**San Luis Potosí, S.L.P., a 30 treinta de agosto del año 2019 dos mil diecinueve.**

**V I S T O**, para resolver los autos del expediente número **1457/2018,** relativo al **JUICIO EXTRAORDINARIO CIVIL**, por Inscripción Definitiva y demás prestaciones, promovido por ELIMINADO , en contra del ELIMINADO ELIMINADO ; y,

**R E S U L T A N D O:**

**UNICO:** Por escrito recibido en este Juzgado, el 2 dos de octubre del 2018 dos mil dieciocho, el C. ELIMINADO , inició el juicio arriba indicado, demandando del ELIMINADO , por conducto de quien legalmente lo represente, las siguientes prestaciones: ELIMINADO **… a).- Del Director General del Registro Público de la Propiedad le demando la inscripción definitiva del testimonio de la escritura pública número**  ELIMINADO  **que ampara el**  ELIMINADO ELIMINADO **, actualmente colonia**  ELIMINADO  **con una**  ELIMINADO **, con las medidas y colindancias siguientes:-**  ELIMINADO ELIMINADO

Prestaciones que funda en los hechos que menciona en su demanda. En el mismo escrito, propone los documentos fundatorios, y cita las disposiciones de Ley que estima pertinentes para fundar su demanda. Seguido de lo anterior, por auto de 25 veinticinco de octubre de 2018 dos mil dieciocho, se admite la demanda, formando el expediente respectivo, y se ordena emplazar a la parte demandada.

De las constancias de autos se advierte, que el 21 de noviembre del año próximo pasado, se emplaza al ELIMINADO ELIMINADO

Por auto de 2 tres de diciembre de 2018 dos mil dieciocho, se tuvo a la licenciada ELIMINADO en su carácter de Encargada de Despacho de la Dirección del Instituto Registral y Catastral del Estado, por contestando en tiempo y forma la demanda entablada en contra de su representada. Por otro lado, se ordenó abrir el juicio a prueba por el término de 05 cinco días comunes y fatales para su ofrecimiento.

Mediante proveído de fecha 19 diecinueve de diciembre de 2018 dos mil dieciocho, se tuvo al actor por ofreciendo las pruebas de su intención. Habiéndose decretado el término de 15 días para su desahogo, según auto de 5 cinco de febrero del año en curso.

En auto de 12 doce de abril del presente año, se pusieron los autos a la vista de las partes para que alegaran de buena prueba; habiendo uso de ese derecho solamente la parte actora.

Por auto de 11 once de julio del presente año, se tuvo por recibido el oficio mediante el cual se tuvo a la Subdirectora del Instituto Registral y Catastral en el Estado, por dando contestación al pliego de posiciones que se le remitió mediante oficio 2085/2019.

Por auto de 27 veintisiete de agosto actual se citó para resolver el presente asunto; y,

**C O N S I D E R A N D O**:

**PRIMERO**: Este Juzgado es competente para conocer del presente juicio, al así establecerlo la fracción III del artículo 155 del Código de Procedimientos Civiles.

**SEGUNDO**: La Vía Extraordinaria Civil, es la correcta por así establecerlo la fracción XIX del artículo 414 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

**TERCERO**: La personalidad de la parte actora, se estima debidamente acreditada en autos, en términos del artículo 44 del Código de Procedimientos Civiles; en tanto que la parte demandada ELIMINADO se apersonó a juicio en términos del artículo 45 del mismo ordenamiento legal.

**CUARTO**: En el capítulo de hechos de la demanda, el actor ELIMINADO manifiesta fundamentalmente, que el 4 de julio de 1988, celebró Contrato de Compraventa con la señora ELIMINADO , respecto del ELIMINADO ELIMINADO , actualmente colonia ELIMINADO con una ELIMINADO , con las medidas y colindancias siguientes:- ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO

En base a los sintetizados hechos, el señor ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO promueve en la Vía Extraordinaria Civil la inscripción definitiva de la escritura pública que presenta como documento basal.

