



**Sentencia número: 138/2023**

En la Heroica Ciudad de Matamoros, Tamaulipas, a once de mayo de dos mil veintitrés.

Visto, para resolver el expediente 25/2022, relativo al juicio hipotecario, promovido por el \*\*\*\*\* , por conducto de su apoderado general para pleitos y cobranzas, la Licenciada \*\*\*\*\* .

**Resultando**

**Primero.-** Mediante escrito recibido en la oficialía de partes común en fecha diez de enero del año dos mil veintitrés; acudió ante este juzgado el \*\*\*\*\* , promoviendo juicio hipotecario en contra de la referida parte demandada, de quien reclamó el pago de las siguientes prestaciones:

*[...] a) El pago de las prestaciones subsecuentes se decrete judicialmente el vencimiento anticipado del plazo para el pago de crédito consignado expresamente por mi presentado el \*\*\*\*\* y del la C. Josué MARTIN SILVA SALAIS, en el contrato de reconocimiento de adeudo con interés y constitución de garantía hipotecaria, que se agrega a la presente demanda cómo documento base de la acción (Anexo II), Al actualizarse la causal plasmada expresamente en la cláusula DECIMA TERCERA del citado documento fundatorio de mi acción, en virtud de que el ahora demandado ha dejado de cubrir más de 2 pagos consecutivos de las cuotas de amortización del crédito que le concediera mi mandante mediante el contrato aludido, como lo acredito al efecto con la certificación de adeudos de fecha 15 de Diciembre del 2022 y que se acompaña como (Anexo III) a la presente demanda, expedida por el licenciado Juan José luna Saeb, gerente de área jurídica de Infonavit en Tamaulipas, En donde consta que el ahora demandado el C. Josué MARTIN SILVA SALAIS, al día 15 de Diciembre del 2022 a omitido 11 meses de pago, los cuales consisten en los siguientes: ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL 2021, ENERO Y FEBRERO DEL 2022.*

*b) Se ejecute la garantía hipotecaria otorgada en el contrato base de la acción, sobre el inmueble compuesto por una superficie terreno de 90.00 metros cuadrados y 33.17 metros cuadrados de construcción, ubicado en la casa marcada con el número 26 de la calle Universidad Regiomontana, del lote 14, de la manzana 32, entre Calle \*\*\*\*\* en esta ciudad de H. Matamoros, Tamaulipas, que se identifica bajo las siguientes medidas y colindancias:*

AL NORTE 6.00 METROS CON CALLE UNIVERSIDAD REGIONMONTANA.

AL ESTE 15.00 METROS CON LOTE 15

AL SUR 6.00 METROS CON LOTE 41.

AL OESTE 15.00 METROS CON LOTE 13

Dicho inmueble se encuentra inscrito en Registro Público de la Propiedad y del comercio del Estado de Tamaulipas, en la inscripción SECCION PRIMERA, NUMERO 4161, LEGAJO 3-084, DE FECHA 16 DE MAYO DEL 2005, del Municipio de Matamoros, Tamaulipas, para el pago de las prestaciones siguientes:

c) Por concepto de suerte principal al día 15 de Diciembre del 2022 se reclama el pago de 168.1230 (CIENTO SESENTA Y OCHO PUNTO MIL DOCIENTOS TREINTA) veces salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, cuyo equivalente en moneda Bacional, es precisamente la cantidad de \$445,725.00 (CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS VEINTICINCO PESOS 00/100 M. N.) la cual se actualizará en la fecha de pago del adeudo reclamado.

Dicha cantidad se obtiene de multiplicar el salario mínimo diario vigente en la ciudad de México, por treinta punto cuatro (30.4) días (al dividir los 365 días del año por doce meses se obtiene el promedio 30.4, considerando que hay meses de 28, 30 y 31 días) obteniendo así el salario mínimo mensual. En el caso de que el salario mínimo se incremente por encima de la unidad de Medida y Actualización, el instituto no podrá actualizar el saldo en moneda nacional de este tipo de créditos a una tasa que supere el crecimiento porcentual de dicha unidad de medida y actualización durante el mismo año. Lo anterior con fundamento en el artículo 44. de la ley del INFONAVIT, por lo que, de acuerdo a lo anterior, las cantidades mencionadas se multiplican por las veces salario mínimo mensual, en este caso \$87.21, mismo que los demandados deben a mi representada por concepto de capital al día 15 de Diciembre del 2022, según certificado de adeudo adjunto, de lo que se obtiene la cantidad que en este apartado reclamo.

