

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGION JUDICIAL DE SAN JUAN  
PANEL I

LSREF2 ISLAND HOLDINGS, LTD. INC.  Apelada  v.  DIEGO FRANCISCO CANALS CANALS, MARÍA SOLEDAD REYES DELFAUS y la SOCIEDAD LEGAL DE BIENES GANANCIALES COMPUESTA POR AMBOS  Apelantes	KLAN201401540	APELACIÓN Procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan  CIVIL NÚM.: K CD2013-1592  SOBRE: Cobro de Dinero; Ejecución de Hipoteca por la Vía Ordinaria
--	---------------	--

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Fraticelli Torres, la Juez Ortiz Flores y el Juez Ramos Torres

Ramos Torres, Juez Ponente

**S E N T E N C I A**

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de enero de 2015.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones, Diego Francisco Canals Canals y María Soledad Reyes Delfaus (esposos Canals-Reyes o apelantes), y nos solicitan que revoquemos una sentencia emitida el 16 de julio de 2014, notificada el 18 del mismo mes, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (TPI). Mediante dicho dictamen, el TPI declaró con lugar la solicitud de sentencia sumaria instada por LSREF2 Island Holdings, Ltd., Inc. (LSREF2 o apelados), y condenó a los apelantes al pago de \$1,205,933.17 por concepto de principal, más intereses, costas, gastos y honorarios de abogado.

Por los fundamentos expuestos a continuación, confirmamos la sentencia sumaria apelada.

### **I.**

El 2 de julio de 2013, LSREF2 presentó una demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria contra los esposos Canals-Reyes. Alegó que el 7 de marzo de 2005 los apelantes suscribieron un pagaré hipotecario por la cantidad de \$875,000.00 a la orden de Golden Financial Services Inc., el cual posteriormente fue endosado por Firstbank y subsiguientemente por LSREF2. Arguyó que dicho pagaré hipotecario se enmendó para aumentar la cantidad del principal y modificar la tasa de interés. No obstante, ante el incumplimiento de los esposos Canals-Reyes con los pagos, planteó que estos le adeudan \$1,075,608.30 por concepto de principal, más intereses, cargos por mora, adelantos, costas y honorarios de abogados. Además, solicitó la ejecución del gravamen hipotecario que garantiza la deuda con unas propiedades de los apelantes ubicadas en el municipio de San Juan.

Los apelantes fueron debidamente emplazados y el 25 de octubre 2013 contestaron la demanda. Entre sus admisiones, reconocieron haber suscrito un pagaré hipotecario y estar en atrasos con sus obligaciones financieras. Entre sus defensas afirmativas, adujeron que LSREF2 carecía de legitimación activa para presentar la demanda, toda vez que no presentó evidencia de ser el tenedor del pagaré. Además, arguyeron que los apelados no tienen una reclamación sobre ejecución de hipoteca ya que "la misma no se encuentra inscrita en el registro de la propiedad".<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> "Contestación a Demanda", Apéndice de los Apelantes, pág. 103.

El 21 de enero de 2014 LSREF2 presentó "Solicitud de Sentencia Sumaria". Sin embargo, debido a varios trámites procesales, no fue hasta la "Moción Reiterando Sentencia Sumaria" del 12 de mayo de 2014, que los esposos Canals-Reyes se opusieron a la misma. En dicho escrito, los apelantes plantearon la controversia sobre la constitución de la hipoteca y las cabidas de las fincas. En lo pertinente, alegaron que (1) el asiento registral de una de las dos fincas caducó y (2) la ausencia de certificación registral como anejo imposibilita la solicitud de sentencia sumaria. LSREF2 presentó "Replica a Oposición de Sentencia Sumaria".

El TPI dictó la sentencia sumaria y ordenó a los esposos Canals-Reyes el pago de \$1,205,933.17, más intereses y \$87,500.00 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado según fueron pactados. En su defecto, el TPI ordenó vender en pública subasta los inmuebles que garantizan el préstamo.

Inconforme, el 30 de julio de 2014 los apelantes presentaron "Moción de Reconsideración de Sentencia", la cual el 21 de agosto de 2014, notificada el 22 del mismo mes, el TPI declaró no ha lugar. No conteste con la determinación, el 22 de septiembre de 2014 los esposos Canals-Reyes presentaron ante nos este recurso de Apelación. Señalan como único error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar sentencia por la vía sumaria y no permitir a la parte demandada concluir el descubrimiento de prueba, privando a la parte demandada de oponerse a la solicitud de sentencia sumaria con el beneficio de haber concluido el descubrimiento de prueba, y de ser necesario de tener su día en corte.

