

## **CONTRATO DE HIPOTECA**

La hipoteca es un derecho real de garantía y de realización de valor, que se constituye para asegurar el cumplimiento de una obligación (normalmente el pago de un crédito o préstamo) sobre un bien inmueble, el cual aunque gravado, permanece en poder de su propietario, pudiendo el acreedor hipotecario en caso de que la deuda garantizada no sea satisfecha en el plazo pactado, promover la venta forzosa del bien gravado con la hipoteca cualquiera que sea titular en ese momento, es una facultad restitutoria, para con su importe, hacerse pago del crédito debido, hasta donde alcance el importe obtenido con la venta forzosa promovida para la realización de los bienes hipotecados.

La hipoteca es ante todo un derecho real de realización de valor y como derecho real, se halla investido de una facultad restitutoria pero nace de un contrato, de modo que en el instante inicial, antes de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, con la cual nace y adquiere la condición de derecho real eficaz frente a tercero, la hipoteca es un contrato.

Es un contrato nominado o típico ya que se encuentra reglamentado en la ley, es un contrato unilateral debido a que sólo obliga al deudor hipotecario a transferir al acreedor hipotecario el derecho real de hipoteca, con valor de garantía, el acreedor no contrae obligación alguna.

Es un contrato accesorio, porque supone la existencia de una obligación principal cuyo cumplimiento asegura (préstamo o crédito)

Es un contrato oneroso, por regla general, en cuanto produce equivalencia en las prestaciones.

Es un derecho real de garantía, es un derecho que se ejerce sobre la cosa y no respecto a determinada persona y no se ejerce de forma indirecta, puesto que el acreedor hipotecario puede iniciar directamente la venta forzosa de la cosa hipotecada en caso de que el deudor hipotecario no cumpla la obligación garantizada con la hipoteca.

Es un derecho inmueble, es decir, se ejerce sobre bienes raíces, es un derecho accesorio, se sigue la suerte del derecho principal al que garantiza, si la obligación principal es nula, la hipoteca constituida no es válida, el deudor hipotecario no pierde la posesión de la cosa, constituye una limitación al derecho de dominio o propiedad, es decir, el deudor puede servirse del inmueble con la restricción de los derechos del acreedor hipotecario.

### **USO Y FINALIDAD**

Son los de garantizar el cumplimiento de la obligación en caso de incumplimiento, el acreedor hipotecario puede ejercitar o la acción personal derivada del crédito o la acción real de la hipoteca por los procedimientos admitidos, entre los que figura el procedimiento judicial especial que permite breves trámites la realización del crédito hipotecario.

Se tramitará en la vía Especial hipotecaria, todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación, división, registro y extinción de una hipoteca, así como su nulidad, cancelación o bien, el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice.

### **DOCUMENTOS A PRESENTAR**

La solicitud deberá hacerse siempre y cuando la obligación se encuentre vencida deberá presentar los siguientes documentos:

1. El documento registrado constituido de dicho obligación, el cual deberá estar debidamente registrado por la oficina del Registro Público, donde se encuentre ubicado el inmueble.
2. Indicará el monto del crédito con los accesorios que estén garantizados por la hipoteca.
3. El tercero poseedor de la finca hipotecada si fuere el caso.
4. Deber presentar copia certificada expedida por el Registrador correspondiente de los gravámenes y enajenaciones de que hubiere podido ser objeto el bien hipotecado con posterioridad al establecimiento de la hipoteca cuya ejecución se solicita.

### **Tramitación**

Se tramitará en la vía especial hipotecaria, todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación, división, registro y extinción de una hipoteca, así como su nulidad, cancelación o bien, el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice.

El juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas que establece el Código, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura pública o privada, según corresponda, en los términos de la legislación común, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad, que sea de plazo cumplido o que éste sea exigible en los términos pactados o bien conforme a las disposiciones legales aplicables según el caso.

