



**JUZGADO CUARTO DE PRIMERA INSTANCIA
DEL RAMO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO JUDICIAL EN EL ESTADO.**

ESTRADOS EN EL
TRIBUNAL ELECTRONICO.

INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS.

--- EN LOS AUTOS DEL EXPEDIENTE **00223/2024**, RELATIVO AL JUICIO ORDINARIO CIVIL, PROMOVIDO POR MA. GUADALUPE GARZA MADRID, EN CONTRA DE PATRICIA CHACON QUINTANILLA, INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS , SE DICTO EL ACUERDO SIGUIENTE: -----

----- **SENTENCIA NÚMERO 306**-----

-- -En Altamira, Tamaulipas, a los veinticinco días del mes de noviembre el año dos mil veinticinco.-----

-- -V I S T O S para resolver los autos que integran el expediente número **00223/2024**, relativo al Juicio Ordinario Civil Sobre Prescripción Positiva o Usucapión, promovido por la **C. MA GUADALUPE GARZA MADRID**, en contra de los CC. **PATRICIA CHACON QUINTANILLA Y DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMULIPAS**; y, -----

----- **RESULTANDO** -----

-- -ÚNICO.- Por escrito de fecha trece de marzo del año dos mil veinticuatro compareció ante este Juzgado la **C. MA.GUADALUPE GARZA MADRID** demandando Juicio Ordinario Civil sobre usucapión o prescripción positiva, en contra de **PATRICIA CHACON QUINTANILLA Y DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMULIPAS**, de quienes reclaman la siguientes prestaciones:-----

--- -1.- De la **C. PATRICIA CHACON QUINTANILLA**:-----

-- -a) La declaración judicial que deberá emitir este juzgado, declarando que ha prescrito a mi favor el 100% el derecho real de propiedad y accesorios adheridos del predio urbano identificado como: Local Comercial numero 18, de la zona E del Centro Comercial Plaza Cristal ubicado en Avenida Hidalgo y Avenida Regiomontana, de Tampico, Tamaulipas, C.P. 89349 que tiene una superficie actual de 31.910 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE.- 2 metros con tienda subancla; al SUR en dos metros con andador comuna, AL ESTE.- En 10.7 metros con local comercial 19 Zona "E" ; al OESTE.- en 10.7 metros con andador de uso común, con a través de la Escritura número 12247, volumen 84, expedida por el Notario Público No. 6, de la Ocatava Demarcación de Pantanpla de Olarte, Veracruz de Ignacio de la Llave, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Tamaulipas, bajo el número de Finca 47364 del Municipio de Tampico, Tamaulipas y registrada en la subdirección de Catastro de Ciudad Madero, con la clave catastral 360116061102.-----

-- -b).- La declaración judicial que deberá emitir este juzgado ordenando la protocolización de las constancias del presente juicio que servirá como título de propiedad respecto del bien inmueble que se demanda.-----

-- -c) En caso de Oposición el pago de gastos y costas que se generen dentro del presente juicio.-----

--- -2.- **Del Instituto Registral y Catastral en el Estado de Tamaulipas, con residencia en Tampico, Tamaulipas**: -----

- - -a).- La cancelación del registro que amparan la escritura de propiedad de la C. PATRICIA CHACON QUINTANILLA inscrita bajo el número de finca 47364, del Municipio de Tampico, Tamaulipas.- - - - -

- - -b).- La inscripción que deberá realizar como autoridad registral respecto a las Escrituras al 100% que se protocolizarán de acuerdo a lo resuelto en el presente juicio, en el sentido de que ha operado a nuestro favor el 100% el derecho de propiedad por prescripción positiva respecto del predio urbano identificado como: Local Comercial numero 18, de la zona E del Centro Comercial Plaza Cristal ubicado en Avenida Hidalgo y Avenida Regiomontana, de Tampico, Tamaulipas, que tiene una superficie actual de 21 metros 40 cuarenta centímetros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE.- 2 metros con tienda subancla; al SUR en dos metros con andador común, AL ESTE.- En 10.7 metros con local comercial 19 Zona "E" ; al OESTE.- en 10.7 metros con andador de uso común, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Tamaulipas, bajo el número de Finca 47364 del Municipio de Tampico, Tamaulipas y registrada en la subdirección de Catastro de Ciudad Madero, con la clave catastral 360116061102.- Fundando su demanda en los hechos y consideraciones que estimaron aplicables al presente caso, anexando a la misma el documento base de su acción.- Por auto de fecha **primero de mes de abril del año dos mil veinticuatro**, se admitió la demanda a trámite en la vía y forma legal propuesta por la parte actora, formándose expediente y registrándose en el Libro de Gobierno bajo el número 223/2024.- Consta en autos que con fecha veintitrés de junio del año dos mil veinticinco, se emplazo a los demandados la **C. PATRICIA CHACON QUINTANILLA y al INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS**.- En fecha 28 de enero del 2025, se declaro la rebeldía de los demandados, se fijó la litis y se aperturo el juicio a desahogo de pruebas por el término común de las partes de veinte días y transcurrido el término concedido a las partes para formular sus alegatos en fecha veintiséis de septiembre del año en curso, se citó a las partes para oír sentencia, la que hoy se pronuncia al tenor de los siguientes:- - - - -

- - -CONSIDERANDOS- - - - -

- - -PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y decidir el presente asunto, conforme a lo dispuesto por los artículos 172, 182, 185, 192, 194, 195 fracción III, 462, y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado.- - - - -

- - -SEGUNDO.- De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 619 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, se establece: "El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción. Este juicio se seguirá en la vía ordinaria".- Es por lo que ha lugar a determinar que LA VÍA INTENTADA por el actor es correcta. - - - - -

- - -TERCERO.- La parte actora **MA. GUADALUPE GARZA MADRID** se encuentra LEGITIMADA EN EL PROCESO, atendiendo a que comparece por su propio derecho, siendo una persona, física, mayor de edad, pues así lo manifestó en su promoción inicial, contando con capacidad de ejercicio para comparecer por sí misma a Juicio, de conformidad con el artículo 41 fracción I del Código de procedimientos civiles vigente en el Estado.- Por cuanto hace a los demandados, se encuentran debidamente LEGITIMADOS PASIVAMENTE en el proceso, ya que la acción intentada por la actora fue ejercitada frente a éste de conformidad con el artículo 50 del Código de procedimientos civiles vigente en el Estado. - - - - -

- - -CUARTO.- Por razón de método y estructura formal de esta sentencia definitiva, como al efecto impone el artículo 112 fracción IV del Código



procesal civil local, acto seguido se realiza el análisis jurídico de la procedencia o improcedencia de las acciones con vista en las pruebas aportadas, o del derecho alegado si el punto de discusión no amerita prueba material.-

- - -**La C. MA. GUADALUPE GARZA MADRID** reclama entre otras prestaciones: La declaración judicial que deberá emitir este juzgado, declarando que ha prescrito a su favor el 100% el derecho real de propiedad y accesorios adheridos del predio urbano identificado como: Local Comercial numero 18, de la zona E del Centro Comercial Plaza Cristal ubicado en Avenida Hidalgo y Avenida Regiomontana, de Tampico, Tamaulipas, C.P. 89349 que tiene una superficie actual de 31.910 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE.- 2 metros con tienda subancla; al SUR en dos metros con andador común, AL ESTE.- En 10.7 metros con local comercial 19 Zona "E" ; al OESTE.- en 10.7 metros con andador de uso común, con a través de la Escritura número 12247, volumen 84, expedida por el Notario Público No. 6, de la Octava Demarcación de Pantanpla de Olarte, Veracruz de Ignacio de la Llave, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Tamaulipas, bajo el número de Finca 47364 del Municipio de Tampico, Tamaulipas y registrada en la subdirección de Catastro de Ciudad Madero, con la clave catastral 360116061102 y como consecuencia que se ordene la protocolización de las constancias del presente juicio que servirá como título de propiedad respecto del bien inmueble que se demanda.-

- - -Luego para una mejor comprensión del caso en estudio, es menester enfatizar que en su aspecto sustantivo el artículo 721 establece: "La usucapión o prescripción positiva es el medio de adquirir derechos reales mediante la posesión y con las condiciones establecidas por la Ley." y por su parte el artículo 729 del citado ordenamiento dispone que: "La posesión necesaria para usucapir debe ser: I Adquirida y disfrutada en concepto de propietario; II Pacífica; III Continua; IV Pública. Lo que implica que no toda posesión es apta para prescribir un bien Inmueble, sino sólo aquella que se ejerce con pleno dominio del inmueble en cuestión.- Así mismo el artículo 730 de la ley sustantiva en consulta establece lo siguiente: "Los bienes inmuebles se adquieren por usucapión: En cinco años, cuando se poseen de buena fe..."; De los anteriores preceptos se desprende que la figura jurídica de la PRESCRIPCIÓN es un medio de adquirir bienes o de librarse de las obligaciones, mediante el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas en la ley.- La adquisición de bienes en virtud de la prescripción se denomina PRESCRIPCIÓN POSITIVA, también denominada USUCAPIÓN, que consiste en adquirir la propiedad de un bien a través de una posesión calificada, por el término que determine la ley, de tal forma que esa institución no actúa instantáneamente, sino que es el resultado de la permanencia en un estado posesorio, el que con el transcurso del tiempo genera derechos que son regulados y protegidos por la legislación, debiéndose cumplir a cabalidad con los extremos que la ley establece para tal efecto, lo cual se hace consistir en acreditar debidamente en primer término 1).- LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, enunciada en el artículo 696 del Código Civil y 2).- QUE LA POSESIÓN SEA ADQUIRIDA Y DISFRUTADA EN CONCEPTO DE PROPIETARIO, PACIFICA, CONTINUA Y PUBLICA, conforme a lo establecido en el artículo 729 del Código Civil en Vigor para el Estado de Tamaulipas.-

- - -PRIMER ELEMENTO.- LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, enunciada en el artículo 696 del Código Civil.- Ahora bien en la especie tenemos que la actora hace valer su derecho de manera medular en lo siguiente: "...1.- La suscrita me encuentro poseyendo desde el día trece de Octubre del año dos mil tres el predio identificado como: Local Comercial numero 18, de la zona E del Centro Comercial Plaza Cristal ubicado en Avenida Hidalgo y Avenida Regiomontana, de Tampico, Tamaulipas, C.P.

89349 que tiene una superficie actual de 31.910 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE.- 2 metros con tienda subancla; al SUR en dos metros con andador común, AL ESTE.- En 10.7 metros con local comercial 19 Zona "E" ; al OESTE.- en 10.7 metros con andador de uso común... La posesión en carácter de dueña que señalo en el punto anterior, se deriva del Contrato de Promesa de compra venta que celebré con el señor MIGUEL KOZLOVSKY SZTABINSKI, en su carácter de promitente vendedor respecto del local comercial número 18, con una superficie privativa aproximada de 50.915 metros cuadrados Fracción 2, planta baja AL NORTE en 1.75 metros con bodega de tiendas chedraui: AL NOROESTE en 2.73 metros con pasillo; AL ORIENTE en 11.10metros, con fracción del mismo local 18; AL PONIENTE en dos medidas de 5.40 metros y 2.64 metros, ambas con pasillo; EN LA PLANTA ALTA: AL NORTE1.75 metros con bodega de tiendas Chedraui; AL NORESTE en 1.88 METROS con pasillo; AL SUR en 1.75 metros, con área de máquinas de Tiendas Chedraui, AL NOROESTE en 1.88 metros, con pasillo; AL SUR, en 1.75metros con área de máquinas de tiendas Chedraui; y en 1.43 metros con vacío del propio local; AL ORIENTE en 9.66 metros con Mezzanine de la planta alta del mismo local 18: y AL PONIENTE, en 2.65 metros y 3.20 metros, con vacío al pasillo, y una superficie aproximada de la planta baja de 29.334 metros cuadrados y planta alta de 21.581 metros cuadrados...Desde ese entonces, se me hizo entrega del bien inmueble que se pretende usucapir y con dicho acto se me formaliza la posesión física y material, ostentándome como dueña de dicho local, inicialmente usándolo con una paletería y posteriormente retándolo a terceros, como se acredita con los diversos contratos de arrendamiento que exhibo, y en otras el local ha estado desocupado, sobre todo cuando comenzó la pandemia por COVID-19, sin embargo la suscrita he continuado pagando los impuestos y pago de derechos catastrales, lo que se acredita con los recibos que exhibo, así como lo correspondiente al INVIDVISO al Fondo de Administración de Condominios, de Plaza Cristal Tampico, A.C. con lo que demuestro que tengo la posesión del inmueble anteriormente descrito en concepto de dueño y/o propietario; misma que adquirí DE FORMA, PACIFICA, CONTINUA Y PUBLICA.- Como antecedente señalo que dicho local pertenecía a GRUPO INMOBILIARIO TAMPICO, S.A DE CV., quien a su vez vendió (o prometió vender a ALFONSO GOMEZ PORTILLA, quien es esposo PATRICIA CHACON QUINTANILLA, quien a su vez le cedió a MIGUEL KOZLOVSKY SZTABINSKI, dicho inmueble que me vendió a través del contrato de promesa de compraventa que exhibo... Es importante resaltar que cuando se me concedió la posesión del inmueble derivado de la promesa de compraventa que señalo la superficie del inmueble era de 50.915 metros cuadrados Fracción 2, planta baja AL NORTE en 1.75 metros con bodega de tiendas chedraui; AL NOROESTE en 2.73 metros con pasillo; AL ORIENTE en 11.10metros, con fracción del mismo local 18; AL PONIENTE en dos medidas de 5.40 metros y 2.64 metros, ambas con pasillo; EN LA PLANTA ALTA: AL NORTE1.75 metros con bodega de tiendas Chedraui; AL NORESTE en 1.88 METROS con pasillo; AL SUR en 1.75 metros, con área de máquinas de Tiendas Chedraui, AL NOROESTE en 1.88 metros, con pasillo; AL SUR, en 1.75metros con área de máquinas de tiendas Chedraui; y en 1.43 metros con vacío del propio local; AL ORIENTE en 9.66 metros con Mezzanine de la planta alta del mismo local 18: y AL PONIENTE, en 2.65 metros y 3.20 metros, con vacío al pasillo, y una superficie aproximada de la planta baja de 29.334 metros cuadrados y planta alta de 21.581 metros cuadrados, sin embargo a través de la Escritura No.- 22185, Volumen 955, sin embargo en fecha 13 de Octubre del 2003, con motivo de diversas remodelaciones que se realizaron en la plaza comercial, el local sufrió una afectación 6 metros cuadrados, a fin de convertirlo en pasillo de acceso a una nueva área, por tal motivo, actualmente el inmueble que poseo



PACIFICA, CONTINUA Y PUBLICA en carácter de dueña y que demando, el cual tiene una superficie actual de 21 metros 40 centímetros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias AL NORTE 2 metros con tienda subancla; AL SUR en dos metros con andador de uso común, AL ESTE en 10.7 metros con local comercial 19 Zona "E"; AL OESTE en 10.7 metros con andador de uso común... De tal modo, la suscrita me encuentro en posesión del inmueble antes, señalado de forma PACÍFICA dado que jamás he sido perturbada de la misma o bien que haya sido demandado judicialmente para efecto de interrumpir la prescripción; resultando también dicha posesión de forma CONTINUA porque desde el día que entre en posesión es decir desde el 2 de diciembre de 1994, he realizado todo tipo de mejoras y mantenimiento, dentro y fuera del mismo, en calidad de propietario; así como también de forma PÚBLICA, al estar poseyendo el local, la cual ha sido a la vista de quienes son de mi personal conocimiento, de los administradores de la plaza comercial y personas que me lo han arrendado, así como de familiares, vecinos y amigos; adquiriendo la posesión de buena fe, pues ingrese a dicho inmueble por medio de un contrato privado.-----

- - **-Acreditando el primer elemento de la acción** con la DOCUMENTAL PRIVADA.- Consistentes en el Contrato de Promesa de Compraventa que celebran por una parte el Señor MIGUEL KOZLOVSKY SZTABINSKI en su carácter de promitente vendedor y por la otra parte la señora MA. GUADALUPE GARZA MADRID, en su carácter de promitente compradora celebrado de fecha trece de octubre del año dos mil tres, a la que se le otorga valor probatorio de conformidad con lo establecido en los artículos 392 y 409 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado.- Así como la PRUEBA TESTIMONIAL, desahogada en fecha veintisiete de agosto de año dos mil veinticinco, a cargo de los testigos ANA LAURA DEL ANGEL DEL ANGEL Y ADAN PEREZ JASSO, quienes fueron coincidentes en manifestar "...QUE CONOCEN A LA SEÑORA MA. GUADALUPE GARZA MADRID DESDE HACE VEINTIUN Y VEINTIDÓS AÑOS RESPECTIVAMENTE, QUE TIENE UN LOCAL COMERCIAL EN EL CENTRO COMERCIAL DONDE ELLOS LABORAN, QUE TIENE ESE LOCAL COMERCIAL PORQUE CUENTA CON UN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y QUE LO POSEE CON CARACTER DE DUEÑA DESDE HACE MAS DE VEINTIDOS AÑOS, QUE EL EL LOCAL 18, QUE TIENE PISO, CORTINAS ESCALERAS Y UN SEGUNDO NIVEL, QUE ES DE DOS PISOS Y LE LLAMAN MESANIL, A LOS LOCALES QUE SON DE DOS PISOS, QUE NUNCA HA DEJADO DE ESTAR AHI POSEYENDO EN CALIDAD DE DUEÑA, QUE NUNCA HA SIDO MOLESTADA POR TERCERAS PERSONAS, QUE NO SE LE HA PERTURBADO EN LA POSESION DEL INMUEBLE.- Dando como razón de su dicho la ANA LAURA DEL ANGEL DEL ANGEL PORQUE TRABAJA EN EL CENTRO COMERCIAL DONDE LA ACTORA TIENE UN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL LOCAL 18-E y el C. ADAN PEREZ JASSO, refirió que lo sabe PORQUE TRABAJA PARA LA ADMINISTRACIÓN Y ES TRABAJADOR DEL CENTRO COMERCIAL.- Testimonio al que se le otorga valor probatorio de conformidad con lo establecido en los artículos 392 y 409 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado, toda vez que ambos testigos convinieron en lo esencial del acto que refirieron, manifestando que conocen los hechos sobre los que declararon, siendo personas capaces mayores de edad, sin que de sus declaraciones se advierta que se hayan conducido con parcialidad hacía la oferente de la prueba, siendo sus declaraciones claras, precisas, sin dudas ni retinencias, sobre la sustancia de los hechos, y sin que hayan sido obligados a declarar por fuerza o miedo, ni impulsados por engaño error o soborno y el **INFORME**, rendido por la **C. ANA LAURA DEL ANGEL DEL ANGEL** encargada del **CENTRO COMERCIAL "PLAZA CRYSTAL"** y **DEL FONDO DE ADMINISTRACION DE CONDOMINIOS DE PLAZA CRYSTAL**, de fecha



a que el bien a usucapir se adquiriera y se disfrute con el carácter de propietario y tal calidad solo puede ser calificada si se invoca la causa generadora de la posesión.- - - - -

- - -Habiendo quedado demostrado por parte de la accionante, que su posesión del bien inmueble fue con motivo del **Contrato de Promesa de Compraventa** que celebró con el Señor MIGUEL KOZLOVSKY SZTABINSKI en su caracter de promitente vendedor y por la otra parte la señora MA. GUADALUPE GARZA MADRID, en su carecter de promitente compradora celebrado de fecha trece de octubre del año dos mil tres, adquiriendo el bien inmueble en calidad de dueña, lo cual quedó acreditado el desahogo de la PRUEBA TESTIMONIAL, ANA LAURA DEL ANGEL DEL ANGEL Y ADAN PEREZ JASSO, toda vez que ambos testigos coincidieron en manifestar en las respuestas a las preguntas que se les formularon "...QUE CONOCEN A LA SEÑORA MA. GUADALUPE GARZA MADRID DESDE HACE VEINTIUN Y VEINTIDÓS AÑOS RESPECTIVAMENTE, QUE TIENE UN LOCAL COMERCIAL EN EL CENTRO COMERCIAL DONDE ELLOS LABORAN, QUE TIENE ESE LOCAL COMERCIAL PORQUE CUENTA CON UN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y QUE LO POSEE CON CARACTER DE DUEÑA DESDE HACE MAS DE VEINTIDOS AÑOS, QUE EL EL LOCAL 18, QUE TIENE PISO, CORTINAS ESCALERAS Y UN SEGUNDO NIVEL, QUE ES DE DOS PISOS Y LE LLAMAN MESANIL, A LOS LOCALES QUE SON DE DOS PISOS, QUE NUNCA HA DEJADO DE ESTAR AHI POSEYENDO EN CALIDAD DE DUEÑA, QUE NUNCA HA SIDO MOLESTADA POR TERCERAS PERSONAS, QUE NO SE LE HA PERTURBADO EN LA POSESION DEL INMUEBLE.- Dando como razón de su dicho la ANA LAURA DEL ANGEL DEL ANGEL PORQUE TRABAJA EN EL CENTRO COMERCIAL DONDE LA ACTORA TIENE UN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL LOCAL 18-E y el C. ADAN PEREZ JASSO, refirió que lo sabe PORQUE TRABAJA PARA LA ADMINISTRACIÓN Y ES TRABAJADOR DEL CENTRO COMERCIAL y el **INFORME**, rendido por la **C. ANA LAURA DEL ANGEL DEL ANGEL** encargada del **CENTRO COMERCIAL "PLAZA CRYSTAL" y DEL FONDO DE ADMINISTRACION DE CONDOMINIOS DE PLAZA CRYSTAL**, de fecha veintisiete de agosto del año dos mil veinticinco, mediante el cual se informa que de acuerdo a los registros que se tienen en los archivos del Centro Comercial Plaza CRYSTAL y Fondo de Administracion de Condominios, la persona que se ostenta como propietario y poseedor del local 18-E, ubicado en Plaza CRYSTAL es la señora MA. GUADALUPE GARZA MADRID, desde el 13 de octubre del año 2003, y que la persona que asiste a las reuniones y juntas en su caracter de propietaria y poseedora del local 18-E ubicado en el Comercial Plaza CRYSTAL es la señora MA. GUADALUPE GARZA MADRID, quién ha realizado los pagos de los indivisos correspondientes al local señalado desde el mes de octubre del año 2003, así como todo lo relacionado con los mantenimientos, modificaciones y mejoras de dicho local.- - - - -

- - -Asimismo ha quedado acreditado que la accionante MA. GUADALUPE GARZA MADRID, ha poseído el bien inmueble de manera pacífica, ya que dicha posesión fue adquirida como ya se indicó líneas arriba a través de el Contrato de Promesa de Compraventa que celebró con el Señor MIGUEL KOZLOVSKY SZTABINSKI en su caracter de promitente vendedor y por la otra parte la señora MA. GUADALUPE GARZA MADRID, en su carecter de promitente compradora celebrado de fecha trece de octubre del año dos mil tres, adquiriendo el bien inmueble en calidad de dueña, lo cual quedó acreditado el desahogo de la PRUEBA TESTIMONIAL, ANA LAURA DEL ANGEL DEL ANGEL Y ADAN PEREZ JASSO, toda vez que ambos testigos coincidieron en manifestar en las respuestas a las preguntas que se les formularon "...QUE CONOCEN A LA SEÑORA MA. GUADALUPE GARZA MADRID DESDE HACE VEINTIUN Y VEINTIDÓS AÑOS

RESPECTIVAMENTE, QUE TIENE UN LOCAL COMERCIAL EN EL CENTRO COMERCIAL DONDE ELLOS LABORAN, QUE TIENE ESE LOCAL COMERCIAL PORQUE CUENTA CON UN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y QUE LO POSEE CON CARACTER DE DUEÑA DESDE HACE MAS DE VEINTIDOS AÑOS...”; Lo que se corrobora además con las documentales consistentes en: DOCUMENTAL PRIVADA.- Consistente en la copia contrato compraventa celebrado entre Alfonso Gomez Portilla con “Grupo Inmobiliario Tampico, S.C.”.- DOCUMENTAL PRIVADA.- Consistente en la copia simple de un escrito de promoción inicial presentada por el C. MIGUEL KOZLOVSKY SZTABINSKI.- DOCUMENTAL.- Consistente en REQUERIMIENTO DE ADEUDO, de fecha 19 de septiembre del 2022, firmado por el C. ALEJANDRO I.WOLF DE A, administrador, del CONSEJO DE ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO DE PLAZA CRYSTAL, TAMPICO, en el que requería a la C. MA. GUADALUPE GARZA MADRID, el pago de la cantidad de \$20,152.00 (VEINTE MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS PESOS 00/100 M.,N) por concepto de pago de Mantenimiento, cuotas y aportaciones al Consejo Fondo de Administrativo de Condominios de Plaza Crystal Tampico A.C. Del local 18 de la Zona.- DOCUMENTAL PRIVADA.- Consistente en el ACTA DE ADEUDOS, de fecha 19 de septiembre del 2022, mediante el cual el C. ALEJANDRO I.WOLF DE A, administrador, del CONSEJO DE ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO DE PLAZA CRYSTAL, TAMPICO, acuerda con la C. MA. GUADALUPE GARZA MADRID, el pago de la cantidad de \$20,152.00 (VEINTE MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS PESOS 00/100 M.,N) por concepto de adeudos por concepto de Mantenimiento, cuotas y aportaciones al Consejo Fondo de Administrativo de Condominios de Plaza Crystal Tampico A.C. Correspondientes al local 18 de la Zona E.- DOCUMENTALES PRIVADAS.- Consistente en 30 FACTURAS expedidas por el Fondo de Administrativo de Condominios de Plaza Crystal Tampico A.C. Con los siguientes folios: B-10115; B-10190; B-1115, B-1012, B- 1116: B-975; A-1513; A-1512; A-2371; A-2316; A-2074; A-1947; A-2075; A-2076; A-1838; A-1719; A-1594; A-1595; A-1721; A-1593; A-1839; A-1837; B-846; A-3438; A-3337; A-3088; A-2812; A-2503; A-2317; A-2196; por conceptos de limpieza, mantenimiento del edificio generales y de oficina realizados por la C. MA. GUADALUPE GARZA MADRID en diversas fechas desde el año 2012, 2013, 2014, 2022.- DOCUMENTALES, consistente en los pagos por Manifiestos de Propiedad e Impuesto Predial Urbano, expedidos por la Tesorería Municipal de Tampico, Tamaulipas, respecto del bien inmueble materia del presente juicio, visibles a fojas 66 ala 84 del presente expediente y los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, celebrados por la parte actora con los CC. JESSICA IMELDA ROMERO BALDERAS, CARMEN SANELY GONZALEZ HERRERA, JAIME AMAGUAÑA MALES, ED LINO CONTRERAS, PATRICIA AGUILAR DÍAZ, MINERVA ROMERO CEPEDA Y ALFONSO PEREZ LOPEZ.- Probanzas anteriores a las que se les otorga valor probatorio de conformidad con lo establecido en los artículos 329, 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado.- - - - -
- - -Sin que obre en autos que la posesión de la actora haya sido interrumpida por alguno de los medios establecidos en el artículo 741 del Código Civil.- - - - -
- - -De igual manera ha quedado debidamente acreditado con la declaración de los testigos que la posesión de la actora ha sido pública, ello en virtud de que ha quedado debidamente acreditado con el desahogo de dicha prueba testimonial que es del conocimiento público la posesión que tiene la accionante respecto del bien inmueble identificado como: **Local Comercial numero 18, de la zona E del Centro Comercial Plaza Cristal ubicado en Avenida Hidalgo y Avenida Regiomontana, de Tampico, Tamaulipas, C.P. 89349 que tiene una superficie actual de 21.40 veintiún metros cuarenta centímetros cuadrados, con las siguientes medidas y**



