

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

BANCO POPULAR DE
PUERTO RICO

Peticionaria

v.

PEDRO RAMÓN
BARBOSA VEGA Y
OTROS

Recurridos

KLCE202200537

Certiorari

Procedente del Tribunal
de Primera Instancia,
Sala de SAN SEBASTIÁN

Caso Núm.:
A2CI201500272

Sobre:
Cobro de Dinero y
Ejecución de Hipoteca por
la Vía Ordinaria

Panel integrado por su presidente el Juez Hernández Sánchez, el Juez Bonilla Ortiz y la Jueza Mateu Meléndez.

Mateu Meléndez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de junio de 2022.

Comparece Banco Popular de Puerto Rico (BPPR o la parte peticionaria) y solicita la revocación de la *Orden* emitida el 15 de marzo de 2022, y notificada el día 18 del mismo mes y año, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Sebastián (TPI o foro primario). Mediante el referido dictamen, el foro primario declaró No Ha Lugar la *Solicitud de Enmienda a Sentencia y Orden y Mandamiento de Lanzamiento Nunc Pro Tunc*, presentada el 23 de febrero de 2022 por la parte peticionaria en la causa de epígrafe.

Por los fundamentos que exponremos a continuación **expedimos** el auto de *certiorari* y **confirmamos** la *Orden* recurrida.

I

El 22 de abril de 2015, BPPR presentó una *Demanda* en cobro de dinero y ejecución de hipoteca en contra del Sr. Pedro Ramón Barbosa Vega, (señor Barbosa Vega), su esposa Magali López Avilés (señora López Avilés) y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos (conjuntamente, la parte recurrida). En ajustada síntesis, BPPR alegó que la parte recurrida tomó un préstamo de \$40,000.00 con Westernbank Puerto

Rico; que para garantizar el pago entregó en prenda a Westernbank dos (2) pagarés hipotecarios por las cantidades de \$30,000.00 y \$10,000.00, respectivamente; que la parte recurrida incumplió con su obligación prestataria; y que la deuda era líquida y exigible.¹

Según arroja el expediente, la hipoteca que garantizó el pago de la deuda evidenciada por el pagaré de \$30,000.00 fue otorgada el 19 de diciembre de 2001, ante el Notario Adrián J. Hilera Torres, mediante la Escritura Número 286 y modificada mediante la Escritura Número 381, otorgada el 9 de junio de 2004 ante la Notaria Esther Rebeca Luzón Colón. Dicha hipoteca, gravó la finca número veintitrés mil novecientos tres (23,903), inscrita al folio ciento cinco (105) del tomo cuatrocientos noventa y cinco (495) de San Sebastián, Registro de la Propiedad Sección de San Sebastián.

Por su parte, la hipoteca que garantizó el pago de la deuda evidenciada por el pagaré de \$10,000.00 fue otorgada el 9 de junio de 2004, ante la Notaria Esther Rebeca Luzón Colón, mediante Escritura Número 382 y gravó en segundo rango la referida finca número veintitrés mil novecientos tres (23,903), inscrita al folio ciento cinco (105) del tomo cuatrocientos noventa y cinco (495) de San Sebastián, Registro de la Propiedad Sección de San Sebastián.

Tras varios incidentes procesales, el 14 de junio de 2016, el TPI dictó sentencia en rebeldía en contra de la parte recurrida, quienes nunca comparecieron al pleito ni presentaron alegación responsiva. Así pues, declaró vencida la deuda y ordenó la venta en pública subasta del inmueble hipotecado. En la sentencia, **dicho inmueble fue identificado con la siguiente descripción:**

¹ El 18 de marzo de 2016, BPPR presentó *Demanda Enmendada*, a los fines de hacer constar que la propiedad objeto del caso radicaba en el Barrio Cibao y no Guacio. Esto conforme a la notificación de defecto expedida por el Registrador de la Propiedad, Sección de San Sebastián.

RÚSTICA: Parcela marcada con el número noventa (90) en el plano de parcelación de la comunidad rural Cibao del Barrio Cibao del término municipal de San Sebastián, Puerto Rico, con una cabida de SIETE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS PUNTO SESENTA Y UNO (7932.61) METROS CUADRADOS; en lindes por el NORTE, con parcela número noventa y uno (91) de la comunidad. Por el SUR, con parcela número ochenta y seis (86), ochenta y siete (87) y la ochenta y nueve (89) de la comunidad. Por el ESTE, con la calle de la comunidad. Por el Oeste, con parcela número ochenta y cinco (85) de la comunidad.