Ahora bien, con base en el artículo 54 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí, que dispone: “**Tratándose de bienes inmuebles que consten en escrituras privadas fehacientes, para lograr su inscripción deberá llevarse a cabo procedimiento judicial, a efecto de que el juzgado de la jurisdicción del inmueble emita resolución en la que ordene su registro.”;** se desprende cuáles son los elementos que el actor debe acreditar, en términos del artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles, el cual determina que el actor debe probar su acción y el reo sus excepciones, por tanto, se infiere, que los elementos que la parte actora estuvo obligada son los siguientes:

**a) Que la escritura materia de la inscripción sea privada;**

**b) Que además tenga la calidad de fehaciente; y,**

**c) Que se acredite ante la autoridad judicial que el documento materia de la inscripción se ajustó a los principios de certeza jurídica y tracto sucesivo.**

Los elementos de la acción antes señalados, en la especie, sí están justificados por la parte actora. En efecto: Que el documento sea privado; dicho requisito salta a la vista, pues consiste en un contrato de compraventa celebrado entre ELIMINADO como vendedora y ELIMINADO en su calidad de comprador, respecto del ELIMINADO , actualmente colonia ELIMINADO con una ELIMINADO , con las medidas y colindancias siguientes:- ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ; predio que de acuerdo al contrato de compraventa, fue adquirido por la señora ELIMINADO por compraventa que hizo con el señor ELIMINADO mediante escritura privada de fecha 2 de diciembre de 1975, pasada ante la fe de los testigos los señores Crescencio Zapata Hernández y Raúl Delgadillo, e inscrita preventivamente en la entonces Dirección del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Capital, bajo el número ELIMINADO ELIMINADO ”, de Escrituras Privadas.

Acto jurídico, que las partes contratantes formalizaron ante el Notario Público número 5, licenciado ELIMINADO , en ejercicio en esta Ciudad, que quedó agregado al apéndice de documentos de su protocolo, a fojas - ELIMINADO -, Primer Testimonio sacado de su original el número ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ; documento que ostenta el sello estampado con tinta negra de la citada Notaria Pública. De ahí que cumple con lo dispuesto en el artículo 2841 del Código Civil Estatal, vigente en el tiempo de la celebración de dicho contrato, del tenor: **“Sólo se registrarán: I.- Los testimonios de escritura pública u otros documentos auténticos; II.- Las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente; III.- Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la Ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el notario o alcalde, se cercioró de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados funcionarios y llevar el sello de la oficina respectiva.”,** toda vez que, se reitera, las firmas de los otorgantes fueron reconocidas como de ellos y además puestas ante la presencia del referido Notario Público. Quedando así satisfecho el primer elemento de la acción ejercida, consistente en la existencia de una escritura privada.

En relación con el segundo elemento, debe destacarse que el término “fehaciente” alude a un testimonio eficaz para la demostración de la existencia de un hecho o acto, lo cual, en la especie se satisface, habida cuenta que la escritura privada que presentó el actor, contiene una operación contractual de compraventa, llevada a cabo ante la fe del el Notario Público número 5, licenciado ELIMINADO , en ejercicio en esta Ciudad, que quedó agregado al apéndice de documentos de su protocolo, a fojas - ELIMINADO -, Primer Testimonio sacado de su original el número ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO , del 17 diecisiete de marzo de 1994 mil novecientos noventa y cuatro, de forma que, cumple además con la imposición de la rúbrica del funcionario que certificó las firmas de los contratantes de los testigos y el sello de la Notaria referida, tal y como lo prevenía el artículo 2841, fracción III, del Código Civil vigente en la época en que se celebró el contrato, escritura cuya valoración precede; de manera que, sirven para tener por acreditada la calidad de fehaciente como segundo elemento de la acción de inscripción definitiva.

Tocante al tercero y último de los presupuestos legales para que proceda dicha pretensión, esto es: Que la parte demandante acreditara ante la autoridad judicial que el documento materia de la inscripción se ajustó a los principios de certeza jurídica y tracto sucesivo; es de señalar que, a consideración de esta Juzgadora, también se encuentra cubierto con los mismos documentos a los cuales se les concedió plena fuerza demostrativa, y de los que se observa que la parte enajenante del bien inmueble cuya inscripción -propiamente dicha-, se reclama, o sea, ELIMINADO ELIMINADO expuso el cómo y cuándo adquirió a su vez su propiedad, esto es, por compraventa que hizo a ELIMINADO ; como consta en el documento basal, donde quedó asentada dicha compraventa celebrada el 2 de diciembre de 1975, pasada ante la fe de los testigos los señores Crescencio Zapata Hernández y Raúl Delgadillo, e inscrita preventivamente en la entonces Dirección del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Capital, bajo el número ELIMINADO ”, de Escrituras Privadas; documento que obra a fojas 4 a 17 de los autos, que fue ofrecidos como pruebas por el actor, y no fue objetada, por lo cual se tiene por reconocida y hace prueba plena en términos del artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que se concluye que sí se cumple con el requisito de certeza y tracto sucesivo.

En el entendido de que el requisito de tracto sucesivo, no es como el principio registral que lleva el mismo nombre, puesto que precisamente el procedimiento a que se refiere el artículo 54 de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado, así como los preceptos que le preceden en dicha legislación, tiene como finalidad incorporar una finca a la vida registral, en concreto, para el caso de que los bienes inmuebles consten en escrituras privadas fehacientes, tal y como la Tercer Sala del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, lo plasmó en la Jurisprudencia 01/2013, titulada: **“INSCRIPCION DE INMUEBLES QUE CONSTEN EN ESCRITURAS PRIVADAS FEHACIENTES. PROCEDIMIENTO PARA LA.”, del contenido siguiente: “De la interpretación teleológica y sistemática de los artículos 74, 75 y 76 de la Ley del Registro Público de la Propiedad vigente en el Estado, se advierte que existen diversos procedimientos para el primer registro de bienes inmuebles en dicha Institución, regulándose por los dos primeros de tales preceptos, lo inherente a las diligencias de información ad-perpetuam y la posesión apta para prescribir, respectivamente. Un diverso procedimiento específico lo constituye la inscripción de bienes inmuebles que consten en escrituras privadas fehacientes y que por primera vez se van a incorporar al sistema registral. Dicho supuesto lo regula en forma expresa el artículo 76 de la invocada ley, conforme al cual, para que proceda la inscripción de esos documentos es menester que la escritura respectiva sea privada y fehaciente, calidades que deberá calificar la autoridad judicial quien, atendiendo a los principios de certeza jurídica y tracto sucesivo, resolverá si ordena o no su inscripción definitiva en el Registro Público de la Propiedad, asumiendo la función que conforme a la normatividad civil de anterior vigencia correspondía al ámbito administrativo y que el legislador consideró necesario trasladar al órgano jurisdiccional con la finalidad de otorgar certeza, seguridad pública y protección oficial a los bienes y derechos, para la tranquilidad de su titular y la seguridad jurídica de la sociedad, ante el hecho evidente de que la normatividad que al efecto venía rigiendo no respondía ya a las expectativas de confianza y devenía por ello inoperante, situación que obligaba a una transformación integral sustentada en los principios de organización, funcionamiento, publicidad, certeza y practicidad en la función registral.”.** De ahí que sirva para tener por acreditado el tercer elemento de la acción de inscripción definitiva.

En tal virtud, se determina que la acción ejercida por la parte actora encuadra en el artículo 54 de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado, así como también, con los aludidos medios de convicción que allegó al sumario se evidencia que sí acreditó los elementos constitutivos de su acción; en tanto que la parte demandada, licenciada ELIMINADO , no opuso excepciones y defensas.