Monto de crédito otorgado en VSMM	X	Promedio de días al mes	X	Salario Mínimo Mensual Vigente	=	Suerte principal
168.1230		30.4		\$87.21		\$445,725.00

d) El pago de los intereses ordinarios devengados a razón del 7.50% anual, conforme al pacto estipulado en la CLAUSULA CUARTA de las Condiciones Generales de Contratación y la Carta de Condiciones Financieras Definitivas del Contrato de Apertura de Crédito Simple y de la constitución de Garantía Hipotecaria base de la acción que se acompaña como anexo II a esta demanda, que con posterioridad habrá de señalarse en el capítulo de hechos de esta demanda, los cuales se cuantificaran en la etapa de ejecución de sentencia.



*e) El pago de intereses moratorios vencidos y que se sigan venciendo hasta el pago total del adeudo, a razón lo resultante de la suma de la tasa de interés anual de 9% más la tasa anual de interés ordinario conforme lo señalado en la CLAUSULA SEXTA en la estipulación tercera segundo párrafo de las condiciones Generales de Contratación y la Carta de Condiciones Financieras Definitivas del Contrato de Apertura de Crédito Simple y de la Constitución de Garantía Hipotecaria base de la acción, los cuales de igual forma se cuantificaran en la etapa de ejecución de sentencia.*

Para ello, se basó en el relato de hechos contenidos en su demanda, citó las disposiciones legales que estimó aplicables, concluyó con puntos petitorios, acompañó con su escrito los documentos que consideró conducentes y exhibió las copias de traslado para la contraria.

**Segundo.-** Se tuvo por recibida la demanda, ordenándose formar el expediente y emplazar a juicio a la parte demandada en el domicilio señalado por el actor, con las copias de traslado, para que dentro del término de diez días, posteriores a que fuera legalmente emplazada, produjera contestación conforme a lo que a sus derechos conviniera.

**Tercero.-** Se hizo constar que, fue emplazados legalmente previa cita de espera, que se dejaron en poder de \*\*\*\*\* Gómez, quien dijo ser hija del buscado; dichas cita para efecto de que el demandado esperará al actuario notificador al día siguiente; lo que no pasó, por ello, se emplazó por medio de \*\*\*\*\* quien manifestó ser esposa del demandado; corriéndole traslado con la copia para que produjeran su contestación dentro del término señalado por la ley; por así referir las líneas anteriores, respecto de que el demandado fue emplazo mediante -su esposa- debe de precisarse que si bien se omitió el emplazamiento a la misma al entablarse juicio en contra de su esposo; dicha omisión fue por que al momento de la celebración del contrato de compraventa de mérito el demandado se encontraba soltero, como se advierte de la escritura que obra en autos y, que es base de la acción.

**Cuarto.-** La parte demandada no produjo contestación, a pesar de haber sido emplazada; y a petición de parte, el quince de marzo del

año dos mil veintitrés, se le declaró en rebeldía y por perdido el derecho que dejó de ejercitar dentro del término de ley; así como se ordenó a notificaciones posteriores por medio de los estrados electrónicos, incluso que contuvieran orden de notificación personal; ésto en virtud de no haber comparecido así como tampoco a señalar correo electrónico.

**Quinto.-** Se abrió el juicio a pruebas por el término de veinte días comunes a las partes; los primeros diez días para ofrecer y los días restantes para recibirlas y desahogarlas; procediéndose a certificar el cómputo probatorio correspondiente.

**Sexto.-** Ninguna de las partes formuló alegatos de su intención, por ende enseguida se ordenó citarlas para oír sentencia, la cual se emite en los términos siguientes:

#### **Considerando.**

**Primero.-** El suscrito, Juez Primero de Primer Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con los artículos 14, párrafo II y 16, párrafo I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 173, 185 y 192, fracción II, del código procesal civil del Estado de Tamaulipas; y, 38, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas.

**Segundo.-** La vía hipotecaria en la que se tramitó este juicio, es la correcta en términos de lo dispuesto por el artículo 530 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas.

**Tercero.-** La personalidad de quien compareció a este juicio como Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del \*\*\*\*\*, se encuentra acreditada con el documento ya detallado en el auto de radicación; que tiene valor probatorio en términos de los artículos 325 y 397 del código procesal civil del estado de Tamaulipas.



**Cuarto.-** En el caso que nos ocupa, el \*\*\*\*\* reclamó de la parte demandada las prestaciones transcritas previamente por concepto de suerte principal el pago de 168.1230 veces salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal; precisándose que de conformidad con el contrato fundatorio de su acción, el crédito otorgado a la parte demandada y, por el cual se constituyó hipoteca fue por el importe de la cantidad que resulte de 117.0627 veces salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, que es precisamente la dada en crédito; misma que el acreditado se obligó a destinar y destinó para la adquisición de un inmueble, dicha hipoteca en primer lugar y grado fue a favor del \*\*\*\*\*

Siendo el caso que el actor expuso que la parte enjuiciada incumplió con sus obligaciones de pago, por lo que, ante dicho incumplimiento, asegura haberse actualizado el supuesto de vencimiento anticipado previsto en dicho contrato; de lo anterior la parte actora asegura que la demandada ha incumplido con el pago de amortizaciones, es decir ocurrió el impago a partir del mes de abril de dos mil veintiuno; por ende a partir de los dos meses siguientes al incumplimiento es que se podía reclamar la declaración de vencimiento anticipado; en ese sentido asegura la actora que dichas amortizaciones a la fecha de la presentación de la demanda resultaron once amortizaciones insolutas.

Por ende, demanda el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito concedido, lo que se tiene por acreditado con la referida escritura pública, certificado de adeudo, adminiculada con la instrumental de actuaciones, presuncional legal y humana y, confesional ficta de la demandada al no haber comparecido a dar contestación a la demanda intentada en su contra; en tal sentido y conforme al artículo 392 del Código del Código de Procedimientos Civiles, y al existir medios probatorios, que justifica que el crédito debe anticiparse en cuanto a su vencimiento conforme al contrato de crédito, en el que se precisa las causales de vencimiento, basta imponerse del mismo, en lo que interesa dispone que, que el INFONAVIT, sin necesidad de declaración judicial para por rescindido

el contrato de otorgamiento de crédito que concede al trabajador, si el trabajador incurre en cualquiera de las causales... entre ellas *1) si el trabajador no realice puntual e íntegramente, por causas imputables a él, dos pagos consecutivos, o tres no consecutivos en el curso de un año...*, en tal sentido sí, la actora manifestó que la demandada incumplió con los pagos a que hizo referencia; por lo que consecuentemente se determina que en la especie se colocó en el supuesto de rescisión anticipada.

Además de lo anterior, se precisa que se tiene por acreditado en términos del numeral 268 en correlación con el numeral 273 del Código de Procedimientos Civiles; lo anterior toda vez que establece que: “El actor debe de probar los hechos constitutivos de su acción y el reo de sus excepciones; pero sólo cuando el actor pruebe sus hechos que son el fundamento de su demanda, el reo está obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de aquellos...”; y sí el actor aseguró que el demandado incumplió con el pago, por ser ésto un hecho negativo, revierte la carga de la prueba en contra del demandado, quien tuvo la obligación de acreditar que sí pago lo demandado; es decir que se encuentra al corriente con sus amortizaciones.

La parte demandada no produjo contestación, a pesar de haber sido emplazada para ello.

**Quinto.-** Se advierte que la parte demandada, no ofreció material probatorio; no obstante se analiza las actuaciones y se precisa que el instituto ofreció en su escrito inicial de demanda la siguiente documental:

1.- Copia certificada por el Licenciado **\*\*\*\*\***, de fecha veintiocho de septiembre del año dos mil cuatro; que contiene Contrato Compraventa y Otorgamiento de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria, del protocolo a cargo de la Notaría Pública número 1, con residencia en esta ciudad de Matamoros, Tamaulipas, celebrado entre el instituto actor y la prenombrada parte demandada,



respecto de un bien inmueble, sobre el cual constituyó garantía en primer lugar y grado a su favor; el cual se encuentra inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo la sección I, número 4161, legajo 3-084 de fecha dieciséis de mayo de dos mil quince, en este municipio de Matamoros, Tamaulipas.

2.- Certificación de adeudos, en el cual aparece el desglose de los conceptos del crédito otorgado a la parte demandada, respecto a los términos y declaraciones financieras del contrato base de la acción, y en el cual también consta que la parte demandada tiene diversas omisiones de pago en relación de las amortizaciones estipuladas en el contrato base de la acción.

3.- Instrumental de actuaciones

Documentos que tienen valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 325, 333 y 397 del código procesal civil del Estado.

4.- Presuncional legal y humana

5.- Además de los anteriores elementos de convicción, obra en autos la confesión tacita relativa al reconocimiento tácito por la parte demandada al incurrir en rebeldía, debiéndose tener por ciertos los hechos sobre los cuales no generaron explícita controversia.

Prueba a la que se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 268 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, toda vez que no se advierte la existencia de pruebas en contrario que desvirtúen las manifestaciones realizadas por la actora en su escrito de demanda, respecto de los hechos en los cuales hizo descansar sus pretensiones.

**Sexto.-** Una vez precisados los hechos constitutivos de la acción y haberse valorado la documental pública que antecede, se precisa que los requisitos necesarios para reclamarse el pago de un crédito garantizado con hipoteca, a que aluden los artículos 530 y 531 del

Código de Procedimientos Civil del Estado, se encuentran acreditados, a saber.

*1. Que el crédito conste en escritura pública, la cual deberá estar debidamente registrada;*

y

*2. Que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca, o a la ley.*

Ello es así, porque si bien, por lo que hace al primero de los elementos de la acción ejercida, éste se encuentra acreditado con la documental pública descrita con antelación, pues en ésta se hizo constar ante la fe notarial referida el contrato de crédito con garantía hipotecaria, celebrado entre el instituto actor y la parte demandada y que se encuentra inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas.

Mientras que, en cuanto al segundo de los requisitos referidos; también se encuentra acreditado, con la mera exhibición del contrato de hipoteca objeto de este juicio como y, presuncionalmente, con la confesión tácita que se deriva del dispositivo 258 del código procesal civil, en el sentido de que, a través de la cláusula de rescisión, las partes establecieron expresa y terminantemente su voluntad de que además de los casos en que la ley así lo ordenara, el actor podría dar por vencido anticipadamente, sin necesidad de notificación o aviso previo alguno al trabajador, ni de declaración judicial previa, el plazo para el pago del crédito otorgado y exigir el total del saldo de capital, los intereses devengados e insolutos y las demás cantidades que deberían pagarse en los términos de dicho contrato, si la parte demandada realizaba puntual e íntegramente, por causas imputables a ésta, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año de las amortizaciones mensuales de saldo de capital y de los demás adeudos que tuviere, salvo en el supuesto de que le hubiese otorgado la prórroga prevista en dicho contrato; y en su escrito



demanda el instituto actor especifica que la parte demandada ha incumplido con tales pagos, a partir del mes de abril de dos mil veintiuno.

En ese sentido, considerando que la parte demandada no contestó a ese respecto, no obstante haber sido emplazada para ello, es por lo que se tiene por acreditado que omitió realizar los pagos a los que alude el instituto actor, de conformidad con el artículo 268 de Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, que dispone, en lo conducente, que en casos de declaración de rebeldía, por falta de contestación se tendría por admitidos los hechos de la demanda que se dejaron de contestar, sin que en autos exista prueba que desvirtúe dicha presunción; por lo que, es notorio que el contrato base de la acción deberá darse por vencido anticipadamente.

Por lo tanto, al acreditarse con los anteriores medios de convicción los requisitos necesarios para la procedencia de esta acción, deberá declararse fundada la misma y exigirse el total de saldo de capital, los intereses devengados e insolutos y las demás cantidades que deban pagarse en los términos de dicho contrato, pues el crédito otorgado a la parte demandada consta en escritura pública, debidamente registrada y ésta incumpliendo con sus responsabilidades crediticias, dejando de realizar puntual e íntegramente, por causas imputables a ésta, dos pagos consecutivos de las amortizaciones mensuales del saldo de capital y de sus demás adeudos, como terminantemente de comprometió con el actor en el básico de la acción, con lo cual, se actualiza el supuesto hipotético previsto por el artículo 531, fracción II, del Código Procesal Civil del Estado; juicio que tiene la finalidad de reclamar el pago de un crédito garantizado con hipoteca, ejerciendo la acción real que se deriva de la constitución de tal gravamen.

No es obstáculo para la determinación anterior, el hecho de que la parte actora no haya presentado formalmente pruebas dentro del periodo probatorio, lo anterior es así, debido a que al haberse hecho referencia del contrato base de la acción con sus anexos de forma

expresa en el acuerdo de radicación, e incluso al haberse corrido traslado con tales documentales a la parte actora, como consta en el acta de emplazamiento, entonces la misma tuvo conocimiento de tales instrumentos, y estuvo en aptitud de impugnarlos; por ende, considerando que con tal acuerdo se reconoció su exhibición, es de concluirse que es válido considerar que forman parte integrante de las actuaciones judiciales y, por ello resultaron útiles para acreditar la acción ejercida; sirve de apoyo para la anterior consideración, por identidad de razón, el siguiente criterio:

*Registro digital: 201187 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materia(s): Civil Tesis: I.6o.C.73 C Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo IV, Octubre de 1996, página 561 Tipo: Aislada*

**JUICIO NATURAL EN MATERIA CIVIL, DOCUMENTOS EXISTENTES EN EL. ESTAN SUJETOS AL ACUERDO QUE DE ELLOS, EMITA EL JUEZ DEL CONOCIMIENTO, EN FORMA EXPRESA O TACITA, RESPECTO DE SU EXHIBICION O ADMISION, PARA QUE SURTAN SUS EFECTOS LEGALES CORRESPONDIENTES.** *Si bien es cierto que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 296 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, los documentos que se exhiban antes del período de ofrecimiento de pruebas y las constancias de autos, se tendrán como pruebas, aunque no se ofrezcan como tales, también es verdad que los presentados, incluyendo aquellos que deban acompañarse a la demanda y a la contestación, están sujetos al acuerdo que en relación con ellos, dicte el Juez del conocimiento, ya sea expreso o tácito, entendiéndose por el primero aquella acción formal en la que el resolutor, tiene por exhibidos o admitidos los documentos, aunque no los tenga como prueba y por el segundo, aquel acto por el que se acuerda el escrito con el que los mismos se acompañan, pues sólo en estas circunstancias, será posible considerar que aquéllos, forman parte de las actuaciones judiciales, ya que el citado acuerdo admisorio en cualquiera de sus formas enunciadas y la notificación que de éste se haga, es el único medio legal, indispensable, a través del cual la parte contraria, tiene conocimiento de la presentación de esos instrumentos, para que pueda objetarlos, si a sus intereses conviene, según se advierte de lo establecido por los numerales 333 y 340 del ordenamiento legal invocado; por tanto, el órgano jurisdiccional, no puede tener como prueba,*



*documentos que no fueron legalmente admitidos, ya que de lo contrario, se infringirían dichos preceptos. SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.*

Razones anteriores por las que deberá determinarse fundada la acción real hipotecaria promovida en este juicio por el \*\*\*\*\* en contra de la prenombrada parte demandada; por lo que, en vista de lo estrictamente pactado, procede declarar judicialmente el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito otorgado en el contrato básico de esta acción al no haber realizado la parte enjuiciada puntal e íntegramente, por causas imputables a ésta, los pagos a que alude el instituto actor en su demanda; se puntualiza que el crédito, se otorgó 117.0627 veces salario mínimo mensual, no obstante la cantidad insoluta que alude el actor, es por 168.1230 veces salario mínimo mensual; por lo que atendiendo al contrato base de la acción, se le condena a la parte demandada al pago de 117.0627 veces salario mínimo mensual, por concepto de suerte principal; ya que de manera distinta se estaría otorgando condena actualizada; y dicha actualización debe de ejercerse en vía incidental y en ejecución de sentencia.

