**San Luis Potosí, S.L.P., a 12 doce de abril del año 2019 dos mil diecinueve.**

**V I S T O**, para resolver los autos del expediente número **1570/2018,** 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 20 veinte noviembre del 2018 dos mil dieciocho, el C. ELIMINADO , inició el juicio arriba indicado, demandando del ELIMINADO ELIMINADO por conducto de quien legalmente lo represente, las siguientes prestaciones: ELIMINADO A.- Por la declaración judicial mediante la que se decrete la Inscripción Definitiva del Instrumento Público que adjunto a este escrito, identificado con el número ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO que obra en el Libro número 1056 Mil Cincuenta y Seis, del protocolo **C** ELIMINADO **,** Notario Público ELIMINADO , de los en ejercicio en el municipio de ELIMINADO documento que contiene, tantos las constancias derivadas del **J** ELIMINADO ELIMINADO expediente número ELIMINADO **,** del índice del entonces ELIMINADO ahora ELIMINADO **,** de esta capital, como la Escritura de Propiedad otorgada a favor del compareciente, relativa al bien inmueble ubicado en la calle ELIMINADO **,** en la colonia ELIMINADO ELIMINADO del municipio de ELIMINADO cuya superficie, medidas y colindancias más adelante se describen. B.- Como consecuencia de la Inscripción Definitiva solicitada en el inciso A) que precede, se decrete la Cancelación de la Inscripción Preventiva del Instrumento Público que acompaño a esta demanda, identificado con el numero ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO , que obra en el Libro número ELIMINADO , del ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO , de los en ejercicios en municipio de ELIMINADO ELIMINADO documento que contiene, tanto las constancias derivadas del ELIMINADO ahora ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO de esta capital, como Escritura de Propiedad otorgada a favor del compareciente, relativa al bien inmueble ubicado en la calle ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO , del municipio de ELIMINADO ELIMINADO **.,** cuya superficie, medidas y colindancias más adelante se describen. Fundando la demanda en los siguientes puntos de hechos y consideraciones de derecho. H E C H O S.- 1.- Con fecha 17 diecisiete de Noviembre del año 2010 Dos Mil Diez y mediante resolución judicial dictada dentro de los autos del Juicio Extraordinario Civil expediente número ELIMINADO , por el entonces C. ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO se ordenó otorgar a favor del compareciente y en rebeldía del ahí demandado ELIMINADO , la escritura pública de propiedad relativa al bien inmueble consistente en un lote de terreno urbano ubicado en la calle de Vicente Guerrero No. 720, en la colonia Textil, del municipio, conurbado de Soledad de Graciano Sánchez, S.L.P.,, el cual cuenta con una superficie total de ELIMINADO y con las siguientes medidas y colindancias ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO , linda con resto de la misma propiedad ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO Metros, linda con calle ELIMINADO . ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO , linda con resto de la misma propiedad., ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO **2.-** Predio que al haberse adjudicado a favor del compareciente y por ordenes del C. ELIMINADO procedió a elaborar la hijuela de Propiedad deducida del Juicio Extraordinario Civil de antecedentes, quedando debida y provisionalmente Inscrita ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de esta capital bajo el número de ELIMINADO **,** lo que así consta en el documento base de mi acción que acompaño a este ocurso, específicamente en la constancia que con fecha 25 veinticinco de Enero del 2013 Dos Mil Trece, fue expedida por el entonces Subdirector de la Dirección General del Registro de la Propiedad, Lic ELIMINADO ELIMINADO la cual obra en el cuadernillo que integran las copias certificadas que acompaño a este escrito, junto con el documento base de mi acción. **3.-** En razón de que la Inscripción hecha por el C. Lic. ELIMINADO , en ese entonces Subdirector de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, de esta capital, la cual realizó y ordenó de manera preventiva o provisional; es el caso por el que ahora acudo ante su H. Señoría, a fin de solicitar que por su conducto se ordene a la Dependencia ahora demandada, proceda a realizar la Inscripción Definitiva del Instrumento Público que acompaño y que de manera preventiva o provisional quedó inscrito ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de esta capital, ahora Instituto Registral y Catastral del Estado de San Luis Potosí, bajo el número de ELIMINADO  ELIMINADO ELIMINADO No omito referir que, mi petición es procedente conforme a Derecho según lo disponen los artículos 2832 fracción I, 2840, 2841 fracción I, 2842, 2843, 2844 y 2845 fracción I, y demás aplicables del Código Civil vigente en el Estado de San Luis Potosí, en relación con los numerales 40,74 y demás relativos de la Ley del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de San Luis Potosí; dispositivos que a continuación y respectivamente, me permito transcribirlos: … Así las cosas, como ya quedó expresado y fundado en derecho; toda vez que, el documento que se presento como base de mi acción satisface todos y cada uno de los requisitos previstos en la ley y la inscripción preventiva es la base de la acción registral, mismo que goza de los efectos de un documento público por el cual el compareciente, no solo adquirió la posesión, si no también adquirió la propiedad que el entonces C, Juez Sexto del Ramo Civil del Primer Distrito Judicial en el Estado, le adjudico, al de la voz mediante resolución judicial dictada dentro del Juicio Extraordinario Civil expediente número 1373/2009; esto es, al ordenar la protocolización e inscripción de la hijuela de propiedad correspondiente…”. 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 28 veintiocho de noviembre de 2018 dos mil dieciocho, se solicitó a la actora aclarara su nombre correcto, ya que el mismo no coincide en el que aparece asentado en los documentos que acompaña; aclaración que fue recibida el 30 treinta del mismo mes y año, proveída el 13 trece de diciembre del año próximo pasado en la que se tuvo por aclarando su nombre correcto, admitiéndose por tanto la demanda, formando el expediente respectivo, y ordenándose emplazar a la parte demandada.