colindancias: AL NORTE.- Dos metros con tienda subancla; al SUR en dos metros con andador común, AL ESTE.- En diez metros setenta centímetros con local comercial 19 Zona “E” ; al OESTE.- en diez metros setenta centímetros con andador de uso común.-----

- - -En esa tesitura, al haber quedado acreditado en autos que la actora MA. GUADALUPE GARZA MADRID entró en posesión del bien inmueble materia del presente juicio de buena fe desde hace más de diez años en calidad de propietaria, pacífica, continua y pública, han quedado probados plenamente los elementos de la acción de Usucapión; En consecuencia se declara PROCEDENTE el presente juicio Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva o Usucapión promovido por la **C. MA. GUADALUPE GARZA MADRID**, en contra de **PATRICIA CHACON QUINTANILLA Y DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMULIPAS**, declarándose consumada la prescripción a favor de la **C. MA. GUADALUPE GARZA MADRID**, convirtiéndose en propietaria del bien inmueble identificado como: **Local Comercial numero 18, de la zona E del Centro Comercial Plaza Cristal ubicado en Avenida Hidalgo y Avenida Regiomontana, de Tampico, Tamaulipas, C.P. 89349 que tiene una superficie actual de 21.40 veintiún metros cuarenta centímetros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE.- Dos metros con tienda subancla; al SUR en dos metros con andador común, AL ESTE.- En diez metros setenta centímetros con local comercial 19 Zona “E” ; al OESTE.- en diez metros setenta centímetros con andador de uso común**, según Inscripción Primera, mediante la Escritura número 12247, volumen octogésimo cuarto expedida por el Notario Público No. 6, de la Octava Demarcación de Pantanpla de Olarte, Veracruz de Ignacio de la Llave, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Tamaulipas, bajo el número de Finca 47364 del Municipio de Tampico, Tamaulipas y registrada en la subdirección de Catastro de Ciudad Madero, con la clave catastral 36-01-16-061-102.- Una vez que cause ejecutoria este fallo, se ordena la protocolización ante el notario público que designe la parte actora, para la formalización de la escritura de propiedad respecto del bien inmueble antes descrito y su inscripción ante el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DE TAMAULIPAS, a favor de la C. MA. GUADALUPE GARZA MADRID, debiendo realizarse la cancelación del registro que ampara la escritura de propiedad de la C. PATRICIA CHACON QUINTANILLA.- Sin que haya lugar a condenar al pago de gastos y costas, toda vez que no se advierte de los autos que las partes hayan procedido con temeridad o mala fe, por lo que conforme a lo establecido en el artículo 131 fracción I del Código procesal Civil, cada parte parte reportara las costas que hubiere erogado.- - - -Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en los artículos 1°, 2°, 5°, 11, 15, 660, 664 fracción I, 682, 696, 697, 721, 729, 743, 744, 1023, 1024 y demás relativos del Código Civil en vigor en el Estado; 2°, 4°, 30, 68, 105, 112 al 115, 118, 127, 128, 130, 248, 462, 468, 469 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado; es de resolverse y se resuelve:-----

- - -PRIMERO.- La parte actora acreditó los elementos la acción y la parte demandada, no dio contestación a la demanda, en consecuencia: -----

