



**Juicio Contencioso Administrativo:**  
JCA/II/0441/2023

**Actor:** Banco Santander México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero, Santander, México, a través de su apoderada legal \*\*\*\*\*

**Autoridades Demandadas:**

1. Jefe del Departamento Jurídico y Control Registral del Registro Público del Estado de Nayarit; y,
2. Jefe de la Oficina Registral con sede en Bucerías, Nayarit.

**Sobreseimiento**

**Tepic, Nayarit; a veintinueve de noviembre de dos mil veintitrés.**

Vistos los autos del presente Juicio Contencioso Administrativo JCA/II/0441/2023, esta **Segunda Sala Unitaria Administrativa del Tribunal de Justicia Administrativa de Nayarit**<sup>1</sup>, presidida por el **Magistrado Numerario licenciado Juan Manuel Ochoa Sánchez**, se procede a emitir sentencia en el juicio promovido por Banco Santander México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero, Santander, México, a través de su apoderada legal \*\*\*\*\*<sup>2</sup> —en adelante la parte actora—, en los términos siguientes:

**CONSIDERANDOS:**

**PRIMERO. Competencia.** Con fundamento en los artículos 116, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 103 y 104, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit; 1, 23<sup>3</sup>, 109, 119, 230 y 231, de la Ley de Justicia y Procedimientos Administrativos del

<sup>1</sup> A quien se referirá en adelante como "Segunda Sala Unitaria Administrativa", salvo mención expresa, en concordancia con el Acuerdo General número TJAN-P-002/2023, emitido por el Pleno del Tribunal de Justicia Administrativa, aprobado en la Novena Sesión Ordinaria Administrativa SO-09/2023, celebrada el veintinueve de septiembre de dos mil veintitrés, a través del cual, se declara el inicio formal de funciones de las Salas Unitarias Administrativas y de la Sala Colegiada de Recursos, de este Tribunal de Justicia, a partir del dieciséis de octubre de dos mil veintitrés.

<sup>2</sup> Personalidad que acredita con el Instrumento Público número ciento tres mil seiscientos setenta y cuatro, libro número cuatro mil setenta y uno, de fecha ocho de marzo de dos mil veintidós, ante la fe del Notario Titular número doscientos veintinueve, de la Ciudad de México. (visible a folios 41a l 112, del presente sumario)

<sup>3</sup>"**Artículo 23.-** Las resoluciones serán claras, precisas y congruentes con las cuestiones planteadas por las partes o las derivadas del expediente del procedimiento y proceso administrativo."



Estado de Nayarit –en adelante Ley de Justicia–, en relación con los numerales 1, 4, fracción XIV, 5 fracción II, 7, fracción II, 33, 37, 39, 40, 41, fracción II, de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nayarit, vigente a partir del veintiséis de mayo de dos mil veintitrés, así como el Acuerdo General TJAN-P-02/2023 y el Acuerdo General No. TJAN-P-03/2023<sup>4</sup>, aprobado por el Pleno del Tribunal de Justicia Administrativa en la Décima Séptima Sesión Extraordinaria Administrativa SE17/2023, celebrada el trece de octubre de dos mil veintitrés; esta **Segunda Sala Unitaria Administrativa** del Tribunal de Justicia Administrativa de Nayarit, es competente para tramitar y resolver el presente Juicio Contencioso Administrativo, en razón de que se plantea una controversia administrativa entre autoridades de la Administración Pública Estatal y un particular, donde ejerce jurisdicción y competencia este Órgano Jurisdiccional.

**SEGUNDO. Causales de improcedencia y sobreseimiento.** De conformidad con los artículos 148<sup>5</sup> y 230, fracción I<sup>6</sup> de la Ley de Justicia, las causales de improcedencia y sobreseimiento son de orden público e interés social, las cuales deben resolverse previamente al estudio del fondo de este Juicio Contencioso Administrativo, las opongán o no las partes, pues son de estudio preferente al tratarse de impedimentos legales que no permiten el estudio del fondo del asunto<sup>7</sup>, por tanto, el juzgador debe primeramente analizarlas, pues de lo contrario se causarían evidentes daños y perjuicios a la parte promovente.

Por lo anterior, esta **Segunda Sala Unitaria Administrativa** está obligado a analizarlas de manera oficiosa, máxime que, el Jefe del Departamento Jurídico y Control Registral del Registro Público del Estado de Nayarit, señala la incompetencia de este Tribunal para conocer respecto al acto que pretende impugnar la actora.

<sup>4</sup> Acuerdo General del Pleno del Tribunal de Justicia Administrativa de Nayarit, por el que se aprueba la adscripción de los Magistrados que integrarán las Salas Unitarias Administrativas, y a su vez, se establecen las nomenclaturas y el esquema de Turnos de los asuntos de su competencia, con motivo del Decreto Publicado en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit, el veintiséis de mayo de dos mil veintitrés, por el que se emite la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa.

<sup>5</sup> Artículo 148. Contestada la demanda, el magistrado instructor examinará el expediente, y si encontrare acreditada claramente alguna causa evidente de improcedencia o sobreseimiento, a petición de parte o de oficio, emitirá la resolución en la que se dé por concluido el juicio. En caso de que la causal no resultare clara, ésta se decidirá en la sentencia que resuelva la cuestión planteada.

