modalidad procede cuando el demandante obtiene sentencia en un primer pleito, y luego radica una segunda acción contra la misma parte por otra porción de esa misma reclamación.

Íd., pág. 278.

III

En su primer señalamiento de error, la parte apelante sostiene que incidió el TPI al dictar sentencia a favor de Condado 3, puesto que dicha parte es un ente inexistente. Indica que presume que el adquirente de los pagarés en realidad es Condado 3 CR, LLC y que no se podría sustituir a la parte apelada por esta entidad en la etapa procesal en la que se encuentra el caso, pues ya los foros apelativos pasaron juicio sobre la sentencia y no se puede hacer tampoco mediante enmienda *nunc pro tunc*.

Por otra parte, en su segundo señalamiento de error, la parte apelante sostiene que erró el foro apelado al dictar sentencia *nunc pro tunc*, puesto que la corrección del tipo mínimo de las fincas para la subasta no es un error de forma que se puede corregir mediante enmienda *nunc pro tunc*. Comenzaremos por discutir ese error, puesto que de tratarse de una sentencia *nunc pro tunc* válida, la parte apelante estaría impedida de levantar el primer señalamiento de error en el presente recurso.

La parte apelante alega que la primera sentencia dictada en el presente caso no hace mención del número de finca que se ha de subastar y solo menciona un tipo mínimo para la subasta de \$512,000.00. Sin embargo, en la "Sentencia Enmendada Nunc Pro Tunc" se menciona que las fincas que han de subastarse son la 11,415 de Bayamón con un precio mínimo de \$255,000.00 y la 8,918 de Bayamón con un precio mínimo de \$400,000.00.

En virtud de lo anterior, la parte apelante aduce que, ante ausencia total en la demanda respecto al tipo mínimo de cada finca y ya que el expediente del tribunal no contaba con la Escritura de Constitución de Hipoteca o Certificación Registral, no se podían realizar los cambios a la sentencia mediante enmienda *nunc pro tunc*. Ello, pues "las omisiones de una sentencia resultan subsanables mediante una enmienda *nunc pro*

tunc, siempre que el expediente sustente el remedio”.³ No le asiste la razón. Veamos.

Conforme al derecho reseñado, si el derecho a un remedio está claramente sostenido por el récord y no altera la sustancia del dictamen, la omisión de concederlo es subsanable mediante una enmienda *nunc pro tunc*. Solo en esos casos las enmiendas se retrotraerán a la fecha de la sentencia o resolución original. Véase Security Ins. Co. v. Tribunal Superior, *supra*; S.L.G. v. Kmart Corp., *supra*; Vélez Sequinot v. A.A.A., *supra*.

Del expediente ante nuestra consideración, surge que, en la demanda,⁴ en el Contrato de Préstamo,⁵ en ambos Acuerdos de Gravamen Mobiliario y Prenda,⁶ en los estudios de título de ambas fincas⁷ y en la sentencia original,⁸ se incluyeron las descripciones de los dos inmuebles que garantizaban el cumplimiento de la obligación de la parte apelante con sus correspondientes números de finca y la suma principal de cada pagaré. Ahora bien, dichos documentos no mencionan que la suma principal de los pagarés era la misma cantidad a la que fue tasada cada finca, según consta en las escrituras de constitución de hipoteca.

Tanto el estatuto vigente al caso de autos,⁹ como la legislación actual, establecen que, en la escritura de constitución de hipoteca, debe constar el precio de tasación o valor pactado entre el acreedor y el deudor, el cual servirá como tipo mínimo en la primera subasta. Véase, 30 L.P.R.A. secs. 2575, 2721;¹⁰ Rodríguez Morales v. Registrador, 142

³ Recurso de Apelación, pág. 16, citando a Coriando Hernández v. Kmart, 154 D.P.R. 523 (2001).

⁴ Apéndice del recurso, págs. 12-14.

⁵ Apéndice del recurso, págs. 35-37.

⁶ Apéndice del recurso, págs. 45 y 50-51.

⁷ Apéndice del recurso, págs. 53 y 54.

⁸ Apéndice del recurso, págs. 67-69.

⁹ Véase el Artículo 309 de la Ley 210-2015, que estatuye lo siguiente:

Ninguna disposición de esta Ley se aplicará, o afectará, en forma alguna a los procedimientos judiciales en cobro y ejecución de créditos hipotecarios iniciados ante el tribunal antes de la fecha de entrar en vigor esta Ley. Estos procedimientos continuarán tramitándose conforme a la legislación o reglamentación anterior sobre la materia.

30 L.P.R.A. sec. 6542.

¹⁰ Las disposiciones legales, hoy derogadas, estatúan, en su parte pertinente, lo siguiente: “Para que pueda tramitarse la ejecución y cobro de un crédito hipotecario, con arreglo al procedimiento sumario o bien con arreglo al procedimiento ordinario, será indispensable que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en

D.P.R. 347, 364 (1997); Ponce Federal Savings v. Gómez, 108 D.P.R. 585, 591-592 (1979).

En virtud de lo anterior, la parte apelada presentó ante nos las certificaciones registrales de las dos fincas cuya subasta ordenó el TPI y nos solicitó tomar conocimiento judicial del precio mínimo indicado en las mismas. La Regla 201 de Evidencia, 32 L.P.R.A. Ap. IV, permite a los tribunales, aun en la etapa apelativa, tomar conocimiento judicial de aquellos hechos adjudicativos que no estén sujetos a controversia razonable. No son razonablemente controvertibles si: 1) son de conocimiento general dentro de la jurisdicción territorial del tribunal, o 2) son susceptibles de corroboración inmediata y exacta mediante fuentes cuya exactitud no puede ser razonablemente cuestionada.

De una evaluación de las certificaciones registrales presentadas por la parte apelada surge que ambas fincas fueron tasadas en una suma equivalente al principal original de los pagarés.¹¹ El hecho de que no se incluyeran las escrituras de constitución de las hipotecas no significa que el TPI alteró derechos sustanciales concedidos en la sentencia original al corregir el error del tipo mínimo indicado en la sentencia.

En todo el trámite procesal, así como en la sentencia emitida originalmente, se hace referencia a las propiedades que garantizaban la obligación de la parte apelante con la parte apelada, con sus números de finca y las cuantías del principal de cada pagaré, que resultaron ser equivalentes al tipo mínimo de cada finca. Al final de dicha sentencia se ordenó la subasta de las propiedades que fueron descritas en la misma, lo cual muestra claramente que el foro apelado se refería a las fincas

que los interesados tasen la finca o derecho real hipotecado, para que sirva de tipo en la primera subasta que se deba celebrar" (...) "Servirá de tipo para la subasta en este procedimiento el precio en que hayan tasado la finca los contratantes en la escritura de constitución de hipoteca y no se admitirá oferta alguna inferior a dicho tipo (...)" . Actualmente, la Ley Núm. 210-2015 establece en sus Artículos 80 y 104 que "[p]ara que pueda tramitarse la ejecución y cobro de un crédito hipotecario es indispensable que en la escritura de constitución de hipoteca se exprese el valor de la finca o derecho real hipotecado acordado entre las partes para que sirva de tipo mínimo en la primera subasta a celebrarse. (...) Servirá de tipo para la subasta en este procedimiento el precio de la finca acordado entre los contratantes en la escritura de constitución de hipoteca y no se admitirá oferta alguna inferior a dicho tipo (...)" . 30 L.P.R.A. secs. 6107, 6141.

¹¹ Apéndice de la parte apelante, págs. 31 y 33.

11,415 y 8918. No obstante, indicó un tipo mínimo para la subasta que no era correcto.

Nuestro Tribunal Supremo ha señalado que mediante enmiendas *nunc pro tunc* pueden corregirse fechas equivocadas, cantidades equivocadas, cálculos matemáticos erróneos y descripciones de propiedad equivocadas. García v. Restaurante El Tropical, 154 D.P.R. 249 (2001). La corrección del tipo mínimo en la sentencia no fue una que requiriera un juicio independiente, nuevo o distinto del contenido en la sentencia enmendada.

En virtud de lo anterior, concluimos que el foro apelado subsanó correctamente los errores de la sentencia mediante enmienda *nunc pro tunc* y, por tanto, no se cometió el primer error.

Así las cosas, no procede que revisemos el primer señalamiento de error indicado por la parte apelante, puesto que el periodo para apelar la sentencia ya culminó. Ello, pues las enmiendas *nunc pro tunc* se retrotraen a la fecha en que se emitió la sentencia original.

Además, el TPI examinó la prueba que fue presentada para su consideración y determinó que Condado 3 era el tenedor de los pagarés en controversia y declaró con lugar la demanda a favor de esta. Ello fue luego confirmado por un panel hermano de este Tribunal mediante sentencia emitida el 29 de mayo de 2019, KLAN201700392. Por tanto, a tenor del derecho reseñado, la controversia sobre el derecho de Condado 3 a reclamar la deuda fue dilucidada y constituye cosa juzgada.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, confirmamos la “Sentencia Enmendada Nunc Pro Tunc” emitida por el TPI.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. La Jueza Soroeta Kodesh disiente sin opinión escrita.

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