



# ACCIÓN HIPOTECARIA



# CONCEPTO DE HIPOTECA

- Derecho real que se constituye sobre bienes determinados, generalmente inmuebles, enajenables, para garantizar el cumplimiento de una obligación, sin desposeer al dueño del bien gravado y que otorga a su titular los derechos de persecución, de venta y su preferencia en el pago, para el caso de incumplimiento de la obligación
- Derecho real que se constituye sobre bienes inmuebles o derechos reales, para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago. (**Artículo 2045 del Código Civil del estado.**)

# CASOS DE HIPOTECA SOBRE DERECHOS REALES

---

- Hipoteca del derecho de copropiedad. Art. 2072 CC
- Hipoteca del usufructo. Art. 2052
- Hipoteca de la nuda propiedad. Art. 2051
- Hipoteca de las servidumbres. 2053 fracción III

# CARACTERÍSTICAS DE LA HIPOTECA

---

- Naturaleza accesoria
- Carácter indivisible en cuanto al crédito y divisible respecto a los bienes gravados. Arts. 2054, 2056, 2058, 2060
- Naturaleza inseparable del bien gravado. Art. 2046, 2080
- Carácter inmueble. Art. 2045
- Aspecto especial y expreso. Art. 2075
- Constitución pública, inscripción en el Registro Público, efectos respecto de tercero. Arts. 2073, 2074.

# Elementos

---

- I.- Consentimiento
- II.- Objeto :
  - 1.- Bienes determinados
  - 2.- Enajenables
  - 3.- Inscribibles



# Elementos

- Bienes a los que se extiende
  - 1.- accesiones naturales del bien gravado
  - 2.- mejoras hechas por el propietario
  - 3.- Muebles incorporados permanentemente por el propietario
  - 4.- A los nuevos edificios que el propietario construya
- III.- Forma:
  - escritura pública ante Notario o Escribano Público

# Presupuestos

---

- 1.- Capacidad:
- Sólo puede hipotecar el que puede enajenar. Art. 2065, 2072
- 2.- Objeto determinado, consentimiento sin vicio

# Consecuencias

---

- Creación derecho real
- Derechos para las partes
- Obligaciones para el deudor hipotecario



# Consecuencias

---

- 1.- Derechos del acreedor :
- Derecho de persecución. Art. 2046
- Derecho de enajenación. Art. 2069
- Derecho de preferencia. Arts. 2045, 2151, 2152

# Consecuencias

- 2.- Las obligaciones del deudor

---

- Conservar el bien. Art. 2061

- No realizar actos que perjudiquen derechos del acreedor. Art. 2067

- 3.- Derechos del deudor:

- A la posesión del bien hipotecado. Art. 2045

- A disponer del bien hipotecado. Art. 2080

- Percibir frutos pendientes del bien hipotecado. Art. 2053

# Clases de hipoteca

---

- Hipoteca voluntaria: Las convenidas entre las partes o impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre que se constituyen. Art. 2076
- Hipoteca necesaria: aquellas que por disposición de la ley están obligadas a constituir determinadas personas para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que pudieran adquirir por la administración de bienes o para garantizar el pago de los créditos a determinados acreedores. Art. 2086

# Clases de hipoteca

- Hipotecas amortizables: Se permite al deudor ejecutar pagos parciales e ir disminuyendo el importe al capital.
- Hipotecas para garantizar créditos públicos: se trata de una garantía para el manejo de fondos públicos. Art. 2091 fracción V
- Hipoteca naval. Regulada por Ley de Navegación y Comercio Marítimo

# Extinción de la hipoteca

- Extinción de la hipoteca
- 
- 1.- Por extinción de la obligación principal (vía indirecta)
  - 2.- Causas directas:
    - - Remisión. Art 2103 fracción III
    - - Prescripción. Art. 2103 fracción IV
    - - Destrucción del predio hipotecado. Art. 2103 fracción II
    - - Extinción del derecho real hipotecado. Art. 2103 fracción V



# Extinción de la hipoteca

---

- Expropiación del predio hipotecado. Art. 2103 fracción VI
- Remate judicial. Art. 2103 fracción VII
- Novación. Art. 1371
- El pago de subrogación

# ACCIÓN HIPOTECARIA

---

- Vía privilegiada que beneficia al acreedor
- Facilita procedimiento
- Plazos cortos
- Mayor seguridad jurídica
- Inscripción del secuestro
- Impedimento para posteriores inscripciones de diversos gravámenes

# ACCIÓN HIPOTECARIA

---

## PROCEDE

- 1.- Para el pago o prelación de un crédito hipotecario
- 2.- por la falta de pago de 2 mensualidades de intereses aun cuando no esté vencido el plazo

# ACCIÓN HIPOTECARIA

---

- ELEMENTOS:
  - documento debidamente registrado
- - de plazo cumplido
- - de plazo anticipado, siempre que el acreedor acredite haber
- - cumplido requisitos artículos 2062 y 2063 CC

# EXCEPCIONES OPONIBLES y PRUEBAS IDÓNEAS

---

- TODAS EXCEPCIONES QUE TUVIERE DEMANDADO
- PAGO DEL CAPITAL O RÉDITOS
- COMPENSACIÓN
- RECONVENCIÓN
- NOVACIÓN
- CONFESIÓN JUDICIAL
- PRUEBA DOCUMENTAL
- Art. 591 CPC



# TRÁMITE PROCESAL

---

- Demanda acompañada de documento público
- Juez dicta auto:
  - declara sujeto a juicio hipotecario bien o bienes gravados
  - ordena inscripción en Registro Público de la Propiedad
  - decreta el secuestro del bien hipotecado
  - Manda correr traslado de la demanda

# TRÁMITE PROCESAL

---

- Con las excepciones se forma cuaderno separado
- Trámite de juicio ordinario, salvo período probatorio
- Período probatorio: 15 días.- 5 para solicitar perfeccionamiento de pruebas y 10 para perfeccionamiento
- Sentencia de remate define derechos controvertidos
- Sentencia que declare no haber lugar al juicio, reserva derechos de actor
- Otros acreedores hipotecarios

# Ley de navegación y comercio marítimo

---

- CAPÍTULO VI DE LA HIPOTECA MARÍTIMA
- Artículo 101.- Se podrá constituir hipoteca sobre embarcaciones construidas o en proceso de construcción. La hipoteca marítima podrá ser constituida tanto por el propietario de la embarcación como por un tercero a su favor. Para la constitución de las hipotecas marítimas se estará a lo establecido por esta Ley y a falta de disposición expresa en ella, a lo ordenado en el Código Civil Federal. La constitución de la hipoteca deberá constar en instrumento otorgado ante notario o corredor públicos, o cualquier otro fedatario público de acuerdo con la legislación del Estado extranjero en que se haya constituido. La orden de inscripción en el Registro Público Marítimo Nacional determinará el grado de preferencia de las hipotecas.
- Artículo 102.- El gravamen real de hipoteca pasará inmediatamente después de los privilegios marítimos enumerados en el artículo 91 de esta Ley, y tendrá preferencia sobre cualquier otro crédito que pudiera gravar la embarcación.

# Ley de Navegación y Comercio Marítimo

- Artículo 103.- Salvo pacto en contrario, la hipoteca marítima se extiende:

---

  - I. A la embarcación;
  - II. A los accesorios, pertenencias y demás bienes incorporados a la embarcación; y
  - III. A las mejoras de la embarcación. La hipoteca constituida a favor de un crédito que devengue intereses, no garantiza en perjuicio de terceros, además del capital, sino los intereses de un año. Lo anterior, a menos que se haya pactado expresamente que garantizará los intereses por más tiempo, con tal de que no exceda el término para la prescripción de los intereses y de que se haya asentado esta estipulación en el Registro Público Marítimo Nacional. Sin consentimiento del acreedor hipotecario, el propietario de la embarcación hipotecada no podrá gravarlo, ni darlo en fletamento o arrendamiento, o pactar pago anticipado de rentas o fletes por un término que exceda la duración de la hipoteca, bajo la pena de nulidad del contrato en la parte que exceda de la expresada duración.



# Ley de Navegación y Comercio Marítimo

- Artículo 104.- En caso de pérdida o deterioro grave de la embarcación, el acreedor hipotecario está legitimado para ejercer sus derechos sobre los restos náufragos y además sobre:

---

  - I. Indemnizaciones debidas por daños materiales ocasionados a la embarcación o artefacto naval;
  - II. Los importes debidos a la embarcación por avería común;
  - III. Indemnizaciones por daños ocasionados a la embarcación o artefacto naval, con motivo de servicios prestados; e
  - IV. Indemnizaciones de seguro.
- Artículo 105.- La acción hipotecaria prescribirá en tres años, contados a partir del vencimiento del crédito que garantiza. Para la ejecución de la hipoteca marítima se estará a lo dispuesto en el título respectivo de esta Ley y supletoriamente a lo dispuesto en el Código Federal de Procedimientos Civiles.
- Artículo 106.- La cancelación de la inscripción de una hipoteca sólo podrá ser realizada por voluntad expresa de las partes o por resolución judicial.