<sup>6</sup> Artículo 230. La sentencia que se dicte deberá contener:

I. El análisis de las causales de improcedencia o sobreseimiento del juicio, en su caso;

<sup>7</sup> Al respecto, sirve de apoyo por analogía la jurisprudencia con número de tesis II.1º. J/5, visible en el Seminario Judicial de la Federación, Octava Época, mayo de 1991, página 95, cuyo rubro y texto reza: **"IMPROCEDENCIA, CAUSALES DE. EN EL JUICIO DE AMPARO.** Las causales de improcedencia del juicio de amparo, por ser de orden público deben estudiarse previamente, lo aleguen o no las partes, cualquiera que sea la instancia."



Por lo que, esta Segunda Sala Unitaria Administrativa, ve necesario verificar en la especie si se configura alguna de las causales de improcedencia o sobreseimiento previstas en los artículos 224 y 225, de la Ley de Justicia, lo que en el caso que nos ocupa, la autoridad demandada el Jefe del Departamento Jurídico y Control Registral del Registro Público del Estado de Nayarit, hizo valer la improcedencia del juicio respecto a la fracción I, del artículo 224, de la Ley de Justicia.

**TERCERO. Estudio de las causales de improcedencia.** Con el apoyo del anterior argumento, **esta Segunda Sala Unitaria Administrativa** advierte que la causal de improcedencia y sobreseimiento que propone la autoridad demandada en el presente juicio, se actualiza, siendo la contenida en la fracción, I, del artículo 224, de la Ley de Justicia, con relación a la fracción II, del artículo 5, de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nayarit –en adelante Ley Orgánica–, por lo que **lo procedente es sobreseer el presente juicio**, de conformidad con el artículo 225, fracción II, de la Ley de Justicia, en los términos siguientes:

Al respecto, esta **Segunda Sala Unitaria Administrativa** encuentra fundada la **causal de improcedencia del juicio, prevista en la fracción I (incompetencia) del artículo 224, de la Ley de Justicia**, la cual, por ser de orden público y estudio preferente al fondo del asunto, se procede a estudiar y resolver como sigue:

Así, los artículos 224, fracción I y 225, fracción II, de la Ley de Justicia, en lo que interesa, disponen:

Los artículos en cita, en lo que interesa, dispone:

**ARTÍCULO 224.-** El juicio ante el Tribunal es improcedente:

I. Contra los actos o las disposiciones generales que no sean de la competencia del Tribunal;

**ARTÍCULO 225.-** Procede el sobreseimiento del juicio:

[...]

II. Cuando durante el juicio apareciere o sobreviniere alguna de las causas de improcedencia a que se refiere el artículo anterior;

Asimismo, la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nayarit, dispone:



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE NAYARIT

**Artículo 5.-Competencia del Tribunal.** El Tribunal, a través de sus distintos órganos jurisdiccionales, será competente para:

II. Dirimir las controversias administrativas que se susciten entre los particulares y las autoridades del Poder Ejecutivo del Estado, Municipios y de la administración pública paraestatal y paramunicipal, o cualquier persona u órgano que funja como autoridad administrativa;

Los anteriores artículos se relacionan con el artículo 1, de la Ley de Justicia, que en lo que interesa dice:

**ARTÍCULO 1.-** Las disposiciones de la presente ley son de orden público y tienen por objeto regular la justicia administrativa en el Estado de Nayarit, así como el procedimiento administrativo que deben seguir las autoridades del Poder Ejecutivo del Estado, de los municipios y de la administración pública paraestatal y paramunicipal.

El presente ordenamiento no es aplicable a los órganos autónomos del Estado, al ministerio público en ejercicio de sus funciones constitucionales, ni a las materias laboral, electoral y fiscal, ésta última exclusivamente por lo que ve a lo dispuesto en el título tercero de ésta ley referente al procedimiento administrativo.

Además, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit, en su artículo 103, párrafo cuarto, textualmente dispone:

**Artículo 103.-** La jurisdicción administrativa en el Estado, se ejerce por conducto del Tribunal de Justicia Administrativa, órgano autónomo para dictar sus fallos, la ley establecerá su organización, funcionamiento, procedimientos y, en su caso, recursos contra sus resoluciones; siendo el Tribunal independiente de cualquier autoridad y dotado de patrimonio propio.

[...]

El Tribunal de Justicia Administrativa tendrá a su cargo dirimir las controversias que se susciten entre la administración pública local y municipal y los particulares.

De la interpretación armónica y sistemática de los citados artículos se desprende que:

- Que el juicio es improcedente cuando los actos impugnados no son competencia de este Tribunal de Justicia.
- Que el juicio se sobreseerá cuando apareciere o sobreviniere alguna de las causales de improcedencia contenidas en el artículo 224, de la Ley de Justicia.
- Que la competencia del Tribunal de Justicia Administrativa, se circunscribe a las controversias que se susciten, entre los particulares y las autoridades del Poder Ejecutivo del Estado, municipios y de la administración paraestatal y paramunicipal, o cualquier persona u órgano que funja como autoridad administrativa.



A mayor abundamiento, de los artículos 5, de la Ley Orgánica, y 103, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit, se desprende, que este Tribunal es competente<sup>8</sup> para decir el derecho –jurisdicción<sup>9</sup>–, pero únicamente respecto de controversias administrativas y fiscales, entre entes del estado, municipios y sus respectivos organismos descentralizados con funciones de autoridad y los particulares, por lo que, este Tribunal tiene competencia para declarar el derecho en favor de quien lo tiene, respecto de problemas administrativos y fiscales que se susciten entre particulares y autoridades administrativas estