

**TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A VEINTICINCO DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTICINCO.**

**V I S T O**, en el expediente número [REDACTED] para dictar **Sentencia Definitiva**, relativo al juicio **Especial Hipotecario** promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED], y

**RESULTANDO**

1. Por escrito presentado en fecha **catorce de agosto de dos mil veinticuatro**, compareció ante oficialía de partes común el [REDACTED], en su carácter de apoderado legal del actor [REDACTED], demandando en la vía **Especial Hipotecaria** a [REDACTED], por el **vencimiento anticipado** del plazo para el pago del crédito otorgado en el contrato base de la acción, por el **pago** de [REDACTED] veces el salario mínimo mensual, equivalente a \$ [REDACTED], por concepto de saldo capital, y por las restantes prestaciones que indica; manifestó como hechos los en él contenidos, en el que ofreció las pruebas de su intención, lo fundó en los preceptos que estimó aplicables y terminó formulando las peticiones de estilo.

2. Admitida la demanda y las pruebas ofrecidas, se emplazó a juicio por medio de edictos a la parte reo [REDACTED], en su carácter de acreditado o trabajador, para que en el término de ley produjera su contestación, lo cual no hizo por lo que se le acusó la rebeldía en que incurrió, y se citó a las partes para oír sentencia definitiva que hoy se dicta bajo los siguientes:

**CONSIDERANDOS**

I. Que de acuerdo con lo previsto por los artículos 81 y 277 del Código de Procedimientos Civiles, las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones, y con las demás prestaciones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate; el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.

II. **PRESUPUESTOS PROCESALES.** De conformidad con los artículos 457 y 472 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, el Juzgador debe iniciar con el estudio de la procedencia de la vía, por lo que se actúa en consecuencia. El primero de los preceptos legales invocados, previene que se tramitará en la **vía especial hipotecaria** el juicio que tenga por objeto el pago del crédito que la hipoteca garantice, y que es requisito indispensable que el crédito conste en escrituras debidamente registradas, y que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme a los artículos 1834 y 2774 del Código Civil.

En el presente caso, es **procedente la vía** intentada, debido a que la parte actora al instaurar la demanda, la sustentó en copia certificada de la **escritura pública** [REDACTED], **volumen** [REDACTED], **de fecha ocho de noviembre del año dos mil once**, del protocolo de la notaría pública número **OCHO** de esta ciudad, que contiene, entre otros el **contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria** celebrado entre [REDACTED], en su carácter de parte acreditante y [REDACTED], en su carácter del “Trabajador” o acreditado, mismo que exhibió en copia certificada expedido por el Notario Público número Uno de la Ciudad de Guadalupe y Calvo, Chihuahua, el cual se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de esta ciudad bajo **partida** [REDACTED], con los cuales se encuentra acreditada la relación contractual existente entre el Instituto actor y el demandado; de todo lo cual se reitera la procedencia de la **vía especial hipotecaria** seguida en este juicio, puesto que de ese acto jurídico se desprenden las exigencias del ordinal 457 Código

Adjetivo Civil, aunada a la circunstancia de que se exhibió el certificado de gravámenes exigido por su diverso numeral 459, en el entendido que los documentos en cuestión son de valor probatorio pleno al tenor de los artículos 328 y 408 del Código Procesal Civil.

Por cuanto a la **competencia**, tenemos que el suscrito es competente para conocer este litigio, toda vez que como se advierte de la **cláusula CUARTA**, de las cláusulas generales del contrato de apertura de crédito, las partes contratantes se sometieron expresamente a “...los tribunales competentes en el Distrito Federal o a la de los tribunales competentes en el estado de Baja California...”, que en el asunto que nos ocupa corresponde a las leyes y tribunales de esta ciudad, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiere corresponderles por razón de su domicilio o de la ubicación del inmueble, con fundamento en el artículo **157**, fracción **II**, del Código Adjetivo Civil, se sostiene la competencia asumida por el Suscrito para conocer este litigio.

Concerniente a la **legitimación en el proceso**, el enjuiciado es una persona física que no compareció a juicio, y el sujeto pretensor es un organismo descentralizado, que se apersonó por conducto del [REDACTED], en su carácter de apoderado legal de [REDACTED], lo que quedó acreditado con la **documental pública** que con tal motivo exhibió con su demanda, como se advertirá del análisis detallado que se realizará en el *considerando* inmediato siguiente.

Por lo que respecta a las partes procesales, tenemos que la parte actora [REDACTED], compareció por conducto de su apoderado legal [REDACTED], a quien se le tuvo por acreditada su personalidad con las copias certificadas del testimonio de la escritura pública número [REDACTED]), **Libro [REDACTED]** de fecha treinta de noviembre de dos mil veintitrés, ante el titular de la Notaría doscientos cuarenta y uno, actuado como asociado y en el protocolo del titular de la Notaría ciento ochenta y siete, mismo protocolo en el que también actúa como

**asociado el titular de la Notaría cincuenta y dos, todas la Notarías de la Ciudad de México.**

Como se dijo, el **contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria** básico, se celebró mediante la **escritura pública** [REDACTED] [REDACTED]), volumen [REDACTED] [REDACTED]), de fecha **ocho de noviembre del año dos mil once**, del protocolo de la notaría pública número **OCHO** de esta ciudad, que contiene, entre otros el **contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria** celebrado entre [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de acreditada y [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de trabajador o acreditado.

En el entendido de que **de las documentales** allegadas por la enjuiciante, **se les otorga valor probatorio pleno**, con fundamento en los artículos **322, 328, 330, 405 y 408** del Código de Procedimientos Civiles, puesto que no se desvirtuaron con prueba en contrario.

**III.** Habiéndose acreditado los presupuestos procesales y la legitimación activa en la causa, se ingresará al estudio de los elementos de la acción, dado que conforme al artículo **277** del Código de Procedimientos Civiles, la parte actora debe probar los hechos constitutivos de su acción y la parte reo los de sus excepciones.

En la especie la parte actora le reclama a [REDACTED], el pago en moneda nacional de la cantidad de [REDACTED] [REDACTED]) **veces el salario mínimo mensual**, equivalente a \$ [REDACTED] [REDACTED]), por concepto de capital vencido y las restantes prestaciones que describe en la demanda y que -dice- le adeudan con motivo del acto jurídico fundatorio de la acción, no obstante que habiendo recibido el crédito correspondiente y habiéndose obligado a pagarlo en la forma y términos que se contienen en el contrato aludido, se abstuvo de cumplir con esa obligación.

Consecuentemente se emerge al análisis de la acción intentada, por lo

que al respecto tenemos que el Código Civil prevé en los ordinales **2760**, del Código Civil, **12** y **457** del Código de Procedimientos Civiles, interpretados armónicamente, nos dan la pauta para establecer que los **elementos** de la acción hipotecaria que la parte actora debe de demostrar, son: *1) Que el crédito conste en escritura pública, 2) Que esté debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, 3) Que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme a lo establecido en las disposiciones legales aplicables.*

Por cuanto hace al primer y segundo elemento, es decir, que el crédito hipotecario conste en una escritura pública o privada debidamente registrada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, la accionante exhibió:

1.- La documental pública, consistente copia certificada de la **escritura pública** [REDACTED], **volumen** [REDACTED], **de fecha ocho de noviembre del año dos mil once**, del protocolo de la notaría pública número **OCHO** de esta ciudad, expedida por el licenciado Manuel de Jesús Vázquez Elizondo, Notario Público número Uno del Distrito Judicial de Mina, Chihuahua, que contiene, entre otros el **contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria** celebrado entre [REDACTED], en su carácter de acreditada y [REDACTED], en su carácter de trabajador o acreditado, del que se desprende que el organismo descentralizado le otorgó al aquí demandado un crédito simple con garantía hipotecaria cuyo monto equivalía a la cantidad de [REDACTED] **VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL**, misma que el acreditado se obligó a destinar a la adquisición del inmueble identificado como: [REDACTED], constituyéndose como garantía al pago del cumplimiento del crédito otorgado hipoteca en primer lugar y grado a favor del [REDACTED], sobre la vivienda descrita, según se evidencia de la cláusula segunda, del capítulo segundo correspondiente a la constitución de garantía hipotecaria, del contrato basal, misma que a la letra

reza:

“SEGUNDA.- CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA. El Trabajador, para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que el Trabajador contrae por virtud del presente Contrato, constituye hipoteca a favor del [REDACTED] sobre el inmueble relacionado en el antecedente CUARTO de esta escritura, con la superficie, medidas y linderos ahí determinados, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen.”

Asimismo, del contenido se aprecian los derechos y obligaciones que recíprocamente ambas partes contrajeron, en ese orden de ideas, se procede al análisis de la existencia de la entrega recepción de la cantidad otorgada al “Trabajador” o acreditado [REDACTED], por lo que, de la lectura de la cláusula primera del contrato basal, se desprende:

“PRIMERA. DEL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO. Por este acto, el [REDACTED] representado como ha quedado dicho en el proemio de esta escritura, otorga al Trabajador un crédito simple por la cantidad que se señala en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas como el importe del Crédito Otorgado, mismo que el Trabajador dispone en este acto de conformidad con lo estipulado en la cláusula quinta que se consigna en el Anexo “A” del presente contrato, en el cual también se estipulan, entre otras, las condiciones financieras relativas al plazo del crédito, pagos anticipados, seguros y demás relativas del crédito otorgado.

El Trabajador manifiesta su voluntad de celebrar con el [REDACTED] el presente contrato de crédito, por lo que en este acto acepta expresamente (i) Las cláusulas tercera, cuarta, sexta, octava, novena, décima primera, décima segunda, décima cuarta, décima sexta a décima octava y vigésima séptima que se consignan en el Apartado A del capítulo III (tres romano) de las Condiciones Generales de Contratación; (ii) Las cláusulas segunda, quinta, séptima, décima, décima tercera, décima quinta y décima noventa que el [REDACTED] le propone en este acto y que se consigna en el Anexo “A” de este contrato; (iii) Las condiciones Financieras Definitivas del Crédito a que se refiere el inciso d) de las declaraciones del Trabajador; y (iv) La aplicación de la Tasa Anual de Interés Ordinario que corresponda, según lo que se establece en la Tabla de Interés Ordinario que se relaciona en el inciso e) de las declaraciones del Trabajador.”

Por su parte, la cláusula QUINTA del Anexo A (Condiciones Generales) del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, establece:

“QUINTA. IMPORTE Y DISPOSICIÓN DE DEL CRÉDITO.- El [REDACTED] otorga al Trabajador un crédito simple por la cantidad que se señala en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas como el importe del Crédito Otorgado. Las partes convienen además que, en caso de que el [REDACTED] ampliare este crédito simple conforme a lo estipulado en la cláusula tercera de estas Condiciones Generales de Contratación, se entenderá que el Crédito Otorgado comprende además el importe de la ampliación de este contrato simple.

En el Crédito Otorgado no quedan comprendidos los intereses ordinarios, intereses moratorios, gastos de cobranza y demás accesorios que deba cubrir el

Trabajador a favor del [REDACTED] conforme a las presentes Condiciones Generales de Contratación, excepto Gastos estipulados en la cláusula sexta.

El Trabajador dispone del importe del Crédito Otorgado en la fecha de celebración del Contrato, por lo que extiende al [REDACTED] el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda por la cantidad que dispone del Crédito Otorgado. Asimismo el [REDACTED] y el Trabajador convienen expresamente en que la escritura pública en que se consigne el Contrato hará prueba plena por lo que hace a la disposición del Crédito Otorgado y la entrega al trabajador de la suma dispuesta del mismo."

Y del Anexo B Carta de Condiciones Financieras Definitivas, se advierte en la parte que interesa:

"Monto (en pesos) del Crédito Otorgado: \$ [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].

Equivalente en VSMM del Crédito Otorgado: [REDACTED] VSMM

Lo que hace patente que el demandado [REDACTED], dispuso de la cantidad de [REDACTED] [REDACTED] ) VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL, equivalente a \$ [REDACTED] ( [REDACTED] ), a la fecha de firma de la escritura, a que se refiere el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, base de la acción.

En ese tenor, como se advierte de la cláusula primera antes transcrita, el acreditado se obligó a pagar el importe del crédito, los intereses y accesorios, que se estipularon a la otorgante del crédito, mediante pagos mensuales consecutivos, en los términos y condiciones que ahí se refieren.

2.- La Documental Pública, consistente en el certificado de inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, que exhibió de donde se desprende que la escritura pública en que consta el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria base de la acción, se encuentran debidamente inscrita ante la mencionada autoridad registral, bajo el número de partida [REDACTED]  
[REDACTED].

**Documentales públicas**, a las que se les otorga valor probatorio pleno, para evidenciar la relación contractual crediticia existente entre los sujetos procesales, con fundamento en los artículos 322, 328, 330, 405 y 408 del Código de Procedimientos Civiles, puesto que no se desvirtuaron con prueba en contrario.

Documentales valoradas con antelación, con lo que se concluye que en la especie se encuentran plenamente acreditados, los dos primeros elementos, consistentes en la existencia del vínculo contractual, la titularidad de la garantía hipotecaria, y que está debidamente registrada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Demostrada la veracidad de la celebración del acto jurídico base de la acción, se procede al estudio del tercer elemento, relativo en que el crédito debe ser de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme a lo establecido en las disposiciones legales aplicables, tenemos que el apoderado legal de la accionante, señaló en su hecho "3" párrafo tercero, que el demandado ha incumplido con sus pagos a partir de octubre del año dos mil dieciséis, siendo lo correcto, que el demandada **incumplió** con los pagos correspondientes **a partir del mes de octubre de dos mil dieciséis**, lo que, dijo, se refleja en el **certificado de adeudos elaborado** por la [REDACTED], Gerente del Área Jurídica de la Delegación Regional de Baja California del [REDACTED] ([REDACTED]), quien está facultado conforme al artículo 8 fracción X del estatuto orgánico, que al efecto exhibió. Motivo por el cual manifiesta que se actualiza la causal de vencimiento anticipado estipulada en la fracción c) de la cláusula vigésima primera del anexo A (Condiciones Generales), del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, lo que a continuación se transcribe:

**"VIGÉSIMA PRIMERA. CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.**

Además de los casos en que la ley así lo ordene, el [REDACTED] podrá dar por vencido anticipadamente, sin necesidad de notificación o aviso previo al Trabajador, ni de declaración judicial previa, el plazo para el pago del Crédito Otorgado y exigir el pago total del Saldo de Capital, los intereses devengados e insolutos y las demás cantidades que deban pagarse en los términos de este contrato, si:

- a)...
- b)...
- c) El trabajador no realice puntualmente e íntegramente, por causas



imputables a él, 2 (dos) pagos consecutivos o 3 (tres) no consecutivos en el curso de 1 (uno) año de las amortizaciones mensuales del Saldo Capital y de los demás adeudos que tuviera, salvo en el caso en que le hubiese sido otorgado prórroga prevista en este contrato. Sin perjuicio de lo antes estipulado, el [REDACTED] podrá asimismo requerir al Trabajador el pago de las amortizaciones mensuales omisas más intereses moratorios en los términos convenidos en este instrumento, así como los gastos de cobranza que se causaren.”

De la cláusula NOVENA del Anexo A del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, denominada AMORTIZACION, se estableció lo siguiente:

“NOVENA.– AMORTIZACIÓN DEL CRÉDITO. A. Régimen Ordinario de Amortización. - Mientras que el Trabajador se encuentre vinculado por una relación laboral sujeta al régimen de Ley de [REDACTED], este se obliga a pagar el Saldo de Capital, así como los intereses que se devenguen conforme a estas condiciones generales de contratación y cualquier otro adeudo, mediante el pago de amortizaciones mensuales y consecutivas, cada una de las cuales será por la cantidad en pesos que se indica en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas como la Cuota Mensual de Amortización del Crédito.”

Del contenido de la Cláusula OCTAVA del anexo A (Condiciones Generales), del Contrato de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, denominada “PLAZO DEL CREDITO”, se desprende lo que a continuación se transcribe:

"OCTAVA. PLAZO DEL CRÉDITO. El plazo para el pago del Saldo de Capital será de 30 treinta años contados a partir de fecha de firma de este contrato. El Trabajador se obliga a pagar el Saldo de Capital, así como los intereses que se devenguen en los términos de este contrato y cualquier otro adeudo mediante el pago de 360 (trescientos sesenta) amortizaciones mensuales y consecutivas conforme a lo estipulado en la cláusula novena siguiente."

Así pues, del contenido de la Cláusula Vigésima primera, del anexo A (Condiciones Generales), del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, de la fracción c), se advierte que, entre otras, el [REDACTED] podría dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito, siendo exigible en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado, así como los intereses y demás accesorios previstos en el contrato o derivados de él, toda vez que el demandado ha incumplido por razones imputables a él, más de dos pagos consecutivos en el transcurso de un año.

Luego, una vez examinado el **certificado de adeudos** al cual nos remite el apoderado legal de la demandante, expedido por la [REDACTED]

██████████, Gerente del Área Jurídica de la Delegación Regional de Baja California del ██████████

██████████ (██████████), documento en el cual se precisó el capital inicialmente dispuesto, los montos y fechas de pago de las amortizaciones mensuales **efectuadas desde noviembre de 2011, hasta marzo de 2024**, precisando los conceptos a los cuales se aplicaron tales pagos; las tasas de interés ordinario y moratorio sobre las cuales se efectuaron los cálculos de esos conceptos; datos que coinciden con los estipulados y pactados por las partes en el **contrato de crédito básico**, por lo que está **adecuadamente vinculado** con este.

Por ende, el citado documento alcanza **valor probatorio pleno**, con sustento en los artículos **330** y **408** del Código Procesal Civil, en relación con el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, hace fe **salvo prueba en contrario**, en los juicios respectivos para la fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados o de los mutuatarios, a efecto de fijar los saldos resultantes a cargo de la hoy demandada.

Es así, puesto que ██████████, en su carácter de “trabajador” y/o “deudor principal”, no ofreció medios de convicción alguno para demostrar haber pagado las amortizaciones que se le reclaman, pues al ser la falta de pago un **hecho negativo** de imposible demostración, le corresponde a dicha parte demostrar su cumplimiento, según criterio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en su jurisprudencia número 202, visible a fojas 602, del Apéndice 1917-1985, Cuarta Parte, Tercera Sala, que dice **"PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA. El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor."**

Bajo ese criterio, se concluye que el enjuiciado **no probó haber pagado** las parcialidades que le reclama la actora, por lo que se actualizó la causal prevista en la **Cláusula Vigésima primera**, del Anexo I del contrato de crédito básico, para dar por vencido anticipadamente el plazo otorgado para el pago del crédito, haciéndose exigible en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado y accesorios, cantidad que resulta por motivo de diversas prorrogas que se realizaron a favor de la parte demandada, de conformidad

con la **Cláusula Décimo Quina de las condiciones generales de contratación del contrato básico**, toda vez que el acreditado **incumplió** con el pago de las amortizaciones a que se obligó, **a partir de octubre de dos mil dieciséis**, con lo que se tiene por **demostrado el tercer y último elemento** de la acción que nos ocupa.

Robustece lo anterior, la confesión ficta en que incurrió el demandado al no haber comparecido a juicio dentro del término legal que le fue concedido y por el cual se tuvo por cierta y confeso la celebración del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria base de la acción, así como la disposición de la suma descrita y la omisión de pago relativo a las mensualidades que refiere el apoderado legal de la parte actora, confesión a la cual se le concede valor probatorio pleno, en términos de los numerales 396 y 400 del Código de Procedimientos Civiles.

**IV.** Así las cosas, se pasa al estudio del sumario para establecer si el enjuiciado [REDACTED], cumple con esa obligación procesal que se le impone el precepto **277** del Enjuiciamiento Civil, estableciéndose que no lo hace puesto que no contestó la demanda, ni se apersonó a juicio, y su adversaria sí lo hizo con los elementos de la acción incoada, se concluye que debe dictarse sentencia adversa a los intereses de aquella y favorable a esta, en la que se **declare el vencimiento anticipado** del plazo pactado para el cumplimiento de las obligaciones de pago contraídas por la reo en el contrato basal, y se le **condene** al pago la suma de [REDACTED] [REDACTED] ) **veces el salario mínimo mensual**, por concepto de **saldo del capital**; más el pago de los **intereses ordinarios** por la cantidad de [REDACTED] [REDACTED] ) **veces el salario mínimo mensual**, generados hasta la fecha 01 de marzo del 2024, de acuerdo a la certificación de adeudos de fecha quince de marzo del año dos mil veinticuatro, a razón del 6.3% (seis punto tres por ciento) anual; más la de los **intereses moratorios** a razón de sumar la tasa anual del 4.2% (cuatro punto dos por ciento) y la tasa anual de interés ordinario aplicable, por así haberse convenido en el contrato que motiva el juicio, y los que sigan generando hasta el pago total de la suerte principal, misma que se cuantificara una vez que cause ejecutoria la presente resolución.

Ahora bien, el artículo sexto transitorio del Decreto por el que se declara reformadas y adicionadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de desindexación del salario mínimo, publicado en el Diario Oficial de la Federación de *veintisiete de enero de dos mil dieciséis*, establece que los créditos vigentes a la entrada en vigor de ese decreto, cuyos montos se actualicen con base al salario mínimo y que hayan sido otorgados por el [REDACTED], continuarán actualizándose bajo los términos y condiciones que hayan sido estipulados; sin embargo, el párrafo segundo del precepto en comento prevé como excepción el caso en que el salario mínimo se incremente por encima de la inflación, por lo que la institución aludida no podrá actualizar el saldo en moneda nacional de este tipo de créditos a una tasa que supere el crecimiento porcentual de la Unidad de Medida y Actualización (UMA) durante el mismo año.

En cumplimiento a dicho decreto fueron reformados los artículos 39, 44 y 55 de la Ley del [REDACTED], mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha *veintisiete de abril de dos mil dieciséis*, para quedar como sigue:

**Artículo 39.-** El saldo de las subcuentas de vivienda causará intereses a la tasa que determine el Consejo de Administración del Instituto.

...

Para obtener la cantidad básica se aplicarán, al saldo de las subcuentas de vivienda, las tasas aplicables a cada una de las denominaciones que integren los activos financieros del Instituto, con base en la proporción que cada una de estas denominaciones guarde sobre la suma del total de los activos financieros. Dichas tasas aplicables serán las siguientes:

- I. Para la proporción asociada a los créditos hipotecarios denominados en Salarios Mínimos, será la tasa de incremento al Salario Mínimo, sin que ésta pueda exceder la tasa de incremento porcentual de la Unidad de Medida y Actualización (UMA) para el mismo periodo.

...

...

...

**Artículo 44.-** El saldo de los créditos otorgados a los trabajadores a que se refiere la fracción II del artículo 42, se actualizará bajo los términos y condiciones que hayan sido estipulados.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, para el caso de los créditos otorgados en veces salario mínimo, en el evento 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.

Asimismo, los créditos citados devengarán intereses sobre el saldo ajustado de los mismos, a la tasa que determine el Consejo de Administración. Dicha tasa no será

menor del cuatro por ciento anual sobre saldos insolutos.

...

Con motivo de lo anterior, el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda, a fin de facilitar los cálculos en función de los artículos antes referidos, para ajustar lo que resulte menor entre el incremento porcentual del salario mínimo y el crecimiento porcentual de la UMA (Unidad de Medidas y Actualización), introdujo una nueva unidad de medida para los créditos otorgados en salarios mínimos, siendo la Unidad Mixta [REDACTED], en consecuencia, la condena se liquidará tomando en consideración el valor de las Unidades Mixtas [REDACTED] para los efectos legales a que haya lugar.

Siendo que para 2024, los créditos en Veces Salario Mínimo se actualizan a una tasa de 4.66%, por lo que el valor de la Unidad Mixta [REDACTED] (UMI) es de \$ [REDACTED] pesos diarios, determinación que se realizó tomando como referencia el porcentaje del incremento del salario mínimo vigente para 2024, que fue de 20.00%, y el porcentaje que representó la inflación en 2024, que fue de 4.66%, dando la cantidad de \$ [REDACTED],  $(96.32 \times 4.66 \% = 4.56 + 96.32 = [REDACTED])$ , monto que durante el 2024 se usará como base para el cálculo de las amortizaciones de los créditos otorgados en VSM.

Y toda vez que el actor en sus prestaciones además de señalar los montos en salarios mínimos realiza la conversión en pesos, deberá de condenarse al pago por concepto de **saldo del capital**, la suma de [REDACTED] [REDACTED] veces el **salario mínimo mensual**, equivalente a \$ [REDACTED] [REDACTED], cantidad que resulta de realizar la operación aritmética de multiplicar los salarios mínimos mensuales adeudados por capital ([REDACTED]) por la unidad mixta del [REDACTED] ([REDACTED]) por 30.4 (promedio de días por mes); más el pago de los **intereses ordinarios** siendo la cantidad de [REDACTED] [REDACTED] veces el salario mínimo mensual, equivalente a \$ [REDACTED] [REDACTED], cantidad que resulta de realizar la operación aritmética de multiplicar los salarios mínimos mensuales adeudados por interés ordinario (58.4870) por la

unidad mixta del [REDACTED] ([REDACTED]) por 30.4 (promedio de días por mes).

Así mismo, en caso que la demandada no cumpla con esta resolución en el término que para ello se le concederá, deberá decretarse el **trance y remate del bien hipotecado**, para que con su producto se pague a la actora.

**VI. COSTAS.** Conforme al artículo 141, fracción I, del Código Procesal Civil, deberá **condenarse** al demandado a pagar a la parte actora los **gastos y costas** que el presente juicio origine, cuya liquidación se realizará en términos de ley en ejecución de sentencia.

Por lo anteriormente expuesto y fundado además en los artículos 79, 80, 81, 86, 90 y 91 del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se:

### RESUELVE

**PRIMERO.** Ha sido **procedente** la vía **Especial Hipotecaria** seguida en este juicio, en el que la parte actora acreditó los hechos constitutivos de su acción, en rebeldía procesal de la demandada, quien no compareció a juicio.

**SEGUNDO.** Por ende, se **declara vencido anticipadamente** el plazo concedido a [REDACTED], para el pago del crédito convenido en el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria fundatorio de la acción.

**TERCERO.** Se **condena** a [REDACTED], a pagarle al [REDACTED] ([REDACTED]), por concepto de **saldo de capital**, la suma de [REDACTED] [REDACTED] veces el **salario mínimo mensual**, equivalente a \$ [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), por concepto de **saldo del capital**; más el pago de los **intereses ordinarios** por la cantidad de [REDACTED] [REDACTED] veces el **salario mínimo mensual**, equivalente a \$ [REDACTED] [REDACTED]), generados hasta la el día 01 de marzo del 2024, a razón del 6.3% (seis punto tres por ciento) anual; más la de los

**intereses moratorios** a razón de sumar la tasa anual del 4.2% (cuatro punto dos por ciento), y la tasa anual de interés ordinario aplicable, y los que se sigan generando hasta la total liquidación de la suerte principal; importe que deberá justificarse y cuantificarse en ejecución de sentencia.

**CUARTO.** Se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas causados con motivo de la tramitación del presente juicio, que en ejecución de sentencia se justifiquen.

**QUINTO.** Se **concede** a la demandada el término de **cinco días** para que le dé cumplimiento voluntario a esta resolución, y de no hacerlo, procedase al **trance y remate** del bien hipotecado para que, con su producto, se pague a la demandante.

**SEXTO.** Toda vez que el demandado fue emplazado por edictos publíquense los puntos resolutiveos de la presente por medio de edictos, por dos veces de tres en tres días en uno de los periódicos locales de mayor circulación de la localidad que elija la interesada, en el entendido que no se ejecutará, si no pasados tres meses a partir de la última publicación, de conformidad con los artículos 625 y 630 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

**SÉPTIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así, definitivamente juzgando lo sentenció y firma electrónicamente **C. JUEZ DEL JUZGADO CIVIL ESPECIALIZADO EN MATERIA HIPOTECARIA, LICENCIADO JOSÉ LUIS MOLINA RODRÍGUEZ**, ante su **Secretaria de Acuerdos LICENCIADA KARLA LIZETH PANTOJA RIVERA**, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

En el número **14947** del Boletín Judicial de fecha **27-FEBRERO-2025** se hizo la publicación de Ley.