De las constancias de autos se advierte, que se emplazó al ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO y a solicitud del encargado de dicha Dirección, se emplazó al ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO . Por autos de 16 dieciséis de enero y 12 doce de febrero del 2019 dos mil diecinueve, respectivamente, se tuvo a la licenciada ELIMINADO , en su carácter de ELIMINADO , por compareciendo mediante oficio número IRC/DRPP/J/6712/2018, por “desahogando la vista en los términos que refiere”; y al ELIMINADO ELIMINADO y a la ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO por no contestando la demanda por lo que se les tuvo por presuntivamente confesas de los hechos de la misma acusándoles la correspondiente rebeldía. En el último de los proveídos en cita, se ordenó abrir el juicio a prueba por el término de 05 cinco días comunes para su ofrecimiento.

Por auto de 25 veinticinco de febrero del 2019 dos mil diecinueve, decretó el término de 15 días para el desahogo de las pruebas que únicamente ofreció la parte actora, mismas que por su naturaleza se desahogaron con vista y citación de la parte contraria. Lo anterior, en términos del artículo 323 del Código de Procedimientos Civiles.

Fenecido y certificado el periodo de desahogo de pruebas (f.35), por auto de 25 veinticinco de marzo del presente año, se decretó la etapa de alegatos por el término común de tres días para alegar de buena prueba, esto con fundamento en el artículo 416 del Código de Procedimientos Civiles, habiendo formulado únicamente la parte actora.

Mediante acuerdo de fecha 8 ocho de abril de la presente anualidad, se citó a las partes para dictar sentencia, y en atención a ello fueron turnados los autos al titular, quién previo el estudio de las constancias existentes en autos, concatenado con las disposiciones legales aplicables al caso, produce fallo, el día de la fecha; 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 las partes, se estima debidamente acreditada en autos, en los términos del artículo 44, y 46 del Código de Procedimientos Civiles**.**

**CUARTO:** En efecto, la actora demandó la Inscripción en forma Definitiva en el Registro Público de la Propiedad, del título de propiedad que consta en la escritura pública, cuyo primer testimonio se encuentra identificado con el número 42,946 CUARENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS, que obra en el Libro 1056 MIL CINCUENTA Y SEIS, del protocolo del Notario Público número 23 en ejercicio en Soledad de Graciano Sánchez, S.L.P., que otorgan por una parte los ciudadanos licenciados Felipe de Jesús Martínez Castillo y María Rosaura Cruz Rocha, en sus respectivos caracteres de Juez y Secretario del Juzgado Sexto del Ramo Civil de esta Ciudad Capital, en rebeldía del señor ELIMINADO , como la parte enajenante y por otra parte el señor ELIMINADO como el adquiriente del inmueble ubicado en la calle ELIMINADO en la colonia ELIMINADO del municipio de ELIMINADO ELIMINADO ., con una superficie de ELIMINADO , y las siguientes medidas y colindancias: ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO con base en lo dispuesto en los artículos 2832 fracción I, 2840, 2841 fracción I, 2842, 2843, 2844 y 2845 fracción I, y demás aplicables del Código Civil vigente en el Estado, con relación a los numerales 40, 74 y demás relativos de la Ley del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de San Luis Potosí; artículos que por cierto, están derogados los relativos a la primera legislación; y los de la segunda, no guardan relación con lo que en su escrito inicial transcribe y los que consigna la ley; sin embargo de conformidad con el auto de radicación dictado el 13 trece de diciembre de 2018 dos mil dieciocho, se admitió la demanda presentada por el actor con base en los artículos 54 y 76 de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado, y 414 fracción XIX, 416 y 417 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

Acuerdo que se encuentra firme para todos los efectos legales a que haya lugar.

En esa virtud, el juicio extraordinario civil por inscripción definitiva se rige por lo dispuesto por el artículo 54 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí, del que se desprende cuáles son los elementos que debe justificar, del tenor literal siguiente: **“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.”**; de donde se aprecia que el interesado en que se inscriba un inmueble que conste en escritura privada fehaciente, no tiene que acudir primero al registro y luego instar el procedimiento judicial para lograrlo vía resolución de esa naturaleza.

Sino que, los requisitos para la procedencia o logro a fin de que se ordene ese registro por autoridad judicial, es que el inmueble que por primera vez va a ingresar a la vida registral, su traslado de dominio, **conste en escritura privada y ésta sea fehaciente**; características que, evidentemente, será el juzgador quien deba calificar si se surten o no, **pero atendiendo a los principios de certeza jurídica y tracto sucesivo**, y resolver si procede o no la inscripción definitiva en el Registro Público de la Propiedad; por tanto, un tercer elemento constitutivo de la acción en comento, es que se cumpla con dichos principios.

Cierto, al efecto es oportuno transcribir los artículos 1º fracción I, 15, 48, 51, 52, 53 y 54 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí, vigente en la fecha en que se propuso la demanda presentada por la actora, los cuales literalmente establecen:

**“Artículo1º. La presente Ley es de orden público, de interés general y de observancia obligatoria. La misma tiene por objeto: I. Preservar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario en el Estado, con base en los principios registrales de publicidad, legitimación, rogación, prelación, calificación, consentimiento, inscripción, especialización, tracto sucesivo y fe registral;**

**“Artículo 15. Los actos que conforme a ésta u otras leyes deban inscribirse en el Registro deberán constar en: l. Instrumento público otorgado ante notario público; II. Resoluciones y providencias judiciales o administrativas certificadas, o III. Los demás documentos auténticos que conforme a la ley y demás ordenamientos, sean susceptibles de registro.”**

**“Artículo 48. Toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes: I. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que debe inscribirse; su medida superficial, nombre y número si constare en el título, la referencia al registro anterior en donde consten esos datos; asimismo, constará la mención de haberse agregado el plano o croquis al legajo respectivo; II. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se constituya, transmita, modifique o extinga; III. El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores. Si el derecho no fuere de cantidad determinada, los interesados fijarán en el título la estimación que le den; IV. Tratándose de hipotecas, la época en que podrá exigirse el pago del capital garantizado, y si causare réditos, la tasa o el modo de éstos y la fecha desde que deban correr; V. Los nombres, edades, domicilios y profesiones de las personas que por sí mismas o por medio de representantes hubieren celebrado el contrato o ejecutado el acto sujeto a inscripción. Las personas morales se designarán por el nombre oficial que lleven, y las sociedades, por su razón o denominación; VI. La naturaleza del acto o contrato; VII. La fecha del título y el funcionario que lo haya autorizado, y VIII. El día y la hora de la presentación del título en el Registro. Ningún registro podrá efectuarse si no consta que quien lo pretende tiene derecho a pedir que se realice, o es representante legal o legítimo de quien lo tenga, y se hayan cubierto los derechos correspondientes.”**

“Artículo 51. El Registrador no juzgará de la legalidad de la orden judicial o administrativa que decrete una inscripción, anotación o cancelación, pero si a su juicio aparecen algunas circunstancias por las que legalmente no se pueda hacer la legalización, lo hará saber a la autoridad respectiva. Si esta última insistiere en el registro, se efectuará el mismo, insertándose al documento o folio registral, el oficio que contuviere la orden judicial.”

**“Artículo 52. Podrán ser objeto de primer registro los bienes que se encuentren en el supuesto señalado por el Capítulo de Información Ad- Perpetuam del Código Civil del Estado.”**

**“Artículo 53. El que tenga una posesión apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro a favor de persona alguna, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión, mediante resolución judicial que dicte el juez competente.”**

**“Artículo 54. 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.”**.

De la interpretación armónica de los preceptos legales invocados, se tiene que la Ley del Registro Público de la Propiedad es de orden público, de interés general y de observancia obligatoria; y que la misma tiene por objeto: I. Preservar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario en el Estado, con base en los principios registrales de publicidad, legitimación, rogación, prelación, calificación, consentimiento, inscripción, especialización, tracto sucesivo y fe registral; que los actos jurídicos que deben inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, necesariamente deben constar en instrumento público otorgado ante el fedatario correspondiente, en resoluciones y providencias judiciales o administrativas debidamente certificadas y, en los demás documentos auténticos que conforme a la Ley y demás ordenamientos sean susceptibles de registro, como lo son las escrituras privadas “fehacientes”; y, que toda inscripción que se haga en el Registro Público debe reunir las formas circunstanciales exigidas por la Ley.

De igual manera, el marco jurídico transcrito establece que pueden ser objeto de primer registro, los bienes que cumplan con las exigencias de las informaciones ad-perpetuam, previstas en el artículo 920 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Además, puede ser objeto de registro, el que tenga una posesión apta para prescribir de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público a favor de persona alguna, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, lo que será mediante mandato judicial dictado por el Juez competente.

**Y, finalmente, que en tratándose de bienes inmuebles que consten en escrituras privadas fehacientes, para lograr su inscripción deberá llevarse a cabo un procedimiento judicial, con la finalidad de que el juzgado de la jurisdicción del inmueble emita resolución en la que ordene su registro.**

De lo anterior emerge que el supuesto contenido en el transcrito artículo 54 se refiere a escrituras que pudiendo o no tener antecedentes registrables, como pudiera ser inscripciones preventivas, consten en escrituras privadas, sin que en él se establezca expresamente a qué clase de registro se refiere, es decir, si al primer registro o a la inscripción del inmueble que ya tuviere antecedente registral aunque pudiera ser preventivo, sólo destaca que las **escrituras privadas deben ser “fehacientes**”, característica que, evidentemente, será el juzgador quien deba calificar si se surte o no, atendiendo a los principios de certeza jurídica y tracto sucesivo, para resolver si procede o no la inscripción definitiva en el Registro Público de la Propiedad, toda vez que la inscripción propiamente dicha, esto es, la inscripción definitiva, se rige por una serie de principios registrales para preservar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario en el Estado, como son, entre otros, el de calificación, tracto sucesivo y fe registral.

Igualmente, es oportuno destacar por esta Juzgadora, que dicho procedimiento señalado en el numeral 54, fue estatuido por el legislador potosino en aras de proporcionar a los gobernantes una nueva vía para que los bienes salieran a la vida pública y no permanezcan ocultos. Dicho espíritu del legislador fue plasmado en la exposición de motivos contenida en el Decreto número 809, publicado en el Periódico Oficial del Estado el once de julio de dos mil nueve, en la que, entre otros argumentos, se estableció que el Registro Público de la Propiedad nació de la necesidad de otorgar certeza, seguridad pública y protección oficial a los bienes y derechos, tanto para la tranquilidad de su titular, como, implícitamente, para posibilitar su explotación, ya que el bien inscrito, que es un valor económico en sí mismo y, por ende, riqueza, sirve de garantía al crédito, que es la palanca de la economía moderna.

En la citada exposición de motivos, se hizo referencia, además, a que en la dinámica económica que privilegia el crédito, el sistema registral mexicano, según evaluación de algunos analistas internacionales, no había evolucionado, y, por tanto, su normatividad no respondía a las expectativas de confianza de quien pretendía negociar con México, ya fuera inversión local o extranjera, directa o indirecta. Se consideró, igualmente, que el sistema y la normatividad establecida para llevar a cabo las inscripciones en nuestro Estado, resultaba inoperante, y se precisaba de una transformación para brindar la seguridad que la publicidad y demás principios registrales ofrecen.

Derivado de lo anterior, se hizo necesario dotar a la institución del marco jurídico adecuado que le permitiera implementar los programas de modernización y reestructurar su organización y funcionamiento, de manera tal que pudiera operar de forma óptima en beneficio de la población, razón por la que se expidió dicha ley, la cual contiene figuras jurídicas actualizadas que otorgan certeza y practicidad a la función registral. De ahí que, se adicionó a la legislación registral, la acción de inscripción de un inmueble que conste en escritura privada fehaciente, prevista en ese entonces en el artículo 76 del cuerpo normativo invocado y que continúa vigente en la actual Ley del Registro Público de la Propiedad, ahora en su artículo 54.

Luego, de dicho procedimiento novedoso, se colige que para que proceda la inscripción de los documentos a que se refiere, 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, como ya se expuso, 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, según quedó acotado con antelación.

Así lo ha interpretado la Tercera Sala del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, en criterios reiterados que dieron lugar a 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.”.** En la inteligencia de que los preceptos ahí corresponden a los actuales artículos 52, 53 y 54, la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado, al ser abrogada la anterior legislación por decreto publicado en el Periódico Oficial del Estado el 8 ocho de diciembre de 2014 dos mil catorce, mediante el cual se hizo la publicación de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí.

Es por ello que, quien insta un procedimiento judicial con base en el artículo 54 de la referida ley, en términos del artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, debe justificar:

**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.**

Elementos los anteriores que, a juicio de esta juzgadora no se justifican por parte de la actora en el caso a estudio.

En efecto: Que el documento sea privado; dicho requisito en la especie no se cumple, pues salta a la vista, que el contrato de compraventa celebrado entre ELIMINADO como vendedor, y el actor ELIMINADO , como adquirente, respecto del ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO fue adquirido mediante título de propiedad que consta en la escritura pública, cuyo primer testimonio se encuentra identificado con el número ELIMINADO ELIMINADO , que obra en el Libro ELIMINADO del protocolo del Notario Público número 23 en ejercicio en Soledad de Graciano Sánchez, S.L.P., que otorgan por una parte los ciudadanos licenciados Felipe de Jesús Martínez Castillo y María Rosaura Cruz Rocha, en sus respectivos caracteres de Juez y Secretario del Juzgado Sexto del Ramo Civil de esta Ciudad Capital, en rebeldía del señor ELIMINADO , como la parte enajenante y por otra parte el señor ELIMINADO como el adquiriente, derivado del Juicio Extraordinario Civil expediente número ELIMINADO , del índice del entonces Juzgado Sexto del Ramo Civil ahora Juzgado Tercero Mercantil, de esta capital.

Acto jurídico, que, conforme al contenido del instrumento público en mención, quedó asentado en el protocolo de dicha notaría; anotándose en el mismo: el otorgamiento de la escritura pública, respecto del contrato de compraventa que en su oportunidad el aquí actor celebró con el señor ELIMINADO, del inmueble materia de inscripción, la cual fue otorgada en rebeldía del citado ELIMINADO , parte demandada en dicho juicio civil, número ELIMINADO ELIMINADO

De ahí que el primer elemento de la acción no se cumple, porque conforme con lo dispuesto por el artículo 54 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí, se debe justificar: **Que la escritura materia de la inscripción sea privada.**

En efecto los artículos 2147 y 2148 del Código Civil Estatal; en los artículos 19 y 20 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí; y, 72 fracción I de Ley del Notariado para el Estado de San Luis Potosí, que por su orden disponen:

**Artículo 2147**.- El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.

Las escrituras públicas que contengan un contrato de compraventa, requieren para su validez formal el certificado previo de gravámenes o libertad de ellos, del inmueble materia del contrato.

**Artículo 2148**.- El contrato de compraventa de bienes inmuebles, requiere para su validez, que el mismo sea otorgado en escritura pública.

**Artículo 19**.- Se anotarán preventivamente en el Registro:

I. Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles, o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquéllos;

II. El mandamiento de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles, y el acta correspondiente, en su caso;

III. Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios, o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos;

IV. Las providencias judiciales que ordenen el secuestro, o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales;

V. El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio de bienes inmuebles conforme a las leyes de la materia;

VI. Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión en relación con bienes inscritos en el Registro, y

VII. Cualquier otro título que sea susceptible de anotarse conforme a esta Ley y demás ordenamientos aplicables.

**Artículo 20.** Cuando vaya a otorgarse un instrumento público en el que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión originaria de bienes inmuebles, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que, sin serlo, sea inscribible, el notario ante quien vaya a otorgarse podrá, a su criterio, o deberá a solicitud de quien pretenda adquirir el derecho, **excepto en el caso previsto en el artículo 2147 del Código Civil, en que el notario estará obligado a hacerlo, dar a la oficina del Registro, un primer aviso preventivo** al solicitar el certificado sobre la existencia de la inscripción en favor del titular registral, o sobre los gravámenes que reporte el inmueble o derecho o la libertad de los mismos. Dicho aviso deberá señalar con precisión:

I. Naturaleza del acto jurídico;

II. Nombre del titular registral;

III. La descripción del inmueble o derecho materia de la escritura de que se trate, y

IV. El antecedente registral.

El registrador, con el aviso preventivo, hará inmediatamente el asiento de presentación y asentará al margen de la inscripción correspondiente, una anotación de primer aviso preventivo que tendrá vigencia por un término de sesenta días naturales, contados a partir de la fecha de su presentación.

**Articulo 72**. Para los efectos de esta Ley, se entiende por **escritura** cualquiera de los siguientes instrumentos públicos:

1. El original que el notario asiente en el protocolo para hacer constar un acto jurídico, y que contenga las firmas de los comparecientes y la firma del notario, y …”

Entre otros aspectos, tales dispositivos, contemplan que para los efectos de la Ley del Notariado, se entiende por escritura, cualquiera de los instrumentos públicos a que se refiere el artículo 72, que quede asentado en el protocolo del notario el acto jurídico celebrado ante el mismo y que contenga las firmas de los comparecientes, así como la firma del notario; acto jurídico en el que, se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión originaria de bienes inmuebles, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que, sin serlo, sea inscribible, el notario ante quien vaya a otorgar el derecho, en el caso previsto en el artículo 2147 del Código Civil, estará obligado a dar a la oficina del Registro, un primer aviso preventivo al solicitar el certificado sobre la existencia de la inscripción en favor del titular registral, o sobre los gravámenes que reporte el inmueble o derecho o la libertad de los mismos.

De lo cual se advierte que estamos en presencia de un testimonio de escritura pública, y no ante una escritura privada fehaciente; pues como se dijo anteriormente, en el instrumento público que el Notario número 23 en ejercicio en Soledad de Graciano Sánchez, S.L.P., asentó en su protocolo, fue referente al título de propiedad, cuyo primer testimonio se encuentra identificado con el número ELIMINADO , que obra en el Libro ELIMINADO del protocolo de dicha Notaria, que otorgan por una parte los ciudadanos licenciados Felipe de Jesús Martínez Castillo y María Rosaura Cruz Rocha, en sus respectivos caracteres de Juez y Secretario del Juzgado Sexto del Ramo Civil de esta Ciudad Capital, en rebeldía del señor ELIMINADO , como la parte enajenante y por otra parte el señor ELIMINADO como el adquiriente, derivado del Juicio Extraordinario Civil expediente número ELIMINADO , del índice del entonces Juzgado Sexto del Ramo Civil ahora Juzgado Tercero Mercantil, de esta capital; el notario dio el aviso preventivo correspondiente, como se advierte del sello respectivo en el que se asienta, que dicho aviso quedó bajo la inscripción número ELIMINADO de ESCRITURAS PUBLICAS, registrado el día 25 de enero de 2013.

De ahí que, la escritura que se presenta como documento fundatorio de la acción, no tenga el carácter de privada, atento al contenido del artículo 330, del Código de Procedimientos Civiles, del tenor literal: “**Son documentos privados los que se otorgan entre particulares y sin intervención de notario u otro funcionario legalmente autorizado**”. Por tanto, la escritura que se presenta a este juzgado está contemplada, como documento público, de acuerdo con lo que prevé el artículo 323 del mismo ordenamiento legal, que establece: “**Son documentos públicos: I.- Los testimonios de las escrituras públicas otorgadas con arreglo a derecho y las escrituras originales mismas…”.**

Solo a medida de mayor abundamiento, el último de los elementos constitutivos en cuestión, que se ajuste a los principios de **certeza jurídica y tracto sucesivo**, tampoco se colman en el caso concreto, ya que aparte del documento basal, la actora ninguna prueba ofertó para evidenciar que quien le vendió se encontraba legitimado para enajenarle el inmueble cuya inscripción definitiva pretendió, esto es, debió aportar medios de convicción que objetivamente proporcionaran bases suficientes para creer fundadamente que el vendedor podía disponer del bien.

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 transcrito precepto 54, así como los 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; por ende, sería paradójico que se exigiera colmar el “principio tracto sucesivo” de manera rigurosa y que se traduce a la cadena o secuencia ininterrumpida que debe existir entre cada uno de los titulares de los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad, con la finalidad de ofrecer la certeza de que quien aparece inscrito como el último propietario del inmueble, deba tenerse como tal y su derecho pueda ser oponible a terceros. De ahí que, por, regla general es que en el Registro Público de la Propiedad sólo puede transmitirse lo que se encuentra previamente inscrito, para lo cual se requiere proporcionar los antecedentes registrales en cumplimiento del principio de tracto sucesivo, conforme al artículo 6, fracción IX, de la anotada Ley del Registro Público de la Propiedad.

No obstante, como toda regla general, tiene su excepción y, en el caso lo es, como se tiene dicho, cuando se trate de una primera inscripción o supuestos de inscripción preventiva, en donde por razones obvias, no es requisito la inscripción previa en las oficinas públicas de la propiedad, pero sí es menester que se acredite que quien vendió el bien, era propietario del predio que vendió como una forma de dar certeza y concatenación al origen de la propiedad; por ello es que el referido artículo 54 requiera de diversos requisitos adicionales al procedimiento normal de inscripción de un inmueble que sí tiene antecedentes registrales, encaminados a garantizar la finalidad de seguridad jurídica que debe otorgar el Registro Público de la Propiedad.

Esto, se insiste, para garantizar la certeza de las inscripciones, que se relaciona con la buena fe registral que indica el artículo 1, fracción I, de la citada normativa, del tenor: **“La presente Ley es de orden público, de interés general y de observancia obligatoria. La misma tiene por objeto: I. Preservar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario en el Estado, con base en los principios registrales de publicidad, legitimación, rogación, prelación, calificación, consentimiento, inscripción, especialización, tracto sucesivo y fe registral…”;** lo que busca, en suma, tener como verdad jurídica el contenido de los asientos del Registro, salvo prueba en contrario; de ahí la necesidad de que en el procedimiento por el cual se va a incorporar una finca por vez primera, se atienda a los principios de certeza y tracto sucesivo.

Principios que no se surten con la sola escritura basal, ya que si bien en ella se dice quién le vendió a la parte actora, NO se dice por el contrario, de quien adquirió a su vez la parte vendedora, aunado a que ninguna prueba ofertó para justificar ello, es decir, quienes fueron los anteriores dueños, por lo que, en todo caso debió allegar los precedentes, o bien, presentar testimonio de personas dignas de crédito, en el sentido de constarles que quien le vendió a la aquí demandada a su vez adquirió de diversa persona, pero como ello no fue así, y la documental pública, también fue insuficiente, es por lo que deviene injustificada la acción de inscripción definitiva solicitada.

Por tanto, al no haberse acreditado por parte de la actora ELIMINADO ELIMINADO la acción intentada, por cuanto que no acredita sus elementos, no ha lugar a ordenar la inscripción definitiva solicitada, porque en el caso, no se tiene por satisfecho el elemento de escritura privada fehaciente, así como los principios de certeza y tracto sucesivo, exigidos por el artículo 54 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y de Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí.