Por su parte, el 22 de octubre de 2014 LSREF2 compareció mediante "Alegato en Oposición al Recurso de Apelación". Con el beneficio de ambas comparencias, procedemos a resolver.

**II.****-A-**

Los contratos son negocios jurídicos bilaterales que constituyen una de las formas de obligación. Art. 1042 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 2992; Amador Parrilla v. Concilio Iglesia Universal de Jesucristo, 150 D.P.R. 571, 581 (2000). Existen desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio. Art. 1206 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 3371; Amador Parrilla v. Concilio Iglesia Universal, supra. Su validez exige que concurren: (a) el consentimiento de los contratantes; (b) el objeto cierto que sea materia del contrato y (c) la causa de la obligación que se establezca. Arts. 1213 y 1230 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 3391 y 3451; Díaz Ayala et al. v. E.L.A., 153 D.P.R. 675, 690-691 (2001).

Una vez concurren estos requisitos, las partes contratantes tienen plena libertad de contratación para realizar cualquier tipo de contrato. No existirá un contrato si resulta contrario a la ley, la moral u orden público. BPPR v. Sucn. Talavera, 174 D.P.R. 686, 693 (2008); Álvarez v. Rivera, supra, pág. 17; Trinidad v. Chade, 153 D.P.R. 280, 289 (2001). Por ello se ha resuelto que los tribunales no pueden relevar a una parte de cumplir con lo que se obligó a hacer mediante un contrato, cuando el mismo es legal, válido y no contiene vicio alguno. Álvarez v. Rivera, 165 D.P.R. 1, 18 (2005); Cervecería Corona v. Commonwealth Ins. Co., 115 D.P.R. 345, 351 (1984).

**-B-**

En materia de contratos especiales, el Artículo 1631 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 4511, define el contrato de préstamo como aquel mediante el cual

“una de las partes entrega a la otra [...] dinero u otra cosa fungible, con condición de volver otro tanto de la misma especie y calidad”. De mediar el pago de intereses, también el préstamo es un contrato oneroso, cuya causa se concreta en esa obligación adicional que se añade al principal adeudado. No obstante, no se deberán intereses sino cuando expresamente se hubiesen pactado. Art. 1646 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 4573; J. Vélez Torres, Curso de Derecho Civil: Derecho de Contratos, Rev. Jur. UIPR, San Juan, Ed., 1990, pág. 457.

El contrato de préstamo es uno consensual, este no necesita para su formación otros elementos que los establecidos en el Artículo 1210 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 3375. Un contrato de préstamo queda perfeccionado con la mera concurrencia del consentimiento entre las partes sobre el objeto y causa del préstamo, y desde ese momento las partes se obligan al cumplimiento de lo expresamente pactado, así como a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.

Una vez consumado el contrato de préstamo, nace la obligación del prestatario de devolver el dinero prestado en la fecha y lugar asignado en la obligación, incluyendo el pago de los intereses devengados por la cantidad asignada. Arts. 1124 y 1125 del Código Civil, 31 L.P.R.A. §§ 3174 y 3175. Incumplida la obligación íntegra e indivisible de pagar el principal y los intereses pactados, puede el acreedor exigir el pago de lo adeudado o, incluso, acelerar el vencimiento de toda la obligación, si así fue pactado.

-C-

La hipoteca es un derecho real, de carácter accesorio e indivisible, que garantiza una obligación dineraria. Recae directamente sobre bienes

inmuebles, ajenos y enajenables, que permanecen en la posesión del propietario. Westernbank v. Registradora, 174 D.P.R. 779, 784 (2008). Dada su naturaleza accesoria, la hipoteca no es independiente de la vigencia de la obligación principal. Id., págs. 784-785. Está subordinada a la obligación principal en su existencia y extinción. Por consiguiente, se extingue en todo caso que se liquide la obligación garantizada por esta. Id.

En nuestra tradición civilista, la hipoteca tiene como requisito *sine qua non* su inscripción. En cuanto a ello, el Artículo 1774 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 5042, establece que “es indispensable, para que la hipoteca quede válidamente constituida, que el documento en que se constituya sea inscrito en el Registro de la Propiedad.” Asimismo, la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, 30 L.P.R.A. § 2001 *et seq.*, en su Artículo 188, establece que para que queden válidamente constituidas, las hipotecas deberán constar en escritura pública y esa escritura deberá tener cabida en el Registro de la Propiedad. 30 L.P.R.A. § 2607.

