San Luis Potosí, S.L.P., a 29 veintinueve de marzo del año 2019 dos mil diecinueve.

**V I S T O**, para resolver los autos del expediente número **956/2018,** 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 29 veintinueve de junio del 2018 dos mil dieciocho, la C. ELIMINADO , inició el juicio arriba indicado, demandando del ELIMINADO ELIMINADO por conducto de quien legalmente lo represente, las siguientes prestaciones: ELIMINADO A).- Por el Otorgamiento de una Inscripción Registral y/o Folio Real Definitivo a favor de un bien inmueble propiedad de la suscrita, y el cual a continuación se describe: Parte de un Predio ubicado en la fracción de “La Angostura” perteneciente al Municipio de ésta Capital de San Luis Potosí, el cual tiene una superficie de 16,725.00 metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: Al Noroeste.- 162.25 metros, linda con resto de la misma propiedad; Al Sureste.- 162.25 metros, linda con propiedad de ELIMINADO ; Al Noreste.- 108.00 metros, linda con propiedad de ELIMINADO ; Al Suroeste.- 108.00 metros, linda con propiedad de ELIMINADO . El referido bien inmueble de mi propiedad, se encuentra registrado a favor de la suscrita de manera Preventiva ante el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo la Inscripción Número 11845 Fojas 1 del Tomo 248, de Escrituras Públicas. 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 5 cinco de julio de 2018 dos mil dieciocho, se solicitó a la actora aclarara la superficie del inmueble motivo de su demanda, ya que la que menciona en el escrito respectivo difiere de la asentada en el documento que acompaña; aclaración que fue recibida el 10 diez del mismo mes y año, proveída el 21 veintiuno de agosto del año próximo pasado en la que se tuvo por aclarando la superficie señalada, 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 previa regularización del procedimiento así mismo se emplazó al ELIMINADO. Por autos de 11 once de septiembre de 2018 dos mil dieciocho, y 23 veintitrés de enero del 2019 dos mil diecinueve, respectivamente, se tuvo a la licenciada ELIMINADO , en su carácter de ELIMINADO , por contestando en tiempo y forma la demanda entablada en contra de sus representada, así como por oponiendo excepciones y defensas; y al ELIMINADO ELIMINADO y a la 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 5 cinco de febrero del 2019 dos mil diecinueve, decretó el término de 15 días para el desahogo de las pruebas; esto con el fin de no vulnerar las normas del procedimiento, dado que, se determinó que ninguna de las partes ofreció pruebas. Lo anterior, en términos del artículo 53 del Código de Procedimientos Civiles.

Fenecido y certificado el periodo de desahogo de pruebas (f.35), por auto de 5 cinco 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, sin que al respecto se hubieren formulados por ninguna de las partes.

Mediante acuerdo de fecha 21 veintiuno de marzo 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 en el que consta el Contrato Privado de Compraventa celebrado el día 2 de abril de 1985, entre ELIMINADO ELIMINADO como vendedora y ELIMINADO , como compradora, ante la fe pública del licenciado ELIMINADO , Notario Público número siete, en ejercicio en esta Ciudad Capital; escritura, en la que, según asentó el fedatario público, obra contrato de compraventa de un predio ubicado en la fracción de “ ELIMINADO ” perteneciente al Municipio de ésta Capital de San Luis Potosí, el cual tiene una superficie de ELIMINADO y las siguientes medidas y colindancias: ELIMINADO ELIMINADO 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, 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 principio es menester dejar asentado que la parte demandada ELIMINADO; por conducto de la encargada del despacho hizo valer como excepciones y defensas las siguientes: Obscuridad en la demanda, Sine Actione Agis, Plus Petitio, Improcedencia de la acción y la de Falsedad.

Sin embargo, las mismas no se encuentran acreditadas en autos, porque no se advierte del escrito de contestación su justificación y porque en la etapa procesal oportuna no se ofrecieron pruebas para demostrarlas.

Por lo que hace a la de obscuridad en la demanda, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 253 y 255 del Código Adjetivo Civil, no se explica por la parte demandada, qué presupuesto procesal dejo de cumplir el actor, a efecto de que esta autoridad estuviera en aptitud de analizar, a la luz de lo expuesto, si asistía o no razón al oponente, para en su caso, determinar la improcedencia de la acción, de ahí que la misma no resulte justificada; pues a lo único que se constriñe su alegato, es a señalar que el actor no señaló los datos registrales del inmueble motivo del juicio, como lo es la inscripción, fojas y tomo y/o folio inmobiliario, en virtud de lo cual esa autoridad, según dijo, no tiene la certeza de la situación que ampara dicha propiedad o si ésta cuenta o no con registro alguno; sin embargo, es importante mencionar que, como ya se explicó con amplitud anteriormente, la acción ejercitada por el actor, de conformidad con 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 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. De ahí que en el caso concreto no tenga aplicación el artículo 47 de la citada Ley del Registro.

En cuanto a la defensa de carencia de acción o sine actione agis, al no constituir propiamente hablando una excepción, pues ésta es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división, ya que no es otra cosa más que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir el de arrojar la carga de la prueba al actor, lo cual corresponde a esta juzgadora examinar, cuando se entre al análisis de los elementos de la acción; que a su vez permitirá establecer si lo reclamado por el actor es de mayor cantidad a lo que le corresponde; de ahí que la excepción de Plus Petitio que interpone, estará a las resultas de dicho estudio; y por ende determinar la procedencia o improcedencia de la acción, que también opone como excepción.

Finalmente, la excepción de falsedad que hace valer, al no establecerse con claridad en qué radica la misma, esta juzgadora no está en condiciones de justipreciarla y por tanto declarar o no procedencia.

Ahora bien, como se señaló, no se encuentra justificado en autos el primer elemento de la acción, acorde a lo que enseguida, se explica:

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 vendedora, y la aquí actora ELIMINADO , como adquirente, respecto del predio ubicado en la fracción de “ ELIMINADO ” perteneciente al Municipio de ésta Capital de San Luis Potosí, el cual tiene una superficie de ELIMINADO y las siguientes medidas y colindancias: ELIMINADO ; fue celebrado ante la fe de la licenciada ELIMINADO en su carácter de adscrita a la Notaría Pública número Siete, en ejercicio es esta Ciudad.

Acto jurídico, que, conforme al contenido del instrumento público en mención, quedó asentado en el protocolo de dicha notaría; anotándose en el mismo: el acuerdo de voluntades, el precio pactado por la compra y su pago total, estar en todo conformes con el contenido del contrato de compra venta celebrado ante dicho fedatario, su ratificación y firma en el caso del comprador, la huella digital en el caso de la vendedora quien a su ruego firmó el licenciado ELIMINADO , quien se identificó ante el mismo; contener solo una firma y el sello de la notaría respectiva. Y que contiene, además, el sello con la anotación preventiva del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, siguiente: “**Bajo la inscripción Núm 11845 preventiva a fojas 1 del Tomo 248 de ESCRITURAS PUBLICAS, quedó registrado este documento, hoy día de la fecha. Los derechos de Ley han sido cubiertos bajo Certificado de Entero No. 696505 de 30 de Diciembre de 1985. San Luis Potosí, S.L.P., a 22 de Mayo 1986. EL DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO. LIC. RAUL GUILLEN GUERRERO.”**

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 2841 del Código Civil Estatal, vigente en el tiempo de la celebración de dicho contrato, es decir, el publicado en el Periódico Oficial del Estado el veintitrés de noviembre de mil novecientos setenta y ocho; 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 2841**.- “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.”,

**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 siete en ejercicio de esta Ciudad, asentó en su protocolo, fue referente a la compraventa del inmueble materia de la misma, cuya inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, en cumplimiento de la ley, 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 11845 preventiva a fojas 1 del Tomo 248 de ESCRITURAS PUBLICAS, registrado el día 22 de Mayo de 1986, previo pago de los derechos de Ley, que fueron cubiertos bajo el Certificado de Entero No. 696505 de 30 de Diciembre de 1985.

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…”.**

Por tanto, al no haberse justificado por parte de la actora ELIMINADO ELIMINADO la acción intentada, por cuanto que no acredita el primero de 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, exigido 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 el primer elemento de la acción, y la parte demandada ELIMINADO ELIMINADO no justificó sus excepciones y defensas; 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 probó su acción, y el demandado ELIMINADO ELIMINADO no justificó sus excepciones y defensas.

**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.**