- - -SEGUNDO.- Se declara **PROCEDENTE** el Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva o Usucapión promovido por la **C. MA. GUADALUPE GARZA MADRID**, en contra de **PATRICIA CHACON QUINTANILLA Y DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMULIPAS**, declarándose consumada la prescripción a favor de la **C. MA. GUADALUPE GARZA MADRID** convirtiéndose en propietaria del bien inmueble identificado como: **Local Comercial numero 18, de la zona E del Centro Comercial Plaza Cristal ubicado en Avenida Hidalgo y Avenida Regiomontana, de Tampico, Tamaulipas, C.P. 89349 que tiene una**

superficie actual de 21.40 veintiún metros cuarenta centímetros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE.-** Dos metros con tienda subancla; **al SUR** en dos metros con andador común, **AL ESTE.-** En diez metros setenta centímetros con local comercial 19 Zona “E”; **al OESTE.-** en diez metros setenta centímetros con andador de uso común, según Inscripción Primera, mediante la Escritura número 12247, volumen octogésimo cuarto expedida por el Notario Público No. 6, de la Ocatava Demarcación de Pantanpla de Olarte, Veracruz de Ignacio de la Llave, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Tamaulipas, bajo el número de Finca 47364 del Municipio de Tampico, Tamaulipas y registrada en la subdirección de Catastro de Ciudad Madero, con la clave catastral 36-01-16-061-102.- -----
- - -**TERCERO.-** Una vez que cause ejecutoria este fallo, se ordena la protocolización ante el notario público que designe la parte actora, para la formalización de la escritura de propiedad respecto del bien inmueble antes descrito y su inscripción ante el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DE TAMAULIPAS, a favor de la C. MA. GUADALUPE GARZA MADRID, debiendo realizarse la cancelación del registro que ampara la escritura de propiedad de la C. PATRICIA CHACON QUINTANILLA. -----
- - -**CUARTO.-** Sin que haya lugar a condenar al pago de gastos y costas, toda vez que no se advierte de los autos que las partes hayan procedido con temeridad o mala fe, por lo que conforme a lo establecido en el artículo 131 fracción I del Código procesal Civil, cada parte reportara las costas que hubiere erogado. -----
- - -**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así lo resolvió y firma el **LICENCIADO GILBERTO BARRON CARMONA**, Juez del Juzgado Cuarto de Primera Instancia del Ramo Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, quien actúa con la **LICENCIADA LORENA HERNANDEZ GONZALEZ**, Secretaria que autoriza.- DOY FE.- -----

LIC. GILBERTO BARRON CARMONA
JUEZ DEL JUZGADO CUARTO CIVIL

LIC. LORENA HERNANDEZ GONZALEZ
SECRETARIA DE ACUERDOS

- - Enseguida se hace la publicación de Ley.- CONSTE.-----
L`GBC/l`mjmc

AUTO QUE ORDENA ESTRADOS:

- - - **RAZÓN DE CUENTA.-** Por recibido escrito presentado en fecha nueve de julio del año dos mil veinticinco a las 11:55 horas y con el cual da cuenta la LICENCIADA ROSA HILDA BOCK ESPINOZA, Secretaria de Acuerdos, al Titular del mismo.- **DOY FE.**-----
- - - En Altamira, Tamaulipas, a diez días del mes de julio del año dos mil veinticinco.- -----
- - - Por presentado a la **Licenciada Juana Maria Rosales Ramos**, dentro del expediente número **223/2024**, relativo al **Juicio Ordinario Civil**, y visto el contexto de su petición, como lo solicita y toda vez que los demandados



dentro del presente juicio no dieron contestación a la demanda se decreta la rebeldía de los **C. PATRICIA CHACON QUINTANILLA** y del **INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS**.- Así mismo se hace efectivo el apercibimiento decretado mediante el auto de radicación de fecha primero de abril del año dos mil veinticuatro, a fin de que las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se hagan por medio de los estrados electrónicos de este H. Tribunal.- **NOTIFÍQUESE**.- Así y con fundamento en los artículos 1, 4, 63, 108 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, lo acordó y firma el **LICENCIADO GILBERTO BARRON CARMONA**, Juez del Juzgado Cuarto de Primera Instancia del Ramo Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, quien actúa con la **LICENCIADA ROSA HILDA BOCK ESPINOZA**, Secretaria de Acuerdos que autoriza.- **DOY FE**. - - - - -

LIC. GILBERTO BARRON CARMONA
JUEZ DEL JUZGADO CUARTO CIVIL

LIC. ROSA HILDA BOCK ESPINOZA
SECRETARIA DE ACUERDOS

- - - Enseguida se hizo la publicación de Ley.- Conste. - - - - -
DGGM.