Quien tenga a su favor un crédito hipotecario posee una acción personal (el crédito) y una acción real (la hipoteca). Nuestro ordenamiento jurídico le brinda al acreedor hipotecario tres vías procesales para hacer efectivo el crédito y ejecutar su garantía real: procedimiento de ejecución por la vía ordinaria (Regla 51.2 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 51.2); procedimiento ejecutivo sumario (Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, supra); y el procedimiento ordinario de cobro de dinero, con embargo de la finca si lo desea, en aseguramiento de sentencia (Regla 51.3 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 51.3). Atanacia Corp. v. J.M. Saldaña, Inc., 133 D.P.R. 284, 292-294 (1993).

La vía judicial ordinaria es el procedimiento más utilizado ya que permite al acreedor perseguir todo el patrimonio del deudor en caso de que la deuda resulte mayor que la hipoteca. L. R. Rivera Rivera, Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño, 2da. ed., Jurídica Editores, 2002, pág. 577. La misma es de naturaleza mixta, es decir, contiene elementos de la acción real y la personal. Atanacia Corp. v. J.M. Saldaña, Inc., *supra*; CRUV v. Torres Pérez, 111 D.P.R. 698, 699 (1981). Se rige por las disposiciones de las Reglas de Procedimiento Civil, así como aquellos preceptos de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, *supra*, que aplican por decreto expreso del legislador. S.L.G. Sánchez v. S.L.G. Valentín, 186 D.P.R. 503, 509-510 (2012). Además, es un procedimiento afín con principios de economía procesal, puesto que el acreedor que se ampara en este trámite no tiene que recurrir a un nuevo procedimiento para lograr el embargo de otros bienes que son parte del patrimonio del deudor. Atanacia Corp. v. J.M. Saldaña, Inc., *supra*, pág. 294.

-D-

El mecanismo discrecional de sentencia sumaria regulado en la Regla 36 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36, se utiliza para aligerar la tramitación de los pleitos en el cual se prescinde de la celebración de un juicio en los méritos. Tiene como finalidad propiciar la solución justa, rápida y económica de litigios civiles que no presentan controversias genuinas de hechos materiales. SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, 189 D.P.R. 414, 430 (2013); Mejías et al. v. Carrasquillo et al., 185 D.P.R. 288 (2012); Nieves Díaz v. González Massas, 178 D.P.R. 820, 847 (2010); Ramos Pérez v. Univisión de P.R., 178 D.P.R. 200, 213-214 (2010);

Vera v. Dr. Bravo, 161 D.P.R. 308, 331-332 (2004); PFZ Properties, Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co., 136 D.P.R. 881, 911 (1994).

Para promover una solicitud de sentencia sumaria, la parte que así lo haga debe presentar una moción fundamentada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos materiales y pertinentes para que el tribunal dicte sentencia sumaria a favor sobre la totalidad o parte de la reclamación. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.1. Nuestro Tribunal Supremo definió un hecho material como "aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable". Ramos Pérez v. Univisión de P.R., 178 D.P.R. 200, 213 (2010), citando a J. A. Cuevas Segarra, Tratado de Derecho Procesal Civil, Tomo I, 609 (Pubs. J.T.S. 2000). Asimismo, la controversia sobre el hecho tiene que ser real. Mejías et al. v. Carrasquillo et al., *supra*, pág. 300; Ramos Pérez v. Univisión de P.R., *supra*, pág. 213.

Por otro lado, la parte promovida por una solicitud de sentencia sumaria no puede descansar meramente en sus aseveraciones o afirmaciones contenidas en sus alegaciones ni tomar una actitud pasiva. Esto es, no debe cruzarse de brazos descansando en sus alegaciones y meramente oponerse. Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co., 152 D.P.R. 652, 665 (2000); Audiovisual Lang. v. Sist. Est. Natal Hnos., 144 D.P.R. 563, 576 (1997); Ramos Pérez v. Univisión de P.R., *supra*, pág. 215. Por el contrario, está obligada a contestar de forma tan detallada y específica como lo hizo la parte promovente. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.3(c); Nieves Díaz v. González Massas, *supra*, pág. 848.



La contestación a la moción de sentencia sumaria debe citar específicamente los párrafos según enumerados por el promovente que entiende están en controversia. SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra, pág. 432. Deberá presentar declaraciones juradas y documentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente y detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación con cita a la página o sección pertinente. Regla 36.3 (b)(2) de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.3 (b)(2); SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra; Corp. Presiding Bishop v. Purcell, 117 D.P.R. 714, 721 (1986). Igualmente, puede el oponente someter hechos materiales adicionales que alegadamente no están en disputa y que impiden se dicte sentencia sumaria. Id. Similar al proponente, dichos hechos deberán estar enumerados "en párrafos separados e indicar la pieza evidenciaría que los apoya con referencia específica al fragmento de ésta en que descansa cada aserción". Id.

Al dictar sentencia sumaria, el juzgador deberá: (1) analizar los documentos que acompañan la moción solicitando la sentencia sumaria, los incluidos con la moción en oposición y aquellos que obren en el expediente judicial; y (2) determinar si el oponente controvertió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co., supra; Medina v. M.S. & D. Química P.R., Inc., 135 D.P.R. 716, 727 (1994); PFZ Properties, Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co., supra, págs. 913-914. Es por ello, que la doctrina implanta que el promovente tiene que establecer su derecho con claridad. Nieves Díaz v. González Massas, supra, pág. 848; Benítez et. als. v. J & J, 158 D.P.R.170, 177 (2002). El juzgador no viene obligado a tomar en

cuenta aquellas porciones de declaraciones juradas o de cualquier evidencia admisible que no hayan sido expresamente citadas por la parte en relación a hechos correspondiente en su escrito. Regla 36.3(d) de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.3(d); SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, *supra*, pág. 433. De existir dudas sobre la existencia de una controversia de hechos, estas deben resolverse en contra del promovente ya que este mecanismo procesal no permite que el tribunal dirima cuestiones de credibilidad. Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A., 152 D.P.R. 599, 610 (2000); Cuadrado Lugo v. Santiago Rodríguez, 126 D.P.R. 272, 279-280 (1990); Corp. Presiding Bishop v. Purcell, *supra*, 720 (1986).

Por otro lado, en innumerables ocasiones el Tribunal Supremo ha expresado que no procede una sentencia sumaria cuando existen elementos subjetivos de intención, negligencia, propósitos mentales o cuando el factor de la credibilidad es esencial. Ramos Pérez v. Univisión de P.R., *supra*, pág. 219; Carpets & Rugs v. Tropical Reps, 175 D.P.R. 615, 638 (2009); Piñero v. A.A.A., 146 D.P.R. 890, 904 (1998). En razón de, al tribunal "examinar una moción de sentencia sumaria y declararla no procedente por alegadamente contener elementos subjetivos o de credibilidad, deben asegurarse que estos elementos sean un ingrediente esencial en la resolución de la controversia ante su consideración". *Id.*

Por consiguiente, procede que se dicte sentencia sumaria únicamente cuando **surge de manera clara que el promovido por la solicitud no puede prevalecer bajo ningún supuesto de hechos y que el tribunal tiene a su disposición todos los hechos necesarios para resolver la controversia que tiene ante su consideración.** Mejías et al. v.

Carrasquillo et al., *supra*, pág. 299; Nieves Díaz v. González Massas, *supra*, pág. 848; Ramos Pérez v. Univisión de P.R., *supra*, pág. 213; E.L.A. v. Cole, 164 D.P.R. 608, 625 (2005). Cualquier duda no es suficiente para denegar la solicitud de sentencia sumaria. **Debe tratarse de una duda que permita concluir que existe una verdadera y sustancial controversia sobre hechos relevantes y pertinentes.** Mejías et al. v. Carrasquillo et al., *supra*, pág. 300; Nieves Díaz v. González Massas, *supra*, pág. 848; Ramos Pérez v. Univisión de P.R., *supra*, pág. 214.

El tribunal de primera instancia puede obviar material que las propias partes hayan pasado por alto en sus escritos y resolver estrictamente a base de lo que haya sido presentado. Asimismo, el foro de instancia retiene la discreción de examinar evidencia admisible que obre en los autos, pero que ha sido omitida por las partes, aunque no viene obligado a hacerlo. SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, *supra*. Cabe resaltar que si el promovido elude las directrices fijadas por las Reglas de Procedimiento Civil el juzgador está facultado a no tomar en consideración su oposición. *Id.*

**La decisión discrecional que tome el tribunal de primera instancia no será revocada a menos que se demuestre que este foro abusó de su discreción.** SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, *supra*, pág. 434. Esto es, que el tribunal actuó con prejuicio y parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial. Lluch v. España Service, 117 D.P.R. 729, 745 (1986). Un tribunal abusa de su discreción cuando:

[E]l juez, en la decisión que emite, no toma en cuenta e ignora, sin fundamento para ello, un hecho material importante que no podía ser pasado por alto; cuando por el contrario el juez, sin justificación y fundamento alguno para ello, le concede gran peso y valor a un hecho irrelevante e inmaterial y basa su decisión exclusivamente en el mismo; o cuando, no obstante considerar y tomar en cuenta todos los hechos materiales e importantes y descartar los irrelevantes, el juez livianamente sopesa y calibra los mismos. Pueblo v. Ortega Santiago, 125 D.P.R. 203 (1990).

El ejercicio adecuado de la discreción judicial está directamente relacionado al concepto de la razonabilidad. Véase, García v. Asociación, 165 D.P.R. 311 (2005). En repetidas ocasiones, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que, en su misión de hacer justicia, la discreción es el más poderoso instrumento reservado a los jueces. Banco Metropolitano v. Berríos, 110 D.P.R. 721, 725 (1981). En el ámbito del desempeño judicial, la discreción no significa poder para actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del derecho, sino una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera. Banco Popular de P.R. v. Municipio de Aguadilla, 144 D.P.R. 651, 657-658 (1997).

### III.

En el caso ante nuestra consideración, alegan los apelantes que erró el foro *a quo* al dictar sentencia sumaria a favor de LSREF2 sin concluir el descubrimiento de prueba. No le asiste la razón.

Ciertamente, para dictar sentencia sumaria el juzgador de los hechos necesita estar claro que el promovido por la solicitud no puede prevalecer bajo ningún supuesto de hechos y que el tribunal tiene a su disposición todos los hechos necesarios para resolver la controversia que tiene ante su

consideración. Como foro apelativo, debemos utilizar los mismos criterios que los tribunales de primera instancia al determinar si procede dictar sumariamente una sentencia. En esta tarea solo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia y determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos pertinentes y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. La tarea de adjudicar los hechos relevantes y esenciales en disputa le corresponde únicamente al foro de primera instancia en el ejercicio de su sana discreción. Vera v. Dr. Bravo, supra, pág. 334.

Al analizar el expediente del caso, es de notar que los esposos Canals-Reyes en su contestación a la demanda admiten el pagaré hipotecario y el atraso en su obligación de pagar. Por lo tanto, no hay duda de que existe un contrato de préstamos y una obligación de pagar la cual se incumplió por parte de los apelantes. No erró el TPI al declarar con lugar el cobro de dinero.

La controversia ante nos gira en cuanto a la existencia de la hipoteca. Desde la contestación a la demanda los esposos Canals-Reyes plantean la falta de inscripción en el Registro de la Propiedad de la hipoteca. Cuestionaron que LSREF2 no haya presentado una certificación registral que acredite la inscripción.

Sabido es, que la hipoteca tiene como requisito *sine qua non* su inscripción. La falta de inscripción de la hipoteca hace que exista controversia de hecho en cuanto a la constitución de la misma. Sin embargo, al examinar el expediente ante nuestra consideración constatamos que el 2 de junio de 2014, LSREF2 presentó como evidencia de inscripción un estudio de título juramentado. Dicho documento, conforme a la Ley Hipotecaria y del Registro

de la Propiedad y nuestras interpretaciones, es suficiente para probar el asiento registral toda vez que el caso se promovió por la vía ordinaria.<sup>2</sup> Por ende, al estudio de título demostrar la inscripción de la hipoteca y su modificación, la misma existe y permite el procedimiento ordinario de ejecución. En consecuencia, no erró el TPI al dictar la sentencia sumaria pues, tuvo ante su consideración prueba que demuestra con certeza la cuantía de la deuda, el incumplimiento y la inscripción de la hipoteca y su modificación.

#### **IV.**

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la sentencia sumaria apelada.

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

DIMARIE ALICEA LOZADA  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

---

<sup>2</sup> Conforme al Artículo 209 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, 30 L.P.R.A. § 2709, el ejecutante de una propiedad deberá solicitar del Registrador y someter al Tribunal de Primera Instancia una certificación registral de la propiedad reclamada. Sin embargo, el Artículo 201 de la referida ley, 30 L.P.R.A. § 2701, excluye la aplicación de dicho artículo en los procedimientos de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria. Por consiguiente, la certificación registral como evidencia de inscripción de hipoteca aplica, únicamente, al procedimiento de ejecución por la vía sumaria. Un estudio de título de la finca en proceso de cobro es suficiente para presentar la demanda por la vía ordinaria.