Ahora bien dicha cantidad como se puede observar, dicha cantidad como se puede observar es en Veces Salario Mínimo, dado que así fue pactado en el contrato base de la acción, sin embargo que debido a la desindexación del salario, lo cual fue publicado en el Diario Oficial de la Federación en data veintisiete de enero del año dos mil dieciséis, y que es del siguiente tener:

*“LA COMISIÓN PERMANENTE DEL HONORABLE CONGRESO DE LA UNIÓN, EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE AL ARTÍCULO 135 CONSTITUCIONAL Y PREVIA LA APROBACIÓN DE LAS CÁMARAS DE DIPUTADOS Y DE SENADORES DEL CONGRESO GENERAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, ASÍ COMO LA MAYORÍA DE LAS LEGISLATURAS DE LOS ESTADOS, DECLARA REFORMADAS Y ADICIONADAS DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE*

*LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, EN MATERIA DE  
DESINDEXACIÓN DEL SALARIO MÍNIMO.*

*Artículo Único.- Se reforman el inciso a) de la base II del artículo 41, y el párrafo primero de la fracción VI del Apartado A del artículo 123; y se adicionan los párrafos sexto y séptimo al Apartado B del artículo 26 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, para quedar como sigue:*

*Artículo 26.*

*A. ...*

*B. ...*

*El organismo calculará en los términos que señale la ley, el valor de la Unidad de Medida y Actualización que será utilizada como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas y del Distrito Federal, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de todas las anteriores.*

*Las obligaciones y supuestos denominados en Unidades de Medida y Actualización se considerarán de monto determinado y se solventarán entregando su equivalente en moneda nacional. Al efecto, deberá multiplicarse el monto de la obligación o supuesto, expresado en las citadas unidades, por el valor de dicha unidad a la fecha correspondiente."*

*Artículo 41.*

*a) El financiamiento público para el sostenimiento de sus actividades*

*ordinarias permanentes se fijará anualmente, multiplicando el número total de ciudadanos inscritos en el padrón electoral por el sesenta y cinco por ciento del valor diario de la Unidad de Medida y Actualización. El treinta por ciento de la cantidad que resulte de acuerdo a lo señalado anteriormente, se distribuirá entre los partidos políticos en forma igualitaria y el setenta por ciento restante de acuerdo con el porcentaje de votos*



*que hubieren obtenido en la elección de diputados inmediata anterior.*

b) y c)

III. a VI.

Artículo 123.

A.

VI. *Los salarios mínimos que deberán disfrutar los trabajadores serán generales o profesionales. Los primeros regirán en las áreas geográficas que se determinen; los segundos se aplicarán en ramas determinadas de la actividad económica o en profesiones, oficios o trabajos especiales. El salario mínimo no podrá ser utilizado como índice, unidad, base, medida o referencia para fines ajenos a su naturaleza.*

VII. a XXXI. .... B. ....

VII. *Transitorios*

*Primero.- El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.*

*Segundo.- El valor inicial diario de la Unidad de Medida y Actualización, a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto será equivalente al que tenga el salario mínimo general vigente diario para todo el país, al momento de la entrada en vigor del presente Decreto y hasta que se actualice dicho valor conforme al procedimiento previsto en el artículo quinto transitorio. El valor inicial mensual de la Unidad de Medida y Actualización a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto, será producto de multiplicar el valor inicial referido en el párrafo anterior por 30.4. Por su parte, el valor inicial anual será el producto de multiplicar el valor inicial mensual por 12.*

***Tercero.- A la fecha de entrada en vigor del presente Decreto, todas las menciones al salario mínimo como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, estatales,***

***del Distrito Federal, así como en cualquier disposición jurídica que emane de todas las anteriores, se entenderán referidas a la Unidad de Medida y Actualización.***

*Cuarto.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo transitorio anterior, el Congreso de la Unión, las Legislaturas de los Estados, la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, así como las Administraciones Públicas Federal, Estatales, del Distrito Federal y Municipales deberán realizar las adecuaciones que correspondan en las leyes y ordenamientos de su competencia, según sea el caso, en un plazo máximo de un año contado a partir de la entrada en vigor de este Decreto, a efecto de eliminar las referencias al salario mínimo como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia y sustituirlas por las relativas a la Unidad de Medida y Actualización.*

*Quinto.- El Congreso de la Unión deberá emitir la legislación reglamentaria para determinar el valor de la Unidad de Medida y Actualización, dentro de un plazo que no excederá de 120 días naturales siguientes a la fecha de publicación del presente Decreto."*

Dato anterior, que debe de ser considerado como hecho notorio en términos de lo dispuesto por el artículo 280 del Código de Procedimientos Civiles, la cantidad a la que deberá ser condenado al demandado y, que en ejecución de sentencia deberá de ser calculada en Unidades de Medida de Actualización (UMA) y no, en Veces a Salario Mínimo (VSM), como había sido pactado en el contrato base de la acción, pues así se encuentra dispuesto en la reforma constitucional previamente transcrita.

