



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Sentencia número: 4/2026.

En la Heroica Ciudad de Matamoros, Tamaulipas; (09) nueve de febrero de dos mil veintiséis (2026).

VISTO, para resolver el expediente **116/2025**, relativo al **Juicio Ordinario Civil sobre Plenario de Posesión**, promovido por *********, en contra de ******* y *******; y,

RESULTANDO

PRIMERO.- Prestaciones. Mediante escrito recibido en la Oficialía de Partes común en fecha **veinticuatro de abril del dos mil veinticinco**, ocurrió ante este juzgado *********, promoviendo el **Juicio Ordinario Civil sobre Plenario de Posesión**, en contra de ******* y *******, de quien reclamó el cumplimiento de las siguientes prestaciones:

“...a).- Que se declare judicialmente que la suscrita *********, tengo mejor derecho a poseer la casa habitación en el mismo edificada y el lote de terreno, con superficie total de *********

b).- Como consecuencia de lo anterior se condene a los demandados a la desocupación material del lote de terreno y casa habitación en el mismo edificada del inmueble antes identificado y se me restituya éste en la posesión definitiva.

c).- Que se declare que la posesión de la suscrita sobre el bien inmueble identificado con antelación, es mejor porque se deriva de un justo título, y se encuentra debidamente inscrito en el Instituto Registral y catastral como *********

d).- El pago de los daños y perjuicios originados por el indebido detentamiento del inmueble por el demandado.

e).- El pago de los gastos y costas que se originen con la tramitación del presente Juicio...”

Cita las consideraciones legales que estimó aplicables y concluyó con puntos petitorios.

SEGUNDO.- Radicación.- Por auto de **veintinueve de abril de dos mil veinticinco**, se ordenó la radicación de la demanda del actor, así como la formación del expediente respectivo y su inscripción en el Libro de Gobierno; de igual manera se ordenó emplazar a juicio a la parte demandada para que dentro del término de **diez días**, realice su contestación.

TERCERO.- Emplazamiento. En la constancia de emplazamiento, se hizo constar en la diligencia que se practicó para emplazar a los demandados, en el domicilio indicado por el actor; de la cual se desprenden que se realizó personalmente con los C.C. ******* y *******; en ese sentido se procedió a emplazar a los C.C. ******* y *******, en fecha **diecisiete de mayo del dos mil veinticinco**; asentado que fueron cumplidos los requisitos legales para ello, firmando el acta correspondiente de dicha diligencia los que en ellas intervinieron y así quisieron hacerlo.

CUARTO.- Consta en auto de fecha **dos de junio del dos mil veinticinco**, que la parte demandada los C.C. ******* y ******* comparecieron a dar contestación, en los siguientes términos:



“...Que, en tiempo, en los términos del artículo 236 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, mediante el presente escrito contestamos la demanda que ha sido formulada en nuestra contra, a cuyo efecto manifestamos que negamos el que la demandante tenga acción o derecho alguno que deducir en mi contra para reclamar el pago de cualesquiera de las prestaciones que se precisan en los incisos a), b), c), e) y d) del preámbulo del escrito al que se da respuesta, en razón de los obstáculos procesales que se harán valer en este ocurso.

Y, para hacer referencia en forma expresa a los hechos aducidos en la citada demanda que se responde, manifiesto:

HECHOS

1. El correlativo que respondo deberá ser acreditado por la parte demandante.

II. Asimismo, los puntos 2 y 3 de hechos de la demanda deben se aprobados y acreditados de manera fehaciente por la demandante.

III. En este punto de hechos número 4, resulta pertinente aclarar ciertos puntos. En primer término, resulta que la demandante es madre de la suscrita
*****.

Además que, la demandante, madre de la compareciente, emigró a los Estados Unidos de Norteamérica y antes de salir del país (México), ella misma me dijo de manera verbal que me prestaba el inmueble reclamado a los ahora demandados con la única condición de mantenerla bajo el mejor de los cuidados, haciendo mención que la misma se encontraba en condiciones de pobra negra; sin embargo, hubo necesidad de que nos trasladaramos hacia los Estados Unidos de norteamerica en forma provisional siendo esto en el transcurso del año 1999, posteriormente antes de concluir dicho año regresamos a esta ciudad de matamoros, Tamaulipas para una mejor condición del inmueble, procedimos a rehabilitar el mismo, esto es, enjarre de la casa, poner ventanas rejas, puertas y demás accesorios de ésta. Y ahora como observa que la vivienda se encuentra en ópticas condiciones es que le hicimos mejores a la

casa habitación y le dimos mantenimiento para que no se deteriorara.

DERECHO

Niego que en la especie tengan aplicación cualesquiera de las disposiciones legales que se citan con fundamento de la demanda que respondo y por mi parte este escrito lo fundo en los numerales que cito en el curso del mismo.

Y, como consecuencia de los hechos en que fundo esta contestación, opongo a la acción deducida las siguientes:

EXCEPCIONES

A). **IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN.** Esta excepción se funda en el hecho de que los suscritos tenemos la posesión del inmueble reclamado en virtud del comodato verbal y gratuito celebrado con la demandante y resulta improcedente la acción real ejercitada, toda vez que cuenta con la acción personal de terminación de comodato...”

QUINTO.- Pruebas. En auto de fecha **veinte de junio del dos mil veinticinco**, se abrió el período probatorio por el término de **CUARENTA DÍAS** comunes a las partes, los primeros **VEINTE** para ofrecer, y los **VEINTE** restantes para recibirlas y desahogaras, certificándose el cómputo probatorio correspondiente.

Séptimo.- Alegatos. Sin alegatos de la partes; se ordenó citar para oír sentencia, mediante auto de fecha **quince de enero del dos mil veintiséis**, la cual se emite en los términos siguientes:

CONSIDERANDO

Primero.- Competencia. La suscrita Juzgadora Jueza de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el



Estado, **es competente para conocer y resolver el presente asunto**, de conformidad con los numerales 14, párrafo II y 16, párrafo I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con los artículos 100, 101 y 102 de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, y 172, 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.- Vía. La vía ordinaria civil en la que se tramitó éste juicio, es la correcta en términos del numeral 462, en relación con el 617 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas.

Tercero.- Respecto a la **legitimación procesal** de las partes, debe precisarse que encuentra satisfecho su requisito a partir del escrito de demanda, mientras que la parte demandada los **CC. ***** y *******, contestaron la demanda.

Cuarto.- Señalan los artículos 113, 114 y 115 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, en lo que aquí interesa que:

“...ARTÍCULO 113.- Las sentencias deberán ser congruentes con la demanda, contestación y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, y resolver todos los puntos que hayan sido objeto del debate. Cuando sean varios los aspectos litigiosos, se hará la debida separación de cada uno de ellos. Al pronunciarse la sentencia, se estudiarán previamente las excepciones que no destruyan la acción, y si alguna de éstas se declara procedente, se abstendrán los

tribunales de entrar al fondo del negocio, dejando a salvo los derechos del actor. Si dichas excepciones no se declaran procedentes, se dedicarán sobre el fondo del negocio, condenando o absolviendo, en todo o en parte, según el resultado de la valuación de las pruebas que haga el juzgador.

ARTÍCULO 114.- En la sentencia no podrá concederse a una parte lo que no haya pedido, salvo disposición expresa.

ARTÍCULO 115.- Toda sentencia debe ser fundada. Las controversias judiciales se resolverán conforme a la letra de la ley o a su interpretación jurídica, y a falta de la primera, conforme a los principios generales del Derecho. Cuando haya conflicto de derechos, a falta de ley expresa que sea aplicable la controversia se decidirá a favor del que trate de evitarse perjuicios, y no a favor del que pretenda obtener lucro, procurándose observar la mayor igualdad entre las partes. El silencio, oscuridad o insuficiencia de la ley, no autoriza a los jueces o tribunales para dejar de resolver las cuestiones que hayan sido discutidas en el pleito. El tribunal tendrá libertad para determinar cuál es la ley aplicable y para fijar el razonamiento o proceso lógico de su determinación, sin quedar sobre estos puntos vinculado a lo alegado por las partes...”

Quinto.- La parte actora, la **C. *******, reclama como prestación principal del presente juicio la declaración judicial de que, tiene mejor derecho que los demandados los **CC. ***** y *******, para poseer el inmueble identificado como ********* lineales con *********, y por ende reclama la restitución material de dicha finca; lo anterior, ya que la parte actora aduce que es de su propiedad.

Siendo el caso, que los demandados se encuentran ejerciendo actos de posesión sobre dicho bien, sin contar con derecho alguno para ello; manifestando la parte actora que es propietaria, por virtud de la protocolización de las



constancias judiciales, partición y adjudicación del Juicio Sucesorio Intestamentario a bienes del señor *****

Sexto.- A fin de resolver en el presente asunto, la suscrita Juzgadora, estima prudente entrar al análisis y valoración del material probatorio aportado al caso, razón por la cual se procede a examinar las pruebas ofrecidas, y con base al resultado de la valoración que de tales medios de convicción se haga, determinar la procedencia o improcedencia del juicio.

Para acreditar sus pretensiones, la **actora** ofreció como de su intención lo siguiente:

1.- Documental Pública, consistente en el Instrumento Notarial número doscientos sesenta y tres, volumen sexto, de fecha dos de octubre de mil novecientos noventa y dos, pasado ante la Fe de la Licenciada ***** , Adscrita a la Notaría Pública número doscientos veinte en ejercicio en Ciudad Victoria, Tamaulipas, y que contiene contrato de Compraventa que celebra la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), en su carácter de vendedor y ***** y ***** en su carácter de compradora.

Documental pública, a la cual se le concede pleno **valor probatorio** de conformidad con lo que establecen los artículos **324, 325, en relación con el diverso 397** del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado de Tamaulipas.

2.- Documental Pública, consistente en Copia Certificada por el Licenciado ***** con ejercicio en esta Ciudad, del Acta número mil cinco, volumen décimo séptimo, de fecha veintisiete de noviembre del dos mil uno, pasado ante la Fe del Licenciado ***** Notario Público número 103 con ejercicio en esta Ciudad, que contiene protocolización de las constancias judiciales, partición y adjudicación del Juicio Sucesorio Intestamentario a bienes del señor ***** , respecto del expediente ***** , radicado en el Juzgado Tercero de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial del Estado.

Documental pública, a la cual se le concede pleno **valor probatorio** de conformidad con lo que establecen los artículos **324, 325, en relación con el diverso 397** del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado de Tamaulipas.

3.- Documental Pública, consistente en Plano de Subdivisión, respecto del inmueble ubicado en calle ***** emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de esta Ciudad, emitido por el Arquitecto Gerardo E. Benavides Quintana.

Documental pública, a la cual se le concede pleno **valor probatorio** de conformidad con lo que establecen los artículos **324, 325, en relación con el diverso 397** del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado de Tamaulipas.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Para acreditar su acción, la parte actora ofertó durante el período de ofrecimiento de pruebas; medios de convicción para acreditar su acción; los que son valorados conforme a lo establecido por los artículos 392, en relación con los artículos 306, 325, 385 y 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, es menester de este juzgador advertir si son eficaces o no para acreditar su acción; lo cual se hace a continuación:

1.- Inspección Judicial con Asesoramiento de Peritos, desahogada en fecha cinco de diciembre del dos mil veinticinco, por la Licenciada ***** Secretaria de Acuerdos del Juzgado Primero de Primera Instancia Civil del Cuarto Distrito Judicial, que se transcribe a continuación:

“...Diligencia de inspección judicial con Asesoramiento de Peritos.

En la Ciudad de Matamoros, Tamaulipas, siendo las doce horas del día cinco de Diciembre del Dos Mil Veinticinco, día y hora señalados mediante proveído de fecha diecinueve de noviembre del año en curso, dictado en el expediente número 116/2025, a fin de llevar a cabo la diligencia de Inspección Judicial con Asesoramiento de peritos, solicitada por el abogado autorizado por la parte actora, para tal efecto, la suscrita Licenciada *** Secretaria de Acuerdos Adscrita al Juzgado Primero de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, hago constar que me encuentro constituida en calle ***** cerciorada de que me encuentro en el domicilio correcto por la nomenclatura de las calles, por ser el lugar hasta el que me conduce el oferente de la prueba Licenciado***** quien se identifica con cédula profesional numero ***** , estando presente además el Perito de la actora el Arquitecto***** , quien se identifica con credencial para votar; así como el perito en rebeldía de la parte demandada**

Arquitecto ***** quien se identifica con credencial para votar; documentos los cuales tengo a la vista y se devuelven a sus propietarios por ser de su uso personal; Acto seguido encontrándonos en el domicilio ya señalado y una vez que se hace el llamado a fin de ser atendida por persona alguna, hago constar que no obstante a realizar el llamado en repetidas ocasiones nadie atiende el llamado, el domicilio se trata de un bien inmueble que tiene a la vista el número 122 en el buzón que se localiza en la parte frontal del inmueble el portón de metal se encuentra abierto y sin embargo nadie atiende el llamado, al ser así se procede a realizar las medidas por la parte exterior y respecto a las medidas internas refiere el Perito ***** con lasser Bosch Digital.

En cuanto al inciso a), de los puntos de la presente diligencia, hago constar que me encuentro constituida en el inmueble ubicado en calle ***** y respecto a las medidas y colindancias, los peritos de las partes proceden a realizar lo conducente por la parte exterior del inmueble y por la parte interior utilizan para ello el lasser bosch digital para mediciones.

En cuanto al inciso b).- no es posible llevar a cabo el mismo en virtud no ser atendido por persona alguna en dicho domicilio.

En cuanto al inciso c).- Los peritos proceden a llevar a cabo las medidas y colindancias como se solicita en incisos d), e), f), g), j) y h);

Señalando los peritos que una vez se les pone a la vista el contrato de compraventa en el que se funda la acción, manifiesta el perito de la actora Arquitecto*****, que una vez de haber realizado las mediciones se justifica sustancialmente que el inmueble donde nos encontramos constituidos coinciden con las medidas y colindancias del contrato de compraventa que se pone a la vista;

Por su parte el perito en rebeldía de la demandada, el arquitecto ***** manifiesta que ratifica lo manifestado por el arquitecto***** toda vez que el inmueble coincide por cuanto a las medidas y colindancias que ampara el contrato que se le ha puesto a la vista.



En relación al inciso g); el arquitecto ***** se dice***** que con el resultado de las mediciones realizadas existe la identidad del inmueble con el contrato que se le ha puesto a la vista; y el perito ***** ratifica lo antes manifestado toda vez que con las mediciones realizadas se precisa que existe identidad entre el bien inmueble y la escritura que se le ha puesto a la vista.

En cuanto al inciso j); el Arquitecto*****, señala que con el resultado de las mediciones efectuadas se cerciuro que el bien inmueble en el que se encuentra constituido tiene la identidad con el inmueble que ampara la escritura de adjudicación que se me ha puesto a la vista a favor de la C. *****.

El perito ***** señala que con el resultado de las mediciones realizadas se cerciora que efectivamente existe la identidad del inmueble en el cual nos encontramos constituidos y que se realizaron las medidas se dice mediciones con el bien inmueble que ampara la escritura de adjudicación que se le ha puesto a la vista.

Asi mismo ambos peritos manifiestan que por cuerda separada presentaran el plano o dictamen de esta diligencia y el pericial.

Con lo anterior se concluye la presente diligencia, toda vez que ambos partes asi como el oferente de la prueba manifiestan que no tienen objeción alguna que hacer valer, concluyendo la diligencia firmado los que en ella intervinieron y quisieran hacerlo para constancia legal. Doy Fe.-...”

Al anterior medio de prueba se le concede valor probatorio en términos de los numerales 286 fracción IV, en relación con el artículo 358 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas.

2.- Pericial, del Arquitecto***** perito designado por la parte actora, respecto del bien inmueble base de la acción.

La parte actora, nombro como perito de su intención al Arquitecto ***** mediante escrito de fecha **cinco de septiembre del dos mil veinticinco**, a quien se le tuvo aceptando el cargo de perito por acuerdo de fecha **nueve de septiembre veinticinco**.

Mediante promoción recibida en fecha **cinco de enero del dos mil veintiséis**, el Arquitecto*****, emitió su pericial en la forma siguiente:

“...ARQ. *****, con cedula profesional ***** con domicilio particular para oír y recibir notificaciones en calle *****. En mi carácter de perito designado por la parte acusadora y respetuosamente comprezo a emitir el dictamen pericial en materia de agrimensura conforme a derecho, bajo protesta de decir la verdad, manifiesto que desempeñaré el cargo conferido con mayo legalidad, veracidad, honradez y apego a la ciencia que profeso, conforme a lo dispuesto por el artículo 340 del código de procedimientos civiles vigente en el estado.

I. NOMBRE Y ACEPTACIÓN DEL CARGO

El que suscribe, Perito designado en materia de Arquitectura y Medición, legalmente autorizado para actuar como auxiliar de la administración de justicia, comparece para rendir DICTAMEN PERICIAL dentro del presente juicio, en cumplimiento a lo ordenado por ese H. Juzgado, protestando conducirse con verdad, legalidad, imparcialidad, y apego a la ciencia.

II. OBJETO DEL DICTAMEN

El presente dictamen tiene como finalidad:

1. Verificar físicamente las medidas, colindancias, superficie y ubicación del inmueble en controversia.
2. Confrontar dichas medidas con las que obran en la Escritura Pública Número ***** Tamaulipas, de fecha 02 de octubre de 2002, debidamente registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo los datos que s constan en la propia escritura.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Dictaminar si existe identidad entre el bien inmueble físicamente medio y el amparado en el título de propiedad de la C. *****.

3. Determinar si las medidas coinciden sustancialmente con las consignadas en los documentos fundatorios de la acción.

III. UBICACIÓN DEL INMUEBLE INSPECCIONADO

El inmueble objeto de la presente inspección se localiza en (ANEXO 1):

Ubicación satélital *****

IV. ANTECEDENTES DOCUMENTALES ANALIZADOS

Para la elaboración del presente dictamen, se tuvo a la vista y se analizó el siguiente documento legal:

1. Escritura Pública número ***** , debidamente registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo los datos que constan en la propia escritura.
2. Plano de subdivisión del predio original con superficie total de 1,097.00 m².
3. Promoción judicial de fecha 05 de agosto de 2025, relativa a la Inspección Judicial con asesoramiento de peritos.
4. Inspección física directa del inmueble realizada en campo el 5 de diciembre de 2025.

V. DESCRIPCIÓN DEL TERRENO SEGÚN ESCRITURA

De acuerdo con la escritura mencionada, el terreno originalmente tenía una superficie total de 1,097.00m², mismo que fue posteriormente subdividido, correspondiendo al Lote No. 04 una superficie de: 549.25 m²

Con las siguientes medidas y colindancias:

Al Sureste: 12.54 m con Calle Gloria Marín

Al Noreste: 43.60 m con Lote 03

Al Suroeste: 44.00 m con *****

VI. METODOLOGÍA DE MEDICIÓN

La inspección se realizó directamente en campo, mediante:

Cinta métrica profesional.

Referencias físicas visibles del predio.

Confrontación con linderos existentes.

Presencia de las partes y personal actuante.

Las mediciones se efectuaron de punto a punto en cada colindancia, conforme a los rubros establecidos en escritura.

VII. RESULTADO DE LA MEDICIÓN EN CAMPO

De la medición física en el inmueble se obtuvieron las siguientes dimensiones: Croquis.

Noroeste: 12.48 metros

Sureste: 12.54 metros

Noroeste: 43.60 metros

Suroeste: 44.00 metros

Arrojando una superficie total medida de 549.25 m²

VIII. CONFRONTACIÓN CON LA ESCRITURA

Una vez confrontadas las medidas físicas reales con las medidas consignadas en la escritura, se concluye lo siguiente:

Las medidas coinciden de manera total y sustancial.

La superficie real coincide con la superficie escriturada de 546.25 m²

Los linderos físicos coinciden con los colindantes descritos en la escritura.

La ubicación física corresponde plenamente al Lote No. 04 de la Manzana 26.

IX. OPINIÓN TÉCNICA PERICIAL

Desde el punto de vista técnico, físico, métrico y legal, el inmueble inspeccionado:

Es plenamente identificable.

Corresponde exactamente al predio amparado en la escritura.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

No existe traslape, invasión ni diferencia superficial.

El terreno medido es el mismo que fue objeto de la compraventa de fecha 27 de noviembre de 2001.

X. RESPUESTAS A LOS PUNTOS PERICIALES DEL JUZGADO

1. ¿Coinciden las medidas del polígono medido con las de la escritura?

Respuesta:

Derivado de la inspección física directa practicada en el inmueble y de la medición realizada en cada uno de sus lados, se concluye que las medidas del polígono medido coinciden plena y sustancialmente con las consignadas en la Escritura Pública, no existiendo diferencias métricas relevantes entre lo físicamente observado y lo jurídicamente documentado.

2. ¿Existe identidad entre el bien inmueble medido y el amparado en la escritura?

Respuesta: Con base en la ubicación, colindancias, medidas perimétricas, configuración geométrica y superficie obtenida en campo, se dictamina que sí existe identidad total entre el inmueble físicamente medido y el bien inmueble amparado en la escritura pública, tanto en su aspecto físico como en su correspondencia jurídica.

3. ¿La superficie real corresponde a la superficie documentada?

Respuesta: De la medición practicada en campo se obtuvo una superficie real de 549.25 m², la cual corresponde de manera exacta con la superficie consignada en la escritura, por lo que se concluye que no existe diferencia superficial entre lo documentado y lo existente físicamente.

XI. CONCLUSIÓN FINAL

Después del análisis documental, inspección física, medición directa y confrontación técnica. SE CONCLUYE que:

***** , cuenta con una superficie real de 549.25 m² y coincide plena y sustancialmente con las medidas, colindancias y datos contenidos en la Escritura Pública

registrada bajo la Sección IV No. 364, Legajo 3-008 de fecha 14 de diciembre de 2001.

La presente conclusión técnica se apoya en la documentación legal analizada, así como en la inspección física directa del inmueble, mismos que se integran como Anexos 1, 2 y 3 del presente dictamen, los cuales forman parte integrante del mismo para todos los efectos legales conducentes.

Por lo tanto, **NO EXISTE DIFERENCIA ENTRE LO ESCRITURADO Y LO FÍSICAMENTE MEDIDO.**

XII. PROTESTA

Bajo protesta de decir verdad, manifiesto que el presente dictamen ha sido elaborado con estricto apego a la realidad física del inmueble, a los documentos exhibidos y a los principios técnicos de la medición...”

Mediante auto de fecha **tres de noviembre del dos mil veinticinco**, se tuvo por aceptado el cargo de perito al Arquitecto *********, perito valuador designado en rebeldía de la parte demandada.

En fecha **trece de enero del dos mil veintiséis**, se trajo a la vista la pericial emitida por el Arquitecto *********, que en lo conducente dice:

“...ARQ. *********, casado, Arquitecto con Cédula Profesional *********, con Especialidad en Valuación Inmobiliaria, con Cédula Profesional ********* Perito Oficial del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas, en la materia de Valuador Profesional, con domicilio particular para oír y recibir notificaciones en ********* en mi carácter de Perito designado por esta H. Autoridad como Perito en Rebeldía, respetuosamente comparezco a emitir el dictamen pericial en materia de agrimensura conforme a derecho, bajo protesta de decir verdad manifiesto que desempeñaré el cargo conferido con la mayor legalidad, veracidad, honradez y apego a la ciencia que



profeso, conforme a lo dispuesto por el artículo 340 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

I. NOMBRE Y ACEPTACIÓN DEL CARGO

El que suscribe, Perito designado en materia de Arquitectura y Medición, legalmente autorizado para actuar como auxiliar de la administración de justicia, comparece para rendir DICTAMEN PERICIAL dentro del presente juicio, en cumplimiento a lo ordenado por ese H. Juzgado, protestando conducirse con verdad, lealtad, imparcialidad y apego a la ciencia.

II. OBJETO DEL DICTAMEN

El presente dictamen tiene como finalidad:

1. Verificar físicamente las medidas, colindancias, superficie y ubicación del inmueble en controversia.
2. Confrontar dichas medidas con las que obran en la Escritura Pública Número ***** Tamaulipas, de fecha 02 de octubre de 2002, debidamente registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo los datos que constan en esta propia escritura. Dictaminar si existe identidad entre el bien inmueble físicamente medido y el amparado en el título de propiedad de la C. *****.
3. Determinar si las medidas coinciden sustancialmente con las consignadas en los documentos fundatorios de la acción.

III. UBICACIÓN DEL INMUEBLE INSPECCIONADO

El inmueble objeto de la presente inspección se localiza en el (ANEXO 1):

Ubicación satelital *****

IV. ANTECEDENTES DOCUMENTALES ANALIZADOS

Para la elaboración del presente dictamen, se tuvo a la vista y se analizó el siguiente documento legal: (ANEXO 2)

1. Escritura Pública Número ***** Tamaulipas, de fecha 02 de octubre de 2002, debidamente registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo los datos que constan en la propia escritura.

2. Plano de subdivisión del predio original con superficie total de 1,097.00 m².

3. Promoción judicial de fecha 05 de agosto de 2025, relativa a la Inspección Judicial con asesoramiento de peritos.

4. Inspección física directa del inmueble realizada en campo el 5 de diciembre de 2025.

V. DESCRIPCIÓN DEL TERRENO SEGÚN ESCRITURA

De acuerdo con la escritura mencionada, el terreno originalmente tenía una superficie total de 1,097.00m², mismo que fue posteriormente subdividido, correspondiendo al Lote No. 04 una superficie de:

549.25m²

Con las siguientes medidas y colindancias:

Al Noroeste: 12.48 m con Lote 15

Al Sureste: 12.54 m con calle *****

Al Noreste: 43.60 m con Lote 03

Al Suroeste: 44.00 m con *****

VI. METODOLOGÍA DE MEDICIÓN

La inspección se realizó directamente en campo, mediante:

Cinta métrica profesional.

Dispositivo de Medición por Laser de Alta Precisión.

Referencias físicas visibles del predio.

Confrontación con linderos existentes.

Presencia de las partes y personal actuante.

Las medidas se efectuaron de punto a punto en cada colindancia, conforme a los rumbos establecidos en escritura.

VII. RESULTADO DE LA MEDICIÓN EN CAMPO

De la medición física efectuada en el inmueble se obtuvieron las siguientes dimensiones: (Vease ANEXO 2) Croquis.

Noroeste 12.48 metros

Sureste: 12.54 metros



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Noreste 43.60 metros

Suroeste: 44.00 metros

Arrojando una superficie total medida de 549.25 m²

VIII. CONFRONTACIÓN CON LA ESCRITURA

Una vez confrontadas las medidas físicas reales con las medidas consignadas en la escritura, se concluye lo siguiente:

Las medidas coinciden de manera total y sustancial.

La superficie real coincide con la superficie escriturada de 549.25m²

Los linderos físicos coinciden con los colindantes descritos en la escritura.

La ubicación física corresponde plenamente al Lote No. 04 de la Manzana 26.

IX. OPINION TÉCNICA PERICIAL

Desde el punto de vista técnico, físico, métrico y legal, el inmueble inspeccionado:

Es plenamente identificable.

Corresponde exactamente al predio amparado en la escritura.

No existe traslape, invasión ni diferencia superficial.

El terreno medido es el mismo que fue objeto de la compraventa de fecha 27 de noviembre de 2001.

X. RESPUESTAS A LOS PUNTOS PERICIALES DEL JUZGADO

1. ¿Coinciden las medidas del polígono medido con las de la escritura?

Respuesta:

Derivado de la inspección física directa practicada en el inmueble y de la medición realizada en cada uno de sus lados, se concluye que las medidas del polígono medido coinciden plena y sustancialmente con las consignadas en la Escritura Pública, no existiendo diferencias métricas relevantes entre lo físicamente observado y lo jurídicamente documentado.

2. Existe identidad entre el bien inmueble medido y el amparado en la escritura?

Respuesta:

Con base en la ubicación, colindancias, medidas perimetrales, configuración geométrica y superficie obtenida en campo, se dictamina que sí existe identidad total entre el inmueble físicamente medido y el bien inmueble amparado en la escritura pública, tanto en su aspecto físico como en su correspondencia jurídica.

3. ¿La superficie real corresponde a la superficie documentada?

Respuesta: De la medición practicada en campo se obtuvo una superficie real de 549.25 m², la cual corresponde de manera exacta con la superficie consignada en la escritura, por lo que se concluye que no existe diferencia superficial entre lo documentado y lo existente físicamente.

XI. CONCLUSIÓN FINAL

Después del análisis documental, inspección física, medición directa y confrontación técnica, SE CONCLUYE que:

El inmueble ubicado en calle *****y coincide plena y sustancialmente con las medidas, colindancias y datos contenidos en la Escritura Pública registrada bajo la Sección *****

La presente conclusión técnica se apoya en la documentación legal analizada, así como en la inspección física directa del inmueble, mismos que se integran como Anexos 1, 2 y 3 del presente dictamen, los cuales forman parte integrante del mismo para todos los efectos legales conducentes.

Por lo tanto, NO EXISTE DIFERENCIA ENTRE LO ESCRITURADO Y LO FÍSICAMENTE MEDIDO.

XII. PROTESTA

Bajo protesta de decir verdad, manifiesto que el presente dictamen ha sido elaborado con estricto apego a la realidad física del inmueble, a los documentos exhibidos y a los principios técnicos de la medición...”



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Prueba que tiene valor probatorio de conformidad con los artículos **336, 340, 357 y 408** del Código Procesal Civil del Estado de Tamaulipas.

3.- Confesional a cargo de la demandada *********, desahogada en fecha **veinticuatro de septiembre del dos mil veinticinco**:

“...PRUEBA CONFESIONAL

En Heroica Matamoros, Tamaulipas, siendo las trece horas del día veinticuatro de septiembre del año dos mil veinticinco, en cumplimiento a lo ordenado por auto de fecha once de septiembre del presente año, para efecto de llevar a cabo el desahogo de la prueba confesional de ofertada por la parte actora a cargo de la demandada *********, diligencia que se deriva del expediente número 00116/2025, relativo al Juicio Ordinario Civil, que promueve ********* en contra de ******* y *******.

La suscrita Licenciada ********* Judicial B, habilitada en funciones de Secretaria de Acuerdos, hace constar que da cuenta a la Licenciada ********* Secretaria de Acuerdos habilitada en funciones de Jueza Primera de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, que se encuentra presente en el local de este Juzgado para el desahogo de esta diligencia *********.

Acto continuo se le hace saber a la citada absolvente el motivo de su presencia en este Juzgado y se le protesta para que se conduzca con verdad en lo que van a declarar el día de hoy, no sin antes hacerle saber las penas en que incurren las personas que declaran con falsedad ante alguna autoridad Administrativa o Judicial, las cuales serán desde una multa que no exceda del equivalente al importe de sesenta veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización; hasta un arresto hasta por 36 horas tal y como lo establece el artículo 16 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

En este acto el absolvente ********* manifiesta: **SI PROTESTO**.

Quien se identifica a satisfacción de este Juzgado mediante Credencial para Votar expedida por el Instituto Nacional Electoral y dan por generales llamarse como ya quedó escrito, siendo mexicana, con cincuenta y tres años de edad, estado civil casada, con domicilio actual en calle *****, número 122, colonia Expofiesta Norte, Matamoros Tamaulipas, dedicada a las labores del hogar.

Seguidamente se procede a la CALIFICACIÓN DEL PLIEGO DE POSICIONES, sobre que se encuentra cerrado y el cual consta de 10 posiciones admitiéndose en su totalidad de conformidad con el artículo 309 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

PLIEGO DE POSICIONES.

1.-Que diga la absolvente si es cierto como lo es que se encuentra en posesión la casa habitación en el mismo edificada en el lote de terreno, con superficie total de 549.25 M2, con las siguientes medidas y colindancias; al noroeste en 12.48 ML con lote 15, al sureste en 12.54 ML con calle *****, al noreste en 43.60 con lote 03 y al suroeste en 44.00 ML con *****, que constituye el lote no. 04, de la manzana 26, zona 19, ubicado en la calle *****, no. 122, de la colonia *****. Contestó: Sí.

2.-Que diga la absolvente si es cierto como lo es que carece de justo título de propiedad, para detentar la posesión de la casa habitación en el mismo edificada del lote de terreno, con superficie total de 549.25 M2, lote no.04, de la manzana 26, zona 19, ubicado en la calle *****, no. 122, de la colonia *****. Contestó: Sí.

3.-Que diga la absolvente si es cierto como lo es que dicho lote de terreno es propiedad de la suscrita. Contestó: Sí.

4.-Que diga la absolvente si es cierto como lo es que la suscrita le ha solicitado en varias ocasiones me entregue la posesión de dicho terreno. Contestó: No.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

5.-Que diga la absolvente si es cierto como lo es que se ha negado a entregarme la posesión de dicho inmueble. Contestó: No.

6.-Que diga la absolvente si es cierto como lo es que carece de documentación para ostentar la posesión del lote de terreno que se le reclama en posesión. Contestó: Sí.

7.-Que diga la absolvente si es cierto como lo es que el lote de terreno que se reclama la posesión es el mismo que se encuentra ocupando en la actualidad. Contestó: Sí.

8.-Que diga la absolvente si es cierto como lo es que se ostenta públicamente como propietaria de la casa habitación en el mismo edificada y el lote de terreno, con superficie total de 549.25 M2, con las siguientes medidas y colindancias; al noroeste en 12.48 ML con lote 15, al sureste en 12.54 ML con calle *****, al noreste en 43.60 con lote 03 y al suroeste en 44.00 ML con *****, que constituye el lote no. 04, de la manzana 26, zona 19, ubicado en la calle *****, no. 122, de la colonia *****. Contestó: No, yo no soy propietaria.

9.-Que diga la absolvente si es cierto como lo es que el inmueble que se le reclama la posesión cuenta con las siguientes medidas y colindancias: al noroeste en 12.48 ML con lote 15, al sureste en 12.54 ML con calle *****, al noreste en 43.60 con lote 03 y al suroeste en 44.00 ML con *****. Contestó: Sí.

10.-Que diga la absolvente si es cierto como lo es que a la fecha de su comparecencia usted se encuentra ocupando el lote no.04, de la manzana 26, zona 19, ubicado en la calle *****, no. 122, de la colonia *****. Contestó: Sí.

Se extiende la presente constancia la cual es firmada electrónicamente por la Así lo acordó y firmó la Licenciada ***** Secretaria de Acuerdos habilitada en funciones de Jueza Primera de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado y quien actúa asistida por la Licenciada Blanca Lizetty Pérez Álvarez, en funciones de Secretaria de

Acuerdos, de conformidad con el acuerdo de fecha catorce de enero de dos mil veinticinco, lo anterior con fundamento en lo establecido por los artículos 77 y 122 Fracción III, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas.- DOY FE.

Absolvente.

Licenciada Guadalupe Ramos Saucedo.
Secretaria de Acuerdos habilitada en funciones de
Jueza.

Licenciada Blanca Lizetty Pérez Álvarez.
Oficial Judicial B, habilitada en funciones de
Secretaria de Acuerdos.

En esta misma fecha se publicó en lista el expediente número 116/2025. Conste.
L'GRS/L'BLPA/L'ATG..."

Medio de prueba el cual se proveyó conforme al numeral 286 fracción I, 307, 308 y 311 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas.

4.- Testimonial a cargo de Perla Gisela Saucedo Rodríguez y Erick Eduardo García Ochoa, desahogada en fecha uno de septiembre del dos mil veinticinco:

“...PRUEBA TESTIMONIAL

H. Matamoros Tamaulipas, siendo las trece horas del día uno de septiembre del año dos mil veinticinco, fecha y hora señalada para el desahogo de la prueba testimonial ofrecida por la parte actora *****, a cargo de los testigos *****y *****diligencia que deriva del expediente número 116/2025, relativo al Juicio Ordinario Civil, promovido por *****, en contra de ***** y *****

La suscrita Licenciada *****| Judicial B, habilitada en funciones de Secretaria de Acuerdos, hace constar que da cuenta a la Licenciada *****



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Secretaria de Acuerdos, habilitada en funciones de Jueza del Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, que se encuentra presente en el local de este Juzgado el Licenciado *****, autorizado de la parte actora en términos del artículo 68 Bis del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

Acto continuo, se procede por parte de la Secretaria de Acuerdos a identificar a los intervinientes.

Manifiesta la Licenciada *****| Judicial B, habilitada en funciones de Secretaria de Acuerdos, que se encuentra como testigo *****, quien se identifica a satisfacción de este Juzgado mediante Credencial para Votar, expedida a su favor por el Instituto Nacional Electoral, y dan por generales llamarse como ya quedó escrito siendo de nacionalidad mexicana, con treinta y cinco años de edad, estado civil unión libre, de ocupación comerciante, con domicilio actual e*****

Acto continuo se les hace saber a la citada testigo el motivo de su presencia en este Juzgado y se le protesta para que se conduzca con verdad en lo que va a declarar el día de hoy, no sin antes hacerles ver las penas en que incurrirán las personas que declaran con falsedad ante alguna autoridad Administrativa o Judicial, las cuales serán desde una multa que no exceda del equivalente al importe de sesenta veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización; hasta un arresto hasta por 36 horas tal y como lo establece el artículo 16 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

En este acto la testigo manifiesta: SI, PROTESTO.

Estas preguntas son de oficio.

Secretaria de acuerdos: ahora le voy a hacer unas preguntas relacionadas con el dicho que usted va a emitir en esta diligencia.

PREGUNTA UNO.- SI ES PARIENTE POR CONSANGUINIDAD O AFINIDAD DE ALGUNO DE LOS LITIGANTES.

CONTESTO: Martha es abuela de mi pareja.

PREGUNTA DOS.- SI TIENE INTERÉS DIRECTO O INDIRECTO EN EL JUICIO.-

CONTESTO: De que se gane a favor de la señora.

PREGUNTA TRES.- ES DEPENDIENTE O EMPLEADO DEL QUE LO PRESENTARÉ.-

CONTESTO: No.

PREGUNTA CUATRO.- ES AMIGO INTIMO O ENEMIGO DE ALGUNO DE LOS LITIGANTES.

CONTESTO: Martha es abuela de mi esposo.

Seguidamente se procede a la CALIFICACIÓN DEL INTERROGATORIO DIRECTO que obra en autos el cual consta de doce preguntas, mismas que fueron calificadas en su totalidad por la titular de este Juzgado, de conformidad con el artículo 366 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

INTERROGATORIO DIRECTO

TESTIGO 1 ***.**

1.-Que diga el testigo si conoce a su presentante. Legal contestó: Si.

2.-En caso de contestar afirmativamente, que diga el testigo mi nombre. Legal contestó: *****.

3.-Que diga el testigo el tiempo que tiene de conocerme. Legal contestó: Aproximadamente unos ocho años.

4.-Que diga el testigo si sabe y le consta que la C. ***** , es propietario de un lote de terreno que se encuentra ubicado en ***** Legal contestó: Si, si es propietaria del terreno.

5.-En caso de contestar afirmativamente la pregunta anterior que diga el testigo si sabe o le consta si me encuentro en posesión del mismo. Legal contestó: No, ahorita no, lo están ocupando otras personas.

6.-Que diga el testigo si conoce a los C. ***** y ***** . Legal contestó: Si, son las personas que están en el terreno, son las personas que están ocupando ilegalmente el terreno.

7.-Que diga el testigo si sabe o de alguna manera le consta, que los C. ***** y José Luis Andrade



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Velázquez, se encuentran en posesión lote no. 04, de la manzana 26, zona 19, ubicado en la calle ***** , no. 122, de la colonia ***** . Legal contestó: Si, ellos ahorita están ahí.

8.-Que diga el testigo si sabe o de alguna manera le consta como adquirí el lote no. 04, de la manzana 26, zona 19, ubicado en la calle ***** , no. 122, de la colonia ***** . Legal contestó: Sí, La señora Martha compró el terreno.

9.-Que diga el testigo si sabe o de alguna manera le consta el motivo por el cual los C. ***** y José Luis Andrade Velázquez, se encuentran en posesión lote no. 04, de la manzana 26, zona 19, ubicado en la calle ***** , no. 122, de la colonia ***** . Legal contestó: Están ahí por que se quieren quedar con el terreno.

10.-Que diga el testigo si sabe o de alguna manera le consta que en repetidas ocasiones se les ha solicitado a los C. ***** y ***** , hagan entrega de la posesión del lote no. 04, de la manzana 26, zona 19, ubicado en la calle ***** , no. 122, de la colonia ***** . Legal contestó: Sí, ya se las ha pedido en repetidas ocasiones.

11.-Que diga el testigo si sabe o le consta que la C. ***** , haya celebrado contrato de comodato verbal, con los C. ***** y ***** . Legal contestó: No, no hay ningún contrato.

12.-Que diga el testigo si sabe o le consta que la C. ***** , le haya entregado el inmueble de su propiedad ubicado en el lote no. 04, de la manzana 26, zona 19, ubicado en la calle ***** , no. 122, de la colonia ***** . Legal contestó: No, no le ha entregado nada.

13.-Que diga el testigo la razón de su dicho: Por que yo conozco a la señora Martha y estoy enterada del caso, que es de su propiedad y las otras personas ***** y ***** se metieron ahí.

Manifiesta la Licenciada *****| Judicial B, habilitada en funciones de Secretaria de Acuerdos, que se encuentra como testigo ***** quien se identifica a satisfacción de este Juzgado mediante Credencial para Votar, expedida a su favor por el Instituto

Nacional Electoral, y dan por generales llamarse como ya quedó escrito siendo de nacionalidad mexicana, con treinta años de edad, estado civil casado, de ocupación comerciante, con domicilio actual e*****

Acto continuo se les hace saber a la citada testigo el motivo de su presencia en este Juzgado y se le protesta para que se conduzca con verdad en lo que va a declarar el día de hoy, no sin antes hacerles ver las penas en que incurrir las personas que declaran con falsedad ante alguna autoridad Administrativa o Judicial, las cuales serán desde una multa que no exceda del equivalente al importe de sesenta veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización; hasta un arresto hasta por 36 horas tal y como lo establece el artículo 16 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

En este acto la testigo manifiesta: SI, PROTESTO.

Estas preguntas son de oficio.

Secretaria de acuerdos: ahora le voy a hacer unas preguntas relacionadas con el dicho que usted va a emitir en esta diligencia.

PREGUNTA UNO.- SI ES PARIENTE POR CONSANGUINIDAD O AFINIDAD DE ALGUNO DE LOS LITIGANTES.

CONTESTO: Si, mi mamá es Diana y Jorge no es mi papá es pareja de ella.

PREGUNTA DOS.- SI TIENE INTERÉS DIRECTO O INDIRECTO EN EL JUICIO.

CONTESTO: Me importa que gane mi abuela
*****.

PREGUNTA TRES.- ES DEPENDIENTE O EMPLEADO DEL QUE LO PRESENTARÉ.-

CONTESTO: No, no soy empleado de mi abuela.

PREGUNTA CUATRO.- ES AMIGO INTIMO O ENEMIGO DE ALGUNO DE LOS LITIGANTES.

CONTESTO: Ni amigo ni enemigo, simplemente lo justo, lo que marque la ley.

Seguidamente se procede a la CALIFICACIÓN DEL INTERROGATORIO DIRECTO que obra en autos el



cual consta de doce preguntas, mismas que fueron calificadas en su totalidad por la titular de este Juzgado, de conformidad con el artículo 366 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

INTERROGATORIO DIRECTO

TESTIGO 2 E*****

1.-Que diga el testigo si conoce a su presentante.
Legal contestó: Si, si la conozco, es mi abuela.

2.-En caso de contestar afirmativamente, que diga el testigo mi nombre. Legal contestó: *****.

3.-Que diga el testigo el tiempo que tiene de conocerme. Legal contestó: Toda la vida

4.-Que diga el testigo si sabe y le consta que la C. ***** , es propietario de un lote de terreno que se encuentra ubicado en ***** Legal contestó: Si, ella es propietaria.

5.-En caso de contestar afirmativamente la pregunta anterior que diga el testigo si sabe o le consta si me encuentro en posesión del mismo. Legal contestó: En estos momentos no se encuentra en posesión, se metieron indebidamente.

6.-Que diga el testigo si conoce a los C. ***** y ***** . Legal contestó: Sí, si los conozco.

7.-Que diga el testigo si sabe o de alguna manera le consta, que los C. ***** y ***** , se encuentran en posesión ***** , de la colonia ***** . Legal contestó: Si, ellos están actualmente ahí, ellos están en posesión del terreno prácticamente.

8.-Que diga el testigo si sabe o de alguna manera le consta como adquirí el ***** , de la colonia ***** . Legal contestó: Sí, ella lo compró,

9.-Que diga el testigo si sabe o de alguna manera le consta el motivo por el cual los C. ***** y ***** , se encuentran en posesión ***** , de la colonia ***** . Legal contestó: Si, por que se metieron, no le encuentro otro motivo, más que adueñarse de algo que no es de ellos.

10.-Que diga el testigo si sabe o de alguna manera le consta que en repetidas ocasiones se les ha solicitado a los C. ***** y ***** , hagan entrega de la

posesión del***** , de la colonia *****. Legal contestó: Sí, es correcto se les ha pedido varias veces que se retiren.

11.-Que diga el testigo si sabe o le consta que la C. ***** , haya celebrado contrato de comodato verbal, con los C. ***** y *****. Legal contestó: No, ellos no celebraron nada verbal, simplemente ellos abusaron y se metieron a la fuerza.

12.-Que diga el testigo si sabe o le consta que la C. ***** , le haya entregado el inmueble de su propiedad ubicado en el***** , de la colonia *****. Legal contestó: No, nunca se los entregó, de ninguna manera.

13.-Que diga el testigo la razón de su dicho: Por que es mi abuela, yo estuve ahí, todo ese momento de este juicio los he vivido hasta la fecha con mi abuela.

Con lo anterior se da por terminada la presente diligencia, y leída que fue la misma, la firman al margen y calce para constancia legal.-DOY FE.

Se extiende la presente constancia la cual es firmada electrónicamente por la Así lo acordó y firmó la Licenciada ***** Secretaria de Acuerdos habilitada en funciones de Jueza Primera de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado y quien actúa asistida por la Licenciada San Juana Coronado Rosales, en funciones como Secretaria de Acuerdos, de conformidad con el acuerdo de fecha catorce de enero de dos mil veinticinco, lo anterior con fundamento en lo establecido por los artículos 77 y 122 Fracción III, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas.- DOY FE.

Licenciado ***** , autorizado de la parte actora en términos del artículo 68 Bis del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

Testigo.

Testigo.

Licenciada *****



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

**Secretaria de Acuerdos habilitada en funciones de
Jueza.**

Licenciada *****

**Oficial Judicial B, habilitada en funciones de Secretaria
de Acuerdos.**

En esta misma fecha se publicó en lista el
expediente 116/2025.-CONSTE.

L'GRS/L'BLPA/L'ATG..."

**Prueba Testimonial, a la que se le concede valor
probatorio en términos de los artículos 362 y 409 del Código
de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas.**

**5.- Informe de autoridad, rendido por el Licenciado
***** Director de Catastro de esta ciudad, mediante el
cual informa lo siguiente:**

**1.- Si existe registrada una propiedad a nombre de
*****Vda de *******

**2.- Dirección y ubicación de la propiedad registrada
como *****Vda. de*******

Dirección de Propietario: *****

Ubicación del Predio: *** No. *******

**3.-Medidas y colindancias de la propiedad que se
encuentra registrada como *****Vda de *******

Ubicación del Predio: *****

Noreste: 43.600 con lote 3

**Suroeste: 44.000 con propiedad que se le adjudica a la
heredera *****.**

Sureste: 12.600 con calle *****

Noroeste: 12.480 con lote 16

**4.- Metros cuadrados que amparan la propiedad
registrada como *****: 549.250 metros
cuadrados.**

5.- Adjunta copia de escritura que ampara la propiedad que se encuentra registrada como *****

6.- Adjunta Manifiesto de propiedad actualizado, a esta fecha sobre la propiedad que se encuentra registrada a nombre de *****Vda. *****

7.- Clave Catastral del bien inmueble que se encuentra registrado como *****Vda de Ochoa: *****

Al anterior medio de prueba, se le **concede valor probatorio** en términos de los numerales **382 y 412** del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas.

Por otra parte los demandados los **C.C. ***** y *******, no ofertaron pruebas

Séptimo.- Por otro lado, y tomando en consideración que los demandados los **C.C. ***** y *******, mediante su respectivo escrito de contestación hicieron valer una **EXCEPCIÓN**, que de conformidad con los numerales 113 y 239 el Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas, que refiere que las sentencias deberán ser congruentes con la demanda, contestación y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, y resolver todos los puntos que hayan sido objeto del debate.

Virtud de ello, se procede al estudio de la excepción presentada por la demandada:

“...A). IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN. Esta excepción se funda en el hecho de que los suscritos tenemos la posesión del inmueble reclamado en virtud del comodato verbal y gratuito celebrado con la demandante y resulta improcedente la acción real



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

ejercitada, toda vez que cuenta con la acción personal de terminación de comodato...”

La parte demandada, manifiesta que de verbal su madre ahora parte actora le prestó el bien inmueble en comento, sin embargo se debe de tomar en cuenta lo establecido en el artículo 273 del Código de Procedimientos de Tamaulipas, que a la letra dice:

“...ARTÍCULO 273.- El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones; pero sólo cuando el actor pruebe los hechos que son el fundamento de su demanda, el reo está obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de aquellos, o a probar los hechos que sin excluir el hecho probado por el actor, impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos...”

De dicho artículo se desprende que, quien afirma un hecho tiene la obligación de probarlo, sin embargo, la parte demandada no oferto medio de prueba alguno a fin de acreditar su acción.

Bajo ese orden de ideas, es pertinente establecer que en el artículo 1826 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, señala que el comodato es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a conceder gratuitamente el uso de una cosa no fungible y el otro contrae la obligación de restituirla.

Por otro lado, el artículo 1257 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, indica que: Para la existencia del contrato se requiere de consentimiento y objeto que pueda ser material del mismo. Mientras el 1259 del mismo ordenamiento dispone

que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, mismo que puede ser expreso o tácito en términos del numeral 1269 de la legislación antes mencionada.