En consecuencia, conforme al procedimiento consignado en el artículo 54 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado; así como del Código Civil del Estado vigente en el tiempo de la celebración del contrato cuya inscripción se demandó, en específico los ordinales 2148 y 2841, fracción III, resultaba válido que la escrituramateria de la inscripción, se hiciera en forma privada así como que, tanto un Notario Público como un Alcalde, o en este caso, el Notario Público número 5, que goza de fe pública, certificaran las firmas de los contratantes; razón por la cual, no es óbice ordenar el registro definitivo de la inscripción preventiva, de conformidad con el artículo 54 de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado, por lo que se declara que ELIMINADO ELIMINADO acreditó su acción de inscripción definitiva, en tanto que, la parte demandada no opuso excepciones y defensas; por lo que, se ordena la incorporación a la vida registral del inmueble propiedad de la parte actora, mediante la inscripción definitiva, del contrato de Compraventa celebrado el día 4 de julio de 1988, entre ELIMINADO como vendedora y ELIMINADO en su calidad de comprador, respecto del ELIMINADO , actualmente colonia ELIMINADO con una ELIMINADO , con las medidas y colindancias siguientes:- ELIMINADO ELIMINADO .

**QUINTO**.- No se hace especial condenación de costas, ya que en juicios como el que nos ocupa, la controversia se fija entre un particular y un funcionario al servicio del Estado, que carece de interés directo personal, como lo es el ELIMINADO ELIMINADO ; y, ELIMINADO .; por lo que no se trata de un juicio entablado entre particulares; de manera que la parte demandante deberá hacerse responsable de las costas erogadas por la tramitación del juicio que entabló.

**SEXTO**: En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 87 fracción III de la ley de transparencia y acceso a la información pública del estado, se hace saber a las partes que la presente sentencia una vez que cause ejecutoria, estará a disposición del público para su consulta, cuando así lo soliciten, conforme al procedimiento de acceso a la información, previa protección de los datos personales.

Por lo antes expuesto, fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 78 fracción III, 80, 81, 83, 84 y relativos del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO**. - Este Juzgado es competente para conocer del presente negocio.

**SEGUNDO**. - Procedió la vía Extraordinaria Civil en que se tramitó el presente juicio.

**TERCERO**. - La parte actora vino al Juicio con personalidad suficiente, en tanto que la parte demandada la licenciada ELIMINADO , en su calidad de Subdirectora del Registro Público de la Propiedad, compareció en términos del artículo 46 de la Ley Adjetiva Civil.

**CUARTO**.- La parte actora ELIMINADO ELIMINADO justificó su acción de inscripción definitiva del título de propiedad del ELIMINADO , actualmente colonia ELIMINADO con una ELIMINADO , con las medidas y colindancias siguientes:- ELIMINADO ELIMINADO ; en tanto que el Registro Público de la Propiedad, no opuso defensas y excepciones.

**QUINTO**.- En consecuencia, se ordena la incorporación a la vida registral del inmueble propiedad de la actora, mediante la inscripción definitiva que deberá realizar el demandado, del contrato de compraventa celebrado el día el día 4 de julio de 1988, entre ELIMINADO como vendedora y ELIMINADO en su calidad de comprador, respecto del ELIMINADO , actualmente colonia ELIMINADO con una ELIMINADO , con las medidas y colindancias siguientes:- ELIMINADO ELIMINADO .

**SEXTO**. - No se hizo especial condenación en costas.

**SÉPTIMO**. En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 87 fracción III de la ley de transparencia y acceso a la información pública del estado, se hace saber a las partes que la presente sentencia una vez que cause ejecutoria, estará a disposición del público para su consulta, cuando así lo soliciten, conforme al procedimiento de acceso a la información, previa protección de los datos personales.

**OCTAVO**: Notifíquese personalmente.

A S I, LO SENTENCIO Y FIRMA LA JUEZ SEGUNDO DEL RAMO CIVIL LICENCIADA MARÍA ELENA PALOMINO REYNA, QUIEN ACTÚA CON SECRETARIA DE ACUERDOS QUE AUTORIZA Y DA FE LICENCIADA MARÍA OLIVIA HERNÁNDEZ VARGAS.