Por ende, atendiendo al monto de crédito otorgado en el contrato base de la acción, en conveniencia a lo previsto en el párrafo anterior; deberá ser cuantificado en vía de ejecución de sentencia.

Por cuanto hace al pago de los intereses ordinarios y moratorios resulta fundado la prestación relativa a los mismos; los que una vez



liquidado la prestación principal, relativa a la suerte principal, deberá ser cuantificado el vía de ejecución de sentencia.

Así mismo, dado a que la presente sentencia deriva de una acción de condena, y ésta resulta adversa a los intereses del demandado, ello lo coloca en el supuesto hipotético establecido en el artículo 130 del Código Procesal Civil del Estado de Tamaulipas, por lo tanto, se le condena al pago de gastos y costas generadas por la tramitación de este asunto.

Por último, en términos del artículo 540 de la legislación procesal civil en comento, en caso de impago de las condenas que se impongan, deberá, procederse al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto cubrir lo condenado.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y con apoyo además en los artículos 105 fracción III, 106, 109, 113, 115 y 118 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, es de resolverse y se:

**Resuelve:**

**Primero.-** Resultó fundada la acción hipotecaria ejercida en el presente juicio, promovido por el \*\*\*\*\*, por conducto de su apoderado general para pleitos y cobranzas, la Licenciada \*\*\*\*\*

**Segundo.-** Se condena al pago de la cantidad que resulte de la cuantificación, que en ejecución de sentencia, la que deberá ser calculada en Unidades de Medida de Actualización (UMA) y no, en Veces a Salario Mínimo (VSM), como había sido pactado en el contrato base de la acción, pues así se encuentra dispuesto en la reforma constitucional previamente transcrita.

**Tercero.-** El pago de los intereses ordinarios y moratorios vencidos, más los que se continúen venciendo hasta la total liquidación del adeudo, en términos pactados en el contrato fundatorio de esta

acción, lo que procedería en vía incidental y en ejecución de sentencia, calculados a razón de la Carta de Condiciones Financieras Definitivas; observándose la correspondiente conversión a Unidades de Medida de Actualización (UMAS), incluso a través de la correspondiente pericial en contabilidad.

**Cuarto.-** En términos de lo previsto por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles se condena al demandado a pagar a la actora el pago de los gastos y costas.

**Notifíquese personalmente y cúmplase.** Así lo resolvió el licenciado Gastón Ruiz Saldaña, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, quien actuando asistido de la licenciada Claudia Patricia Escobedo Jaime, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe, lo firman eléctricamente, en virtud de lo previsto por el Acuerdo General 32/2018, así como el punto de acuerdo quinto del Acuerdo General 11/2020 y reiterado por el oficio SEC/1215/2020, de la Secretaria Ejecutiva del Consejo de la Judicatura del Estado, de fecha siete de mayo de dos mil veinte.

Enseguida se publicó y fijó en lista del día en el expediente 25/2023 Conste.  
L'G/L'CPEJ/l'ksb

**Notificándose a la parte demandada**, esta propia fecha, en la que se publica la presente sentencia, por medio de estrados electrónicos, se tiene por notificada de la misma, por tal medio, a la parte demandada, en virtud del apercibimiento efectuado en autos, en cuanto a que, por no haber señalado correo electrónico, las notificaciones personales se le harán por medio de estrados electrónicos.

Así como a la parte actora quedará notificada de la presente sentencia a través de la correspondiente cédula de notificación, que será enviada a través del correo electrónico, que para tales efectos ha proporcionado.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

Notifíquese a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.

*El Licenciado(a) MARIA GRACIELA CANTU VANOYE, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CUARTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el (JUEVES, 11 DE MAYO DE 2023) por el JUEZ, constante de (número de fojas) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.*

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, se suprimió la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado.

Versión pública aprobada en la Décima Primera Sesión Ordinaria 2023 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 27 de noviembre de 2023.