Bajo el anotado contexto, y conforme al estudio planteado en relación a los documentos presentados por la actora, se concluye que la escritura presentada, NO cumple con las condiciones exigidas por la ley para su inscripción definitiva.

En atención a los razonamientos precisados, se concluye:

La parte actora ELIMINADO ELIMINADO probó los elementos de la acción, y la parte demandada ELIMINADO ELIMINADO solo se le tuvo por haciendo manifestaciones y, en consecuencia, NO se ORDENA la INSCRIPCIÓN DEFINITIVA.

**QUINTO**: En consecuencia, se absuelve a la parte demandada de todas y cada una de las prestaciones reclamadas por la actora en su demanda.

**SEXTO**: En el caso concreto, no se hace especial condenación en costas, pues debe tomarse en cuenta que la persona demandada es funcionario del Ejecutivo Estatal, por lo tanto, no es parte contendiente al solo atender a una de las obligaciones, que establece la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para El Estado y Municipios de San Luis Potosí, en lo particular lo asentando en la fracción X del artículo 152 de la multicitada Ley. Apoya lo anterior, el criterio sustentado por la Tercera Sala del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado bajo la voz: **“COSTAS. NO PROCEDE SU CONDENA, EN LA ACCIÓN DE INSCRIPCIÓN DEFINITIVA.- Del estudio sistemático de lo dispuesto en los artículos 133, 135 y 136 del código de procedimientos civiles, se observa, que la condena al pago de las costas, sólo procede cuando existe una controversia entre las partes; cuya sanción depende de la naturaleza de la acción ejercida en juicio, la cual puede generar una sentencia condenatoria en costas, cuya razón de ser de este concepto es resarcir a quien injustificadamente haya sido llevado a los tribunales, sin embargo, en un juicio en el que se reclama la acción de inscripción definitiva de títulos en el registro público de la propiedad y del comercio, en el que comparece como demandado el director de esta institución, existe una controversia de naturaleza especial y distinta a las controversias que prevén los artículos en cita, ya que la controversia en este tipo de asuntos, se fija entre la parte actora y el director del registro público con motivo de un acto de este último que se estima incorrecto, mismo que en términos de lo dispuesto en los ordinales 68, 71 y 72 de la ley del registro público de la propiedad del estado, corresponde al juzgador calificar el título que negó inscribir el registrador y determinar, sí contrariamente a lo considerado por éste, el título correspondiente debe inscribirse en forma definitiva, esto es, su objeto fundamental es determinar la legalidad o ilegalidad de la negativa del encargado del registro; de ahí que, al no tratarse de un juicio que se dé entre dos particulares, sino entre un particular y un funcionario al servicio del estado, quien carece de interés directo en la controversia, dado que, es el promovente a quien corresponde demostrar en forma fehaciente que su título sí reúne los requisitos de ley para que sea inscrito; por consiguiente, no existe la posibilidad de condenar al pago de costas a alguna de las partes. tercera sala del supremo tribunal de justicia del estado”.**

**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.

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 fue competente para conocer del presente Juicio.

**SEGUNDO:** Procedió La Vía Extraordinaria Civil.

**TERCERO:** Las partes del juicio justificaron su personalidad para comparecer al mismo.

**CUARTO:** La parte actora ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO probó su acción, y el demandado ELIMINADO ELIMINADO solo se le tuvo por haciendo manifestaciones.

**QUINTO:** En consecuencia, NO se ORDENA la INSCRIPCIÓN DEFINITIVA solicitada, por lo que, se absuelve a la parte demandada de todas y cada una de las prestaciones reclamadas por la actora en su demanda.

**SEXTO:** En el presente asunto, no ha lugar a hacer condenación al pago de 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 datos personales.

**OCTAVO:** Notifíquese personalmente**.**

**A S I, LO SENTENCIO Y FIRMA EL C. JUEZ SEGUNDO DEL RAMO CIVIL LICENCIADA MARÍA ELENA PALOMINO REYNA, QUIEN ACTÚA CON SECRETARIO DE ACUERDOS QUE AUTORIZA Y DA FE LICENCIADO MIGUEL GUTIERREZ ORTIZ** **. DOY FE.**