Posteriormente, mediante un *Acta de Subasta* del 8 de febrero de 2017, el Alguacil del tribunal certificó haber declarado abierta la subasta para vender al mejor postor **el inmueble descrito e identificado en la Sentencia de 14 de junio de 2016 como la finca número 23903, inscrita al Folio ciento cinco (105) del Tomo cuatrocientos noventa y cinco (495) del Término Municipal de San Sebastián, Registro de la Propiedad Sección de San Sebastián.** En esa fecha, celebrada la venta en pública subasta, se adjudicó la buena pro a la parte peticionaria.²

El 14 de febrero de 2017, se otorgó la Escritura Núm. 26 sobre Venta Judicial, ante el Notario Carlos Alfredo Ayala.³ La Venta Judicial fue inscrita en la finca núm. 23,903, al tomo Karibe, inscripción quinta.⁴ El 26 de noviembre y el 6 de diciembre de 2019 el foro primario emitió *Orden y Mandamiento de Lanzamiento*, en la que la descripción del inmueble coincide con la Sentencia, con el Acta de Subasta y con la escritura de Venta Judicial.⁵

Así las cosas, el 22 de octubre de 2021, BPPR y el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico, otorgaron la Escritura Número Ciento Veinte (120) sobre *Acta de Rectificación y Ratificación*, ante la Notaria, Tania E. Santiago Caro.⁶ En esta, BPPR afirmó ser dueña en pleno dominio del siguiente inmueble:

INCISO PRIMERO:

RÚSTICA: Parcela marcada con el número noventa (90) en el plano de parcelación de la comunidad rural Cibao del Barrio Cibao del término municipal de San Sebastián, Puerto Rico, con una cabida

² Véase Apéndice XIX del Certiorari.

³ Véase Apéndice XX del Certiorari.

⁴ Véase Apéndice XXI del Certiorari

⁵ Véase Apéndice XXII del Certiorari

⁶ Véase Apéndice XXIII del Certiorari

de SIETE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS PUNTO SESENTA Y UNO (7932.61) METROS CUADRADOS; en lindes por el NORTE, con parcela número noventa y uno (91) de la comunidad. Por el SUR, con parcela número ochenta y seis (86), ochenta y siete (87) y la ochenta y nueve (89) de la comunidad. Por el ESTE, con la calle de la comunidad. Por el Oeste, con parcela número ochenta y cinco (85) de la comunidad.

Inscrita en el Registro de la Propiedad, Sección de San Sebastián, al folio ciento cinco (105) del tomo cuatrocientos noventaicinco (495) de San Sebastián, finca veintitrés mil novecientos tres (23,903).

En el *Acta de Rectificación y Ratificación*, la parte peticionaria indicó que adquirió el antes descrito inmueble mediante la Escritura número veintiséis (26) sobre Venta Judicial. Asimismo, afirmó que dicha propiedad, la cual fue adquirida por el señor Ramón Barbosa y la señora López Avilés por Segregación y Venta de la finca número SIETE MILSETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE (7,759) de San Sebastián ubicada en el Barrio Cibao, según Certificación del Departamento de la Vivienda, tiene una diferencia con su realidad, ya que esta ubica en el **Barrio Guacio** y tiene una cabida de **novecientos treinta y dos punto sesenta y un metros cuadrados** (932.61 MC).⁷

Por su parte, en el mismo documento, el Departamento de la Vivienda reveló que en la antes aludida certificación la finca se describió erróneamente y que, examinado el plano de inscripción de la comunidad rural El Guacio en San Sebastián, - aprobado por la Administración de Reglamentos y Permisos- de este surge que la **cabida correcta** de la propiedad segregada es novecientos treinta y dos punto sesenta y uno metros cuadrados (932.61 mc). De igual manera, manifestó que la finca principal **correcta** de la cual se debió segregar el solar descrito en el INCISO PRIMERO, antes transcrito, **no es la finca** Núm. siete mil setecientos cincuenta y nueve (7,759) sino la siguiente:

RÚSTICA: Predio A: Predio de terreno radicado en el Barrio Guacio de San Sebastián, con una cabida superficial de TREINTIDÓS PUNTO CERO SETENTIUNO CUERDAS (32.071 CRDS), equivalentes a 12 hectáreas, 58 áreas, 79 centiáreas y 1784 de otra centiárea. En lindes por el NORTE, con una quebrada que

⁷ Véase *Acta de Rectificación y Ratificación* a la página 115 el Apéndice del *Certiorari*.

separa de terrenos propiedad de la Misión Presbiteriana de Guacio y el Predio B de la misma finca; por el SUR, con el río Grande de Añasco y el Predio B de la misma finca; por el ESTE, con una quebrada que lo separa del Predio B de la misma finca; por el OESTE, con una quebrada que lo separa de los terrenos de la Misión Presbiteriana de Guacio.....

...La finca consta inscrita a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, quien adquirió por Segregación y Traspaso, según consta de la escritura número doscientos treintitrés (233) otorgada el trece (13) de septiembre de mil novecientos sesenticuatro (1964), ante la Notario Evelyn Tollinche e inscrita al folio ciento setenticuatro (174) del tomo doscientos diecinueve (219) de San Sebastián, finca número diez mil doscientos treintidós (10232), inscripción primera (1ra).⁸

Finalmente, en el *Acta de Rectificación y Ratificación*, tanto BPPR como el Departamento de la Vivienda solicitaron al Registrador de la Propiedad que realizara la segregación de la propiedad descrita en el Inciso Primero, de la finca principal correcta que afirman que es la número diez mil doscientos treinta y dos (10,232) de San Sebastián; que aceptara el *Acta de Rectificación y Ratificación* a los fines de subsanar la Escritura de Venta Judicial y que rectificara la descripción de la propiedad descrita en el INCISO PRIMERO para que leyera como sigue:

RÚSTICA: Parcela marcada con el número NOVENTA (90) en el plano de parcelación de la Comunidad Rural Guacio del Barrio Guacio del término municipal de San Sebastián, Puerto Rico, con una cabida de NOVECIENTOS TREINTA Y DOS PUNTO SESENTA Y UNO METROS CUADRADOS (932.61 mc); en lindes por el NORTE, con parcela número noventa y uno (91), de la comunidad; por el SUR, con parcela número ochenta y seis (86), ochenta y siete (87) y la ochenta y nueve (89) de la comunidad; por el ESTE, con calle de la comunidad; y por el OESTE, con parcela número ochenta y cinco (85) de la comunidad.⁹

El *Acta de Rectificación y Ratificación* fue presentada en el Registro de la Propiedad el 22 de octubre de 2021 y su asiento de inscripción es el 2021-136365-SS01.¹⁰

⁸ Véase páginas 115-116 del Apéndice del *Certiorari*.

⁹ Véase páginas 116-117 del Apéndice del *Certiorari*.

¹⁰ Véase página 119 del Apéndice del *Certiorari*.

El 15 de febrero de 2022, el Registro de la Propiedad Sección 1 de San Sebastián emitió Certificación de Propiedad Inmueble¹¹ para la Finca Núm. 23,903 con la siguiente descripción:

Número de Catastro: 184-005-640-30-000. Rústica: BARRIO GUACIO de San Sebastián: PARCELA NÚMERO 90 COMUNIDAD RURAL GUACIO. Cabida 932.61 Metros Cuadrados. Linderos: Norte, con parcela número noventa y uno de la comunidad Sur, con parcelas número ochenta y seis, ochenta y siete y la ochenta y nueve de la comunidad. Este, con calle de la comunidad. Oeste, con parcela número ochenta y cinco de la comunidad.

Inscrita a favor del Banco Popular de Puerto Rico.... quien adquirió por Venta Judicial (Ejecución de Hipoteca), como parte demandante.... Número de Caso A2C120201500272.¹²

Así las cosas, el 23 de febrero de 2022, el BPPR presentó una *Solicitud de Enmienda a Sentencia y Orden y Mandamiento de Lanzamiento Nunc Pro Tunc* en la que alegó que los cambios en la descripción de la finca objeto de ejecución era un error de forma, por lo que procedía una enmienda *nunc pro tunc* de la sentencia. El 15 de marzo de este año, notificada el día 18, el TPI emitió la *Orden* recurrida en la que denegó tal petición. Al así resolver, concluyó que lo solicitado por BPPR no procede como una enmienda *nunc pro tunc*.

Inconforme, el 31 de marzo de 2022 el BPPR presentó una *Solicitud de Reconsideración*. Esta, fue declarada No Ha Lugar por el TPI, mediante *Resolución* de 6 de abril de 2022, notificada el 21 de abril del año en curso. Al denegar la reconsideración, el foro primario concluyó que lo solicitado por BPPR no se trata de un error de forma en la sentencia y lo solicitado no procede como enmienda *nunc pro tunc*, toda vez que la Sentencia fue dictada conforme a la descripción del inmueble según dicha propiedad fue identificada en la Certificación Registral expedida el 24 de agosto de 2015.

¹¹ Firmada electrónicamente por el Registrador de la Propiedad Ramón Quiles Díaz el 15 de febrero de 2022.

¹² Véase Certificación de Propiedad Inmueble, Apéndice XXV del *Certiorari*, página 121.

En desacuerdo aún, el BPPR recurrió ante nos mediante el recurso de epígrafe, y como único señalamiento de error sostiene que se equivocó el TPI al:

[...]no permitir la enmienda *nunc pro tunc* para corregir el barrio donde radica la finca ejecutada y su cabida, en la sentencia dictada el 14 de junio de 2016 y en la orden y mandamiento de lanzamiento emitidos el 26 de noviembre de 2019 y el 6 de diciembre de 2019.

Mediante *Resolución* de 24 de mayo de 2022, notificada al día siguiente, concedimos a la parte recurrida un término de diez (10) días para presentar su postura en torno al recurso. Transcurrido en exceso dicho término, no ha comparecido, por lo que resolvemos sin el beneficio de su comparecencia.

II

A.

El vehículo procesal de *certiorari* permite a un tribunal de mayor jerarquía a revisar discrecionalmente las órdenes o resoluciones interlocutorias emitidas por una corte de inferior instancia judicial. 800 Ponce de León v. AIG, 205 DPR 163 (2020). La determinación de expedir o denegar este tipo de recursos se encuentra enmarcada dentro de la discreción judicial. *Íd.* De ordinario, la discreción consiste en “una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera”. Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC, 194 DPR 723, 729 (2016); Negrón v. Srio. de Justicia, 154 DPR 79, 91 (2001). Empero, el ejercicio de la discreción concedida “no implica la potestad de actuar arbitrariamente, en una u otra forma, haciendo abstracción del resto del derecho.” *Íd.*

Ahora bien, en los procesos civiles, la expedición de un auto de *certiorari* se encuentra delimitada a las instancias y excepciones contenidas en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1. Scotiabank v. ZAF Corp et al., 202 DPR 478 (2019). La mencionada Regla dispone que solo se expedirá un recurso de *certiorari* cuando “se recurra de una

resolución u orden bajo remedios provisionales de la Regla 56, *injunctio*ns de la Regla 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo.”

800 Ponce de León v. AIG, supra.

Asimismo, y a manera de excepción, se podrá expedir este auto discrecional cuando:

- (1) se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales,
- (2) en asuntos relacionados a privilegios evidenciarios,
- (3) en casos de anotaciones de rebeldía,
- (4) en casos de relaciones de familia,
- (5) en casos revestidos de interés público o
- (6) en cualquier situación en la que esperar a una apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia.” *Íd.*

El examen de estos autos discrecionales no se da en el vacío o en ausencia de otros parámetros. 800 Ponce de León v. AIG, supra. Para ello, la Regla 40 de nuestro Reglamento establece ciertos indicadores a tomar en consideración al evaluar si se debe o no expedir un recurso de *certiorari*.

Estos son:

- (A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- (B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- (C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- (D) Si el asunto planteado exige una consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
- (E) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
- (F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.

(G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia. 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

Los criterios previamente transcritos pautan el ejercicio sabio y prudente de la facultad discrecional judicial. Mun. de Caguas v. JRO Construction, 201 DPR 703, 712 (2019). La delimitación que imponen estas disposiciones reglamentarias tiene “como propósito evitar la dilación que causaría la revisión judicial de controversias que pueden esperar a ser planteadas a través del recurso de apelación.” Scotiabank v. ZAF Corp. et al., *supra*, págs. 486-487; Mun. De Caguas v. JRO Construction, *supra*.

