

Clínica Procesal Civil

LIC. DERECHO

MTRO. Sergio Alejandro Vellamin

PRESENTA EL ALUMNO:

Juventino Alejandro Vicente Macario

GRUPO, SEMESTRE y MODALIDAD:

6° Cuatrimestre “C” Derecho Semi escolarizado

FRONTERA COMALAPA, CHIAPAS

23 de mayo del año 2020

Temas Selectos De Procedimientos civiles especiales

El juicio especial hipotecario.

Es la forma en el que un prestamista recupera la garantía que presto el propietario para pedir prestados los fondos utilizados para comprar la propiedad. Este proceso es conocido como juicio hipotecario, y todo comienza con el incumplimiento de pago de la hipoteca.

Procedencia del juicio hipotecario.

Todos los juicios que tengan como fin la constitución, ampliación, división, registro y extinción de una hipoteca tendrán que ser tramitados en la vía especial hipotecaria. Según el art. 454 CPCCH.

Es una acción ejecutiva que contiene un privilegio especial para el acreedor, ya que tiene preferencia sobre el bien hipotecado sin importar quién sea el titular, por lo asegura el pago del crédito con el valor sujeto del fondo de la garantía real.

Existen varios requisitos indispensables para que la acción de pago o preferencia puedan ejercitarse, las cuales son:

- El crédito conste en escritura pública o escrito privado
- Se encuentre debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad, no obstante, procede el juicio sin necesidad de que el contrato esté inscrito en el registro cuando:
 - El documento base de la acción tenga el carácter de título ejecutivo.
 - No exista embargo o gravamen a favor de terceros que haya sido inscrito, cuando menos, noventa días antes de la presentación de la demanda hipotecaria.
 - Que sea de plazo cumplido o exigible. Conforme a los términos pactados o a las disposiciones legales aplicables.

pierde el deudor todo el derecho de utilizar el plazo y en consecuencia, el pago tiene que anticiparse, cuando deudor haya incurrido en alguna de las siguientes hipótesis.

- Resulte insolvente después de contraída la obligación, a menos de que garantice el adeudo.
- No otorgue la garantía a que se comprometió.
- Disminuya la garantía voluntariamente.
- No mejore la garantía hipotecaria dentro de los cinco días siguientes a la declaración judicial correspondiente, a pesar de haber quedado probada la insuficiencia de la finca.

Procedimiento

El inscrito de demanda debe presentarse acompañado del documento respectivo que contenga la garantía hipotecaria, a la vez otorgando nombres y apellidos de testigo que indicando que los hechos si sucedieron.

Si el demandado se allana a la demanda automáticamente el juez solo citara para dictar sentencia, el demandado también tiene derecho de solicitarle al juez un término de gracia para el cumplimiento de lo demandado y el juez lo hará de manifiesto al actor.

De igual forma Si el título base de la acción se advierte que hay otros acreedores hipotecarios anteriores, el juez debe notificarles la existencia del juicio para que manifiesten lo que a su derecho corresponda, y puedan hacer uso de su derecho a contestarla dentro del término de nueve días. Estos deberán contestar de forma precisa y acompañado de pruebas, incluyendo nombre y apellidos para que sean notificados para hacer presencia en la audiencia.

La de falta de firma del documento base de la acción, alteración o falsedad del mismo, falta de representación, poder bastante o facultades legales de quien haya suscrito a nombre del demandado el contrato base de la acción y nulidad del contrato.

El juez debe revisar con gran exactitud la contestación a la demanda y desechar de plano las excepciones diferentes a las autoriza la ley.

La reconvenición solo será conveniente cuando se establezca con el mismo documento ase de la acción o se refiera a su nulidad. La cuestión en relación a las partes no suspenderá el proceso y se resolverán en la audiencia.

Al fijarse la fecha de audiencia por el juez, se resolverá sobre la admisión o desechamiento de las pruebas.

Seciones del juicio:

1.- Sección principal. Contiene la demanda, auto de ejecución, contestación, pruebas, desahogo de las mismas, alegatos y sentencia.

2.- Sección de ejecución. Se forma con copia cotejada de la demanda, copia simple del auto de ejecución, depositaria, avalúos y remate, posesión de los bienes adjudicados y otorgamiento de escrituras.

Sentencia de remate.

Desahogadas las pruebas por el juez, las partes alegaran lo que a derecho convengan y el juez deberá dictar sentencia la misma fecha de la audiencia, a menos de que las pruebas documentales sean muchas tendrá un plazo de 8 días para citar y dictar sentencia.

Dado caso que en la sentencia no cabe lugar al juicio hipotecario, se reservaran al actor sus derechos para que los ejerza en la vía y forma que corresponda. Si se decreta que precede el remate, se decidirán también los derechos discutidos.

Cada parte tendrá derecho de exhibir, dentro de los diez días siguientes a que sea ejecutable la sentencia, avalúo de la finca hipotecada, practicado por un corredor público, una institución de crédito o por perito valuador autorizado por el Consejo de la Judicatura, los cuales en ningún caso podrán tener el carácter de parte o de interesada en el juicio.

En el caso de que alguna de las partes deje de exhibir el avalúo, se entenderá su conformidad con el avalúo que haya exhibido su contraria.

En el supuesto de que ninguna de las partes exhiba el avalúo dentro del plazo señalado, cualquiera de ellas lo podrá presentar posteriormente, considerándose como base para el remate el primero en tiempo.

Si las dos partes exhiben los avalúos y los valores determinados de cada uno de ellos no coincidieren, se tomará como base para el remate el promedio de ambos avalúos, siempre y cuando no exista un treinta por ciento de diferencia, si esto sucede el juez ordenará se practique nuevo avalúo.

Fuentes: Legislación Civil de Chiapas /D.R. EDITORIAL SISTAS.A de C.V./ vigésima sexta edición 2019.