



**Nombre del alumno: LUIS  
EDUARDO RAMOS RODAS**

**Nombre del profesor: LIC.  
SERGIO ALEJANDRO  
BENJAMIN**

**Nombre del trabajo: ENSAYO  
UNIDAD 1**

**Materia: CLINICA PROCESAL CIVIL**  
**Grado: 6 to cuatrimestre**

FRONTERA COMALAPA CHIAPAS 24 de MAYOL del  
2020.

A continuación trataremos de explicar el objeto del juicio especial hipotecario e identificar el título ejecutivo hipotecario y describir el procedimiento del juicio, Se abordará el tema del juicio Especial Hipotecario, ya que este es uno de los juicios civiles más complejos y a mayor tiempo.

Desarrollaremos el concepto del juicio, de igual forma se verán cada uno de los pasos a seguir en este procedimiento, todos previstos en el Código de Procedimientos Civiles.

Así mismo, se estudiará el tema de la hipoteca, su concepto y los tipos que se manejan, ya que es fundamental saber de ellos, con la finalidad de poder elaborar correctamente una demanda de este tipo, contestarla y llevar a cabo todo el procedimiento.

Concepto: La ejecución hipotecaria es el derecho legal que tiene un acreedor hipotecario u otro acreedor del derecho de retención de adquirir la titularidad de la propiedad y/o el derecho de venderla y usar las ganancias para cancelar la hipoteca cuando esta o el embargo preventivo está en mora. Es un concepto que existe desde hace siglos.

En un principio, la ley establecía que la falta de pago de una hipoteca daba como resultado la obtención automática de la titularidad del inmueble por parte del titular de la hipoteca (a veces denominado "acreedor hipotecario"). Pero la ley evolucionó con el transcurso de los años y ahora permite que los deudores hipotecarios tengan tiempo para saldar la hipoteca antes de que se les quite la propiedad. Este proceso de quitarle la propiedad al deudor hipotecario a causa de la mora es lo que constituye la ejecución hipotecaria.

## DESARROLLO:

Para empezar, el juicio hipotecario es el proceso de carácter especial que tiene por objeto constituir, ampliar, dividir, registrar, cancelar, saldar o determinar la prelación de pago de un crédito garantizado con hipoteca. La acción hipotecaria es una acción ejecutiva con privilegio especial, ya que el acreedor tiene preferencia sobre el bien hipotecado respecto de cualquier otro ejecutante sin importar quien es su titular.

Para que pueda ejercitarse la acción de pago o prelación de un crédito con garantía hipotecaria es requisito indispensable que:

-El crédito conste en escritura pública o escrito privado (según corresponda conforme a la legislación común).

-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.

– El bien se encuentre inscrito a favor del demandado.

– 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.

## PROCEDIMIENTO.

Demanda:

Al escrito de demanda hay que acompañar el instrumento que contenga la garantía hipotecaria, teniendo la obligación de ser precisos, indicando en los hechos si sucedieron ante testigos (citando sus nombres y apellidos) y presentando todos los documentos pertinentes. En el mismo escrito se deben

ofrecer todas las pruebas, relacionándolas con los hechos y en caso de que las mismas sean contrarias a la moral, al derecho y sobre hechos no controvertidos, imposibles, notoriamente inverosímiles o que no se hubieren relacionado con los hechos, el juez las desechará inmediatamente (de plano).

Pruebas.

Cada parte debe ofrecer sus pruebas, por tanto, en la audiencia tienen que presentar a sus testigos y en cuanto a la prueba pericial se deben acatar lo ordenado para el juicio ordinario.

Contestada la demanda y transcurrido el plazo para ello, o en su caso, contestada la reconvención o transcurridos el plazo el juez señalará día y hora para dicha audiencia, la cual deberá fijarse dentro de los veinticinco días siguientes.

El juez debe presidir la audiencia. Se inicia resolviendo todas las excepciones procesales y los incidentes que hubiere; Posteriormente, se desahogarán las pruebas admitidas y preparadas.

Si las pruebas no se pueden desahogar por falta de preparación se deberá diferir la audiencia y el oferente, bajo su más estricta responsabilidad, atenderá que se preparen dichas pruebas para desahogarse en la nueva fecha, cuyo señalamiento deberá fijarse dentro de los diez días siguientes.

Las cuestiones relativas a la personalidad de las partes no suspenden el procedimiento y deben resolverse en la audiencia.

En todo lo no previsto para el desahogo de pruebas y al desarrollo de la audiencia se seguirán las reglas del juicio ordinario; y Desahogadas las pruebas se pasará al periodo de alegatos, en donde las partes alegarán lo que a su derecho convenga.

SECCIONES 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 (calificación de posturas, fincamiento y aprobación), posesión de los bienes adjudicados y otorgamiento de escrituras. (ver juicio ejecutivo en lo conducente).

#### SENTENCIA DE REMATE.

El juez debe procurar dictar la sentencia en la misma fecha de la audiencia, a menos de que se trate de pruebas documentales voluminosas, ya que en este caso el juez contará con un plazo de ocho días para dictarla y mandarla notificar por Boletín Judicial.

Es preciso señalar que desde el día del emplazamiento el deudor se convierte en depositario judicial del inmueble sujeto a hipoteca, así como de todos sus frutos y de aquellos objetos que conforme al contrato.

En síntesis para el remate se procederá de la siguiente forma:

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.