Procede el juicio hipotecario sin necesidad de que el acto o contrato de cesión de que se trate esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad, cuando:

- El documento base de la acción tenga carácter de título ejecutivo;

- El bien se encuentre inscrito a favor del demandado; y
- No exista embargo o gravamen a favor de tercero, inscrito cuando menos noventa días anteriores al de la presentación de la demanda.

Presentado el escrito de demanda acompañado del instrumento respectivo, el juez, si se encuentra que se reúnen los requisitos fijados por la ley, admitirá la misma y mandará anotar la demanda en el Registro Público de la propiedad y que se corra traslado al deudor, para que dentro del término de cinco días, ocurra a contestarla y oponga las excepciones que considere y de las que enumera el artículo 572 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tabasco.

El Juez deberá revisar escrupulosamente la contestación de demanda, admitir las excepciones y desechar las que resulten improcedentes, así como de los documentos exhibidos, el demandado podrá oponer reconvención, cuando se funde en el mismo documento base de la acción o se refiera a su nulidad, en cualquier otro caso, se desecha.

Si el demandado se allana a la demanda y solicita término para el pago o cumplimiento de lo reclamado, el juez dará vista al actor para que en un plazo de Tres días manifieste lo que a su derecho convenga, y el juez deberá resolver de acuerdo a las proposiciones planteadas por las partes.

Tanto en la demanda como en la contestación y en su caso en la reconvención y contestación de ésta, las partes tienen la obligación de indicar si existen testigos, en

los mismos escritos, las partes deben ofrecer todas sus pruebas, relacionándolas con los hechos que se pretendan probar.

Con el escrito de contestación a la demanda, se dará vista al actor para que manifieste lo que a su derecho convenga, se señalará fecha y hora para la celebración de la audiencia del juicio, sí hubiera reconvención se correrá traslado a la parte actora para que conteste dentro del término de tres días y se dará vista para que en su caso conteste las excepciones opuestas, así como también se dará vista a la parte demandada con el escrito de contestación de demanda para que en el mismo término de tres días, manifieste lo que a su derecho convenga, y se señalará fecha para el desahogo de la audiencia.

El juez debe resolver sobre la admisión y desechamiento de pruebas según proceda, las pruebas que se admitan se desahogarán en la audiencia respectiva, la que será única e indiferible.

En caso de allanamiento total de la parte demandada; si el deudor no hace valer defensas ni excepciones o si no realiza ninguna manifestación al respecto, se pronunciará sentencia definitiva.

Si respecto al título con base en el cual se ejercita la acción hipotecaria, se advierte que haya otros acreedores hipotecarios anteriores, se mandará a notificarles la existencia del juicio a fin de que comparezcan a deducir sus derechos.

Las resoluciones que se dicten en la vía especial hipotecaria, podrán ser apeladas en efecto devolutivo.

Fundamentos legales: 571 al 579 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado de Tabasco.

## **FORMATO**

Hago de su conocimiento que en cuanto a los juicios de Acción Reivindicatoria, Reclamación de Alimentos, Contrato de Hipoteca y Registro Extemporáneo de Acta de Nacimiento, **no existe formato, ya que debe elaborarse una demanda, que debe contener los requisitos que menciona el artículo 204 del Código de Procedimientos Civiles en vigor**, mas no existe un formato único, dada la diversidad de abogados que las elabora, y que varían en su estilo de trabajar.

<b>Contrato de Hipoteca.</b>	
<b>Competencia:</b>	Juzgados Civiles y Mixtos.
<b>Definición:</b>	Es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada a ser pagado con el valor del bien.
<b>Características y/o Requisitos:</b>	Escrito de demanda. Escritura de hipoteca. Documentos en que el actor funde su acción. Copias del escrito de demanda y anexos (cuantas fueren las personas demandadas).
<b>Procedimiento:</b>	Demanda. Emplazamiento. ♦Contestación de demanda. Audiencia previa y de conciliación. Audiencia de pruebas y alegatos. Término de 5 días para exhibir conclusiones de alegatos. Sentencia.

Cerrar esta ventana