- - - EN ALTAMIRA, TAMAULIPAS, SIENDO LAS **(TRECE HORAS CON TREINTA MINUTOS)**, DEL DÍA **(TRES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO)**, LA SECRETARIA DE ACUERDOS DEL JUZGADO CUARTO DE PRIMERA INSTANCIA DE LO CIVIL, LICENCIADA LORENA HERNANDEZ GONZALEZ, EN CUMPLIMIENTO AL AUTO DE FECHA **(DIEZ DÍAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO)**, PROCEDO A NOTIFICAR AL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS., EL AUTO DE FECHA **(VEINTICINCO DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE EL AÑO DOS MIL VEINTICINCO)** , POR MEDIO DE CÉDULA QUE SE FIJA EN LOS ESTRADOS EN EL TRIBUNAL ELECTRONICO (tribunalelectronico.gob.mx), PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.- **DOY FE**. - - - - -

LIC. LORENA HERNANDEZ GONZALEZ
SECRETARIA DE ACUERDOS
MMC.

Evidencia Criptográfica - Transacción

Transacción: 000033518631

Archivo Firmado: 18_EX_00223-2024_823_03-02-2026_13-05-39.pdf

Autoridad Certificadora: SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE TAMAULIPAS

Firmante	Nombre:	GILBERTO BARRÓN CARMONA	Validez:	OK	Vigente
Firma	# Serie:	00000000000000026145	Revocación:	OK	No Revocado
	Fecha: (UTC / Entidad Federativa)	2026-02-03T21:38:52Z / 2026-02-03T15:38:52-06:00	Status:	OK	Valida
	Algoritmo:	SHA256/RSA_ENCRYPTION			
	Cadena de firma:	41 6c f9 d2 23 4b 65 2e 5c 45 d2 b3 b5 35 65 6e 91 b3 de 99 41 b8 94 d1 93 75 ee ea dc 64 85 8c e0 28 06 1a f4 5d 0c 82 36 87 63 4f 60 37 87 a8 b2 46 ef 3f c1 47 ea 1f 9d 06 85 06 b5 ea e5 7e 73 b4 81 74 8d b0 46 b6 7c a0 51 7e 79 51 d2 ef 7a f1 6f 90 0e b1 fb 2c 73 83 a2 4a cd e7 b3 08 b9 df f3 9f 92 44 1f 54 ce 38 c7 e7 79 cf a3 5a 10 d9 21 f0 3f 6a 6e 85 9b 9f 21 0a 15 58 07 2d 04 87 3f 81 40 55 99 0b 59 ac 72 ca ce fd 18 bf c3 65 67 30 2c 3c 17 ea 17 1e b5 5d d7 44 4a 85 30 3b 72 b0 5e 80 ff 0e f0 5d c5 fa cd 9c ce 9e 27 74 cb a7 7e 8d 67 f8 55 2d 02 ab 37 42 5a b0 91 4a 6b 1c b3 c2 7e 83 40 02 a9 09 16 ee 6f 0a a0 97 71 52 d4 71 c8 26 6c 48 b6 30 45 d5 85 af 0c c8 29 2e 67 07 74 bc 1b 5d f2 12 77 88 dc c1 31 c4 57 b9 60 0f 81 f7 47 18 ff 90 53 16 93 17			
OCSP	Fecha: (UTC / Entidad Federativa)	2026-02-03T21:38:53Z / 2026-02-03T15:38:53-06:00			
	Nombre del respondedor:	OCSP			
	Emisor del respondedor:	SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE TAMAULIPAS			
	Número de serie:	00000000000000026145			



Evidencia Criptográfica - Transacción

Transacción: 000033519150

Archivo Firmado: 18_EX_00223-2024_823_03-02-2026_13-05-39.pdf

Autoridad Certificadora: SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE TAMAULIPAS

Firmante	Nombre:	LORENA HERNANDEZ GONZALEZ	Validez:	OK	Vigente
Firma	# Serie:	0000000000000026645	Revocación:	OK	No Revocado
	Fecha: (UTC / Entidad Federativa)	2026-02-03T21:49:13Z / 2026-02-03T15:49:13-06:00	Status:	OK	Valida
	Algoritmo:	SHA256/RSA_ENCRYPTION			
	Cadena de firma:	32 2b 9c db ce 3d 0a 53 80 6b 43 7b 5f 57 a3 56 f5 e5 81 a2 c1 11 37 96 68 78 dd 9b 6a 39 65 ff 8e 3c 0c c6 8f 55 c4 82 b5 6b 99 74 99 e6 7c ba 10 c9 63 a9 76 ee 2b 65 19 3d 76 1c 2e 49 eb 31 e5 11 cc ce 99 cf db 9c 00 f6 ff e5 e5 13 f4 ae 11 58 b6 bf 7f 32 18 43 35 46 95 46 b2 e8 00 b2 bf d0 4a dd 10 fb a4 01 8f 5b d6 b1 74 e5 2c 9f ae df ff 83 8f 3d e0 bd fc f7 f7 06 c7 c6 96 8d 90 c0 f8 ba f0 3f c6 48 f2 db 05 2f ac ee a4 2e a2 b0 c3 43 70 ef 6d 53 1e 82 32 6d 34 b2 00 eb f1 36 48 36 f1 7b 6f 00 97 15 49 c9 b5 f6 d4 10 fe ab 70 c8 f7 88 c4 55 29 d1 95 6c 5e cb ee 1e d6 b3 67 6f 02 05 90 e2 14 08 6d a4 e6 f0 fa 04 cd 2b ca 83 56 64 54 70 b9 4b fe 6f 5d 0a b8 9c 21 a3 4e 5b 1b df dc 98 c4 59 35 94 f1 2b 53 cc 30 58 88 e0 62 c0 4b f3 f3 78 ba b8 d8 22 2a ff			
OCSP	Fecha: (UTC / Entidad Federativa)	2026-02-03T21:49:14Z / 2026-02-03T15:49:14-06:00			
	Nombre del respondedor:	OCSP			
	Emisor del respondedor:	SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE TAMAULIPAS			
	Número de serie:	0000000000000026645			