Por lo cual, dicho contrato al haberse realizado de manera verbal, debió de reforzarse con algún medio de prueba, o en su defecto, con la confesión expresa de la parte actora.

Motivo por el cual dicha excepción resulta improcedente.

Octavo.- Analizados los medios probatorios que anteceden, cabe señalar que la acción plenaria de posesión o publiciana compete al adquirente de buena fe, que no está en posesión de la cosa que tiene derecho a poseer con justo título, aunque no lo acredite como propietario; se da contra quien posee con menor derecho, y tiene la finalidad de obtener la restitución de la cosa con sus frutos y acciones;

Los artículos 610, 611, 612, 613, 614 y 615, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas, establecen:

“...ARTICULO 610.- Los juicios plenarios de posesión tendrán por objeto ventilar las acciones que se ejerciten sobre la posesión definitiva, y decidir quién tiene mejor derecho de poseer, y además obtener que el poseedor sea mantenido o restituido en lo que corresponda contra aquéllos que no tengan mejor derecho. En los juicios sobre posesión definitiva se discutirán únicamente las cuestiones que se susciten sobre ella, sin involucrar una decisión de fondo



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

respecto a la propiedad. Pueden entablarse después de decidido un interdicto.

ARTICULO 611.- Compete el ejercicio de estas acciones:

I.- Al que funde su derecho exclusivamente en la posesión;

II.- A quien adquirió la posesión con justo título, si la pierde antes de haber adquirido la propiedad por la prescripción;

III.- Al que alegue mejor derecho para poseer.

Las acciones de que habla este artículo podrán entablarse también por los que tengan la posesión derivada previa autorización del que tenga la original y por los causahabientes o herederos de éstos. También compete esta acción al usufructuario.

ARTICULO 612.- Las acciones sobre posesión definitiva pueden ejercitarse en contra del poseedor originario, del derivado, contra el simple detentador y contra el que poseyó o dejó de poseer para evitar su ejercicio.

ARTICULO 613.- Las acciones petitorias sobre posesión definitiva no procederán en contra del legítimo propietario ni en los casos en que ambas posesiones fueren dudosas o el demandado tuviere registrado su título y el actor no.

ARTICULO 614.- Para determinar la mejor posesión, deberán observarse por el juez las siguientes reglas:

I.- Si ambos poseedores tienen justo título prevalecerá la posesión que esté amparada por uno mejor;

II.- Si ambos poseedores tienen títulos iguales, prevalecerá la posesión más antigua; y,

III.- Tratándose de inmuebles, se considerará mejor posesión la que esté registrada, y si ambas lo están, prevalecerá la amparada por un registro de fecha anterior.

ARTICULO 615.- Los juicios sobre posesión definitiva pueden versar sobre muebles e inmuebles y sobre derechos reales sobre los mismos, siempre que se trate de bienes que conforme a las leyes puedan reivindicarse. No pueden reivindicarse los bienes que se mencionan en el Artículo 623...”

Una vez precisados, los hechos configurativos de la acción y realizada la valoración de las pruebas ofertadas por la parte actora, **se precisa que la acción en estudio resulta fundada.** Para arribar a tal calificación, se parte de las disposiciones legales que se enuncian a continuación:

Los numerales 610, 611 y 612 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, establecen esencialmente que la acción plenaria de posesión compete al adquirente de buena fe que no esté en posesión de la cosa, pero que tiene derecho a poseerla al contar con justo título, siendo su objetivo principal, la de obtener la restitución de la cosa con sus frutos; por ende, para que se declare fundada dicha acción, se deberán acreditar, los siguiente elementos:

- a).- **Tener justo título para poseer;**
- b).- **Que ese título se haya adquirido de buena fe;**
- c).- **Que el demandado posea el bien a que se refiere el título; y,**
- d).- **Que es mejor el derecho del actor para poseer materialmente la cosa que el que alegue el demandado.**

Elementos anteriores que se encuentran debidamente acreditados en autos.

Se llegó a dicha conclusión, toda vez en cuanto al primero de tales elementos ***“Tener justo título para poseer”***,



la parte actora acredita que tiene un justo título para poseer el bien inmueble objeto de la presente acción, con:

La copia Certificada por el Licenciado ***** Notario Público número 110 con ejercicio en esta ciudad, del ***** , de fecha veintisiete de noviembre del dos mil uno, pasado ante la Fe del Licenciado ***** Notario Público número 103, que contiene protocolización de las constancias judiciales, partición y adjudicación del Juicio Sucesorio Intestamentario a bienes del señor ***** , respecto del expediente ***** radicado en el Juzgado Tercero de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial del Estado.

Lo anterior, debidamente vinculado con la prueba pericial en la cual los peritos ***** , que acudieron al domicilio materia del presente juicio, concluyeron que dicho bien inmueble es idéntico al plasmado en las escrituras con las que cuenta la parte actora.

Así mismo, adminiculado al informe rendido por el Director de Catastro de esta ciudad, del cual se desprende que el domicilio de la C. ***** , es el ubicado en *****

Dicha determinación encuentra apoyo además, en la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación,

**“...Registro digital: 196640.- Instancia: Primera Sala.-
Novena Época.- Materias(s): Civil.- Tesis: 1a./J. 13/98.-
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su
Gaceta. Tomo VII, Marzo de 1998, página 99.- Tipo:
Jurisprudencia**

ACCIÓN PLENARIA DE POSESIÓN. NO ES REQUISITO DEMOSTRAR HABER DISFRUTADO DE LA POSESIÓN MATERIAL DEL BIEN.

Para que se declare fundada la acción publiciana deben acreditarse los siguientes elementos: a) tener justo título para poseer; b) que ese título se haya adquirido de buena fe; c) que el demandado posee el bien a que se refiere el título; y d) que es mejor el derecho del actor para poseer materialmente, que el que alegue el demandado. Por lo que el juzgador debe examinar únicamente la existencia de tales requisitos, sin que deba exigir la comprobación de que el actor tuvo la posesión material del bien, ya que, de acuerdo con las circunstancias especiales del caso, lo dejaría en estado de indefensión, a pesar de contar con los elementos anteriores, al ser improcedentes la reivindicación, por no tener el dominio de la cosa, y los interdictos posesorios que proceden, dentro de un año, cuando se ha sido despojado de la posesión material del bien, o existe perturbación en la posesión; de tal manera que la acción publiciana protege la posesión jurídica y no la material...”

Lo cual constituye, base suficiente para considerar que la parte actora cuenta con justo título, entendiéndose como tal a aquel acto jurídico que es bastante para transferir el dominio o el derecho real correspondiente, de conformidad con el artículo 695, fracción I, del Código Civil del Estado de Tamaulipas.

Mientras que, el **segundo de los elementos** relativo a que **“ese título se haya adquirido de buena fe”**; al respecto, dicho requisito se encuentra justificado con saciedad, pues de la simple lectura se advierte que los contratantes expresaron que en dichos actos no existió, ni se reconoció error, lesión, dolo, violencia o cualquiera otra causa capaz de anularlos,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

por lo que los declararon firmes y válidos en todas y cada unas de sus partes.

Todo esto, acorde a las consideraciones expresadas en los párrafos que anteceden, es que de igual forma, se estima demostrada la buena fe de la actora respecto a la posesión a que refiere, en tanto que, si no se acreditó lo contrario, luego entonces, en términos de los preceptos legales transcritos, se tiene por satisfecho el citado elemento.

A propósito, sirve de orientadora la Tesis Aislada, emitida en la Novena Época, Registrada bajo el número: 191239, emitida por Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XII, Septiembre de 2000, Materia(s): Civil, Tesis: II.3o.C.10 C, visible a página 700, cuyo rubro y texto a la letra dicen:

“..ACCIÓN PLENARIA DE POSESIÓN O PUBLICIANA. LA BUENA FE COMO ELEMENTO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). La acción plenaria de posesión o publiciana compete al adquirente de buena fe que no está en posesión de la cosa que tiene derecho a poseer con justo título, aunque no lo acredite como propietario; se da contra quien posee con menor derecho, y tiene la finalidad de obtener la restitución de la cosa con sus frutos y accesiones. Por lo cual, quien promueva tal acción deberá probar, entre otros elementos, que es de buena fe, la cual consiste en la creencia de que la persona de quien se recibe la cosa es dueña de ella y que podía transmitir el dominio; sin embargo, conforme al segundo párrafo del artículo 781 del Código Civil del Estado de México, es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de una causa generadora o título suficiente para darle derecho de poseer, así como el que ignora los vicios de

su título que le impiden poseer con derecho. Luego, para que exista esa condición, es indispensable la satisfacción de dos requisitos: primero, un título suficiente o causa generadora de la posesión y segundo, ignorancia de vicios de dicho título; además, la buena fe siempre se presume, pues la ignorancia del poseedor de los vicios de su título es un estado de conciencia difícil de ser probado; no obstante, el legislador, en el artículo 782 del código en cita, señala que al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde probarla. En consecuencia, si un hijo adquiere un bien por contrato de compraventa de sólo uno de los padres, a sabiendas de que estaban casados bajo el régimen de sociedad conyugal y sin la autorización del otro, es claro que la posesión así adquirida es de mala fe, pues conoce el vicio de la falta de consentimiento de uno de sus progenitores, esto aunque no esté inscrita la sociedad conyugal en el Registro Público de la Propiedad, de lo que resulta la improcedencia de la acción plenaria de posesión. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO...”

Respecto a que **“el demandado posea el bien a que se refiere el título”**; ello quedó plenamente acreditado con la confesión expresa del demandado, en términos de lo dispuesto por el artículo 306 del Código Procesal Civil del Estado de Tamaulipas, en el sentido de que al emplazarla a juicio los demandados fueron notificados en el domicilio ubicado en calle *********, por lo cual se deduce que se encuentra ejerciendo actos de propietaria y posesionaria originaria, y se encuentra en posesión del bien inmueble.

Declaraciones que así obtenidas, y al no encontrarse contradichas por ningún elemento probatorio, resulta evidente su eficacia demostrativa en términos de los artículos



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

306 y 394 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Tamaulipas, resultando aplicable a lo anterior lo siguiente:

“...Octava Epoca. Instancia: CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: IX-Enero. Tesis: I.4o.C. J/48. Página: 100. CONFESIÓN FICTA. VALOR PROBATORIO DE LA. Tanto cuando imperaba un sistema mixto para valoración de las pruebas en los procesos civiles en el Distrito Federal, como especialmente en la actualidad, que la legislación procesal está orientada definitivamente hacia el sistema que confiere libertad al juzgador, con única la limitación de que se apegue a las reglas de la lógica y la experiencia, la confesión ficta resultante de que la parte no haya comparecido a absolver posiciones, no necesariamente tiene valor probatorio pleno, sino que en su apreciación debe tenerse en principio únicamente como un fuerte indicio, que si no está contradicho con otros elementos que obren en autos, puede llegar a formar plena convicción en el ánimo del juzgador, pero que si se encuentra en oposición al resultado de otros medios de prueba o circunstancias en general que emanen de las actuaciones, sólo tendrá cabal eficacia demostrativa, adminiculada con otros medios, elementos o circunstancias procesales coincidentes, que al ser examinados a la luz de los principios de la lógica, del sentido común y de la sana crítica, produzcan mayor fuerza de convicción de los elementos que discrepan del resultado de la aludida confesión ficta. CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO...”

Finalmente, sobre el elemento relativo a que ***“es mejor el derecho del actor para poseer materialmente la cosa que el que alegue el demandado”***, elemento que se encuentra acreditado con la confesión expresa de la parte demandada en términos de lo dispuesto por el artículo 306 del Código Procesal Civil del Estado de Tamaulipas, en virtud que al momento de contestar la demanda los CC. ********* y

***** , no manifestaron contar con documento alguno que acreditara la propiedad del bien inmueble.

Debe reiterarse, que de autos no se advierte medio de prueba alguno que acredite que la parte acorda haya cedido en comodato el bien inmueble a la demandada, como así lo manifiesta.

En cambio, como ha quedado acreditado, la actora sí ha demostrado contar con un justo título para poseer el bien inmueble materia de este juicio, de conformidad con el contrato de compraventa detallado con antelación, y la protocolización de las constancias judiciales, partición y adjudicación del Juicio Sucesorio Intestamentario a bienes del señor ***** , relativo al expediente ***** radicado en el Juzgado Tercero de Primera Instancia Civil, del Quinto Distrito Judicial en el Estado.

Esto vinculado con la prueba confesional en la posición número *****

Por lo anterior, los ahora demandados **no justificaron** tener un título de propiedad apto para poseer tal, y como fue analizado en el cuerpo del presente fallo.

Por ello, resulta procedente su **ACCIÓN PLENARIA DE POSESIÓN**, que ejercitó en contra de los **CC. ***** y *******, en consecuencia se declara a la **C. *******, cuenta con mejor derecho que los **CC. ***** y *******, a poseer el bien inmueble consistente en el:



***** lineales con *****, inscrita en el Instituto Registral y Catastral.

Se declara que, los demandados CC. ***** y ***** pierden definitivamente la posesión de la finca objeto del presente juicio, quedando impedido legalmente para promover interdicto sobre dicho inmueble.

Se condena a los demandados los CC. ***** y ***** , a restituir a favor de la actora la C. ***** , la posesión del bien inmueble precisado en el resolutive segundo, apercibiéndosele que en caso de no dar cumplimiento voluntario a esta sentencia, dentro de los **CINCO DÍAS** siguientes a que cause ejecutoria la misma, se procederá de acuerdo con las reglas de la ejecución forzosa de sentencia en términos de ley.

Se condena a los demandados los CC. ***** y ***** , a pagar en favor de la actora la C. ***** , los gastos y costas que se hayan erogado con motivo de la tramitación del presente juicio, previa su legal regulación en la vía incidental, ello en atención a que la acción plenaria de posesión participa de los aspectos declarativo y de condena, subsumiéndose el primero en el segundo y en donde el resultado fue adverso a los intereses de la parte reo, con fundamento en los artículos 118, 119, 130, 131 y 138 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado de Tamaulipas.

Respecto a la prestación marcada con el inciso d), respecto del pago de los daños y perjuicios originados por el indebido detentamiento del inmueble por la parte demandada, se le dice al a la parte actora que no ha lugar a admitir dicha prestación, toda vez que la parte actora no proporciona medio de prueba alguno que demuestre que sufrió daños y perjuicios.

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

Resuelve

Primero.- Se declara que **HA PROCEDIDO el Juicio Ordinario Civil sobre Plenario de Posesión**, promovido por *********, en contra de ******* y *******.

Segundo.- Se declara que la **C. *******, tiene mejor derecho que la demandada ******* y *******, para poseer el bien inmueble que enseguida se precisa:

********* lineales con *********, inscrita en el Instituto Registral y Catastral.

Tercero.- Se declara, que los demandados pierden definitivamente la posesión de la finca objeto del presente juicio, quedando impedido legalmente para promover interdicto sobre dichos inmuebles.



Cuarto.- Se condena a la demandada los **CC. ******* y *********, a restituir a favor de la actora, la **C. *******, la posesión del bien inmueble precisado en el resolutivo segundo, apercibiéndosele que en caso de no dar cumplimiento voluntario a esta sentencia, dentro de los **CINCO DÍAS** siguientes a que cause ejecutoria la misma, se procederá de acuerdo con las reglas de la ejecución forzosa de sentencia en términos de ley.

Quinto.- Dado a que la presente sentencia deriva de una acción de condena y ésta es adversa a la demandada, se le condena al pago de gastos y costas generadas por la tramitación del presente asunto y los cuales serán regulados en vía incidental que se formule para tal efecto.

Sexto.- Respecto a la prestación marcada con el inciso d), respecto del pago de los daños y perjuicios originados por el indebido detentamiento del inmueble por la parte demandada, se le dice al a la parte actora que no ha lugar a admitir dicha prestación, toda vez que la parte actora no proporciona medio de prueba alguno que demuestre que sufrió daños y perjuicios.

Notifíquese personalmente y Cúmplase.- Así lo acordó y firma la **Licenciada *******, Jueza Primera de Primera Instancia Civil del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, ello de conformidad con el acuerdo general 2/2025 de fecha uno de octubre de dos mil veinticinco y,

quien actúa asistido por la **Licenciada ******* Secretaria de Acuerdos que autoriza y DA FE.

Licenciada *****,

Jueza Primera de Primera Instancia Civil.

Licenciada *****
Secretaria de Acuerdos.

Enseguida se publicó y fijó en lista del día en el expediente 116/2025. Conste.

L'CEVV/GRS/Ale

El Licenciado(a) ALEHTSE REYES RUIZ, 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 (LUNES, 9 DE FEBRERO DE 2026) 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 XXIV; 90, 91 fracción III; 97, 98, 100, 103, 108 Y 109 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 Sesión de Instalación del nuevo Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 29 de abril de 2026.