No obstante, y a pesar de que la Regla 52.1, *supra*, no lo contempla, el certiorari también es el recurso apropiado para solicitar la revisión de determinaciones post sentencia. Es en estos supuestos que la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, adquiere mayor relevancia pues, de ordinario, “no están disponibles métodos alternos para asegurar la revisión de la determinación cuestionada”. Véase, IG Builders et al. v. BBVAPR, 185 DPR 307, 339 (2012). Tratándose de la revisión de una determinación interlocutoria emitida post sentencia el *certiorari* es el instrumento adecuado para la revisión de lo resuelto. Negrón v. Srio. de Justicia, 154 DPR 79 (2001).

B.

La Regla 49.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. R. 49.1, dispone en lo pertinente que los errores de forma en las sentencias, órdenes u otras partes del expediente podrán corregirse por el tribunal, a iniciativa propia o ante moción de cualquier parte, mediante una enmienda *nunc pro tunc*. Otero Vélez v. Schroder Muñoz, 200 DPR 76 (2018). Así pues, la discutida regla lee:

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.

Como norma general, las enmiendas encaminadas a corregir este tipo de error se retrotraen a la fecha de la sentencia o resolución original. Otero Vélez v. Schroder Muñoz, *supra*. Las mismas, deben estar sostenidas por el expediente del tribunal y no podrán menoscabar los derechos ya adquiridos por cada litigante cuando ha transcurrido en exceso el término dispuesto para apelar o solicitar revisión. *Íd.*

Nuestro Tribunal Supremo reiteradamente ha definido errores de forma como “aquéllos que ocurren por inadvertencia u omisión, o por errores mecanográficos, o que no pueden considerarse que van a la sustancia de la sentencia, orden o resolución, 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). Entre los errores de forma reconocidos por el Tribunal Supremo, figuran: las correcciones de errores del secretario del tribunal al anotar una sentencia, Pueblo v. Miranda, 56 DPR 601 (1940); añadir a una sentencia remedios adicionales derivados del derecho originalmente concedido, Concepción v. Latoni, 63 DPR 693 (1944); añadir o modificar una descripción de un bien en una sentencia, Cintrón v. Hartman & Co., 43 DPR 179 (1932); conceder costas cuando éstas se reconocen en la opinión, Lawton v. Rodríguez, 41 DPR 447 (1930). En general, pueden ser corregidos mediante enmienda *nunc pro tunc* los errores de forma cometidos por el secretario del tribunal al anotar la sentencia, y en las notificaciones de los dictámenes de los tribunales. Vélez v. A.A.A., *supra*; S.L.G. Coriano-Correa v. K-Mart Corp., *supra*, pág. 530.

En contrario, cuando la controversia trate sobre una cuestión de interpretación de Ley, aunque esté involucrado un cálculo matemático, no procede utilizar la Regla 49.1. S.L.G. Coriano-Correa v. K-Mart Corp., *supra*, pág. 530. Lo esencial para determinar si se trata de una enmienda, “es que

la cuestión a ser enmendada no conlleve la alteración de un derecho sustantivo, sino la corrección de una mera inadvertencia”. Infante v. Montalvo, 165 DPR 757, 779 (2005) (Sentencia).

Cuando se trata de una sentencia enmendada, ello tiene el efecto de interrumpir el término de la apelación de la sentencia original y da inicio a un nuevo término para propósitos de apelación. Por el contrario, una enmienda *nunc pro tunc* tiene efecto retroactivo a la fecha del dictamen original, por lo cual, no interrumpe ni otorga un nuevo plazo apelativo. Vélez v. A.A.A., *supra*, págs. 790-792.

Por último, es preciso destacar que, independientemente de la facultad para enmendar *nunc pro tunc*, conferida por la Regla 49.1 de Procedimiento Civil, *supra*, los tribunales “tienen un poder inherente para corregir en cualquier momento sus expedientes de manera tal que éstos reflejen la realidad; aun cuando se trate de sentencias que ya hayan advenido finales. Infante v. Montalvo, *supra*, págs. 779.

III

Previo a resolver la controversia ante nuestra consideración, debemos primeramente examinar si la polémica trata sobre alguna de las instancias delimitadas por Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, o alguna de las excepciones allí establecidas, que permite que de forma discrecional intervengamos con las órdenes y resoluciones interlocutorias de los tribunales.

Evaluado el expediente, notamos que el dictamen interlocutorio cuya revisión se ausulta, trata sobre una determinación *post sententia*. Siendo ello así, entendemos que el vehículo de *certiorari* es la herramienta adecuada para ello. Resuelto esto, debemos atender el recurso de epígrafe. Es la contención del BPPR en este, que el TPI falló al denegar su solicitud de enmienda *nunc pro tunc* a la *Sentencia* emitida el 14 de junio de 2019 y la *Orden y Mandamiento de Lanzamiento* para así corregir el Barrio donde ubica

la finca ejecutada y su cabida. A tales efectos, la parte peticionaria arguye que los únicos cambios que aportó el *Acta de Rectificación y Ratificación*, fueron el Barrio donde ubica la propiedad y su cabida. Razona pues que, toda vez que no hubo cambios en el número de finca, solar y sus colindancias, se trata de un mero error de forma y procede la enmienda *nunc pro tunc* solicitada al foro primario. No tiene razón.

El error que el BPPR pretende corregir mediante una enmienda *nunc pro tunc*, no trata de uno ocurrido por mera inadvertencia u omisión. Tampoco trata de errores mecanográficos, o que no pueden considerarse que van a la sustancia de la sentencia, orden o resolución, ni que se relacionan con asuntos discrecionales". Tampoco es sobre errores del secretario del tribunal al anotar una sentencia, o trata de una enmienda para añadir a una sentencia remedios adicionales derivados del derecho originalmente concedido; añadir o modificar una descripción de un bien en una sentencia, o para conceder costas reconocidas en la opinión.

Por el contrario, el legajo apelativo demuestra que es luego de haberse emitido el dictamen que, en un procedimiento post sentencia, surgió que la descripción de la finca adquirida por BPPR mediante Venta Judicial, y contenida en la *Sentencia* emitida, contenía errores **en la procedencia de la finca objeto de ejecución, su cabida y el barrio en que esta ubica**.¹³ Evidentemente, no se trata de la corrección de una mera inadvertencia susceptible de enmienda *nunc pro tunc*, ya que para su corrección fue necesario que el BPPR y el Departamento de la Vivienda otorgaran un *Acta de Rectificación* y que el Registrador de la Propiedad, dentro de sus funciones ministeriales, calificara dicho documento para determinar si procedía la rectificación solicitada. O sea, la corrección

¹³ Cabe señalar, tal y cual habíamos hecho referencia anteriormente en la nota al calce 1, que previo a ello, BPPR había sometido una *Demanda Enmendada* a los fines de hacer constar que la propiedad objeto del caso radicaba en el Barrio Cibao y no Guacio y así enmendada, el Tribunal resolvió la misma. Véase págs. 80-89 del apéndice.

registral del alegado error requirió de una calificación registral, lo cual evidentemente excluye que se trate de la corrección de una mera inadvertencia susceptible de enmienda *nunc pro tunc*.

Aunque reconocemos que, conforme indicamos al exponer el derecho aplicable, el Tribunal Supremo ha avalado el que se pueda añadir o modificar la descripción de un bien en una sentencia, las circunstancias particulares del presente caso son distinguibles de aquel en el que así fue permitido. En Cintrón v. Hartman & Co., 43 DPR 179 (1932) la corrección permitida se trató de incluir en la sentencia una descripción completa de las fincas objeto de controversia de acuerdo con las constancias del récord. Entiéndase, que la descripción de dichas fincas constaba de modo inequívoco en varias partes del récord judicial. En cambio, la descripción de la finca, según recogida en la *Sentencia* 14 de junio de 2019 que declaró ha lugar la demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca, surgió de la prueba documental que el TPI tuvo ante su consideración durante el trámite del pleito, según provista por el propio BPPR. En atención a ello, la enmienda solicitada por BPPR no procede como un error clerical que pueda corregirse mediante enmienda *nunc pro tunc*, ya que no se trata de un mero error de forma.

Ante ello, concluimos que actuó correctamente el foro primario al denegar a BPPR su *Solicitud de Enmienda a Sentencia y Orden y Mandamiento de Lanzamiento Nunc Pro Tunc* presentada el 23 de febrero de 2022, por BPPR.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, expedimos el auto de *Certiorari* y confirmamos la *Orden* recurrida, que denegó a BPPR la *Solicitud de Enmienda a Sentencia y Orden y Mandamiento de Lanzamiento Nunc Pro Tunc*.

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

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