



# Colegio de Notarios Públicos del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave

Xalapa de Enríquez, Ver., 27 de Marzo de 2019  
**BOLETIN No. 32 /19**

## CONSEJO DIRECTIVO Bienio 2019-2020

Yohan Hillman Chapoy  
PRESIDENTE

Joaquín Tiburcio Galicia  
VICEPRESIDENTE

Jaime Cerdán Hierro  
SECRETARIO

Mauricio Fernando Quiroz Lozano  
PROSECRETARIO

Ruth Denisse Archer Álvarez  
TESORERA

Erik Madrazo Lara  
PROTESORERO

Daniel Cordero Gálvez  
VOCAL DE PROYECTOS LEGISLATIVOS

Cecilia Guadalupe López Mayo  
VOCAL DE MUTUALIDAD

Israel Ramos Mange  
VOCAL ACADÉMICO

**OBJETO DEL DERECHO REAL DE HIPOTECA CIVIL.**- El objeto de la hipoteca civil es exclusivamente un inmueble; por lo tanto, la hipoteca se extiende a las accesiones naturales, mejoras, muebles incorporados o nuevos edificios sobre el terreno hipotecado, sin necesidad de que así se señale expresamente en el título constitutivo.

Salvo pacto en contrario, ni los frutos industriales ni los civiles se extienden a la hipoteca, y los frutos naturales sólo son de hipotecarse si no se han desprendido del inmueble hipotecado y se afectan conjuntamente con éste.

Es posible constituir hipoteca sobre derechos reales. En este sentido debe indicarse que, además de la propiedad y demás modalidades de la misma que no impliquen inalienabilidad, son susceptibles de hipoteca los derechos reales de usufructo y nuda propiedad. En el primer caso la hipoteca no podrá tener una duración superior al tiempo del usufructo y en el segundo, si así se pactara cuando se consoliden nuda propiedad y usufructo, la hipoteca se extenderá a ambos derechos; de no existir tal pacto, la hipoteca permanecerá sólo sobre la nuda propiedad, por lo que en caso de incumplimiento el acreedor hipotecario sólo podrá rematar la nuda propiedad.

No es posible constituir hipotecas sobre servidumbres, salvo que se hipotequen junto con el predio dominante.

Hay que hacer especial énfasis en que, en todo caso, los bienes o derechos materia de la hipoteca deben ser susceptibles de enajenación, a fin de que pueda ser ejercitado el derecho eventual y diferido del acreedor hipotecario de solicitar su remate y posterior pago de la deuda con el producto de la venta.

De lo anterior podemos derivar que sólo es posible constituir hipoteca sobre derechos reales de tipo principal, por lo tanto parece evidente que en nuestro sistema local (a diferencia del federal) no sería admisible la llamada hipoteca sobre hipoteca, esto es, que el acreedor hipotecario diera en hipoteca a su vez el derecho real de garantía que tiene sobre un inmueble.

Bienes y Derechos Reales. De la Mata Pizaña Felipe y otro. Editorial Porrúa.  
Novena Edición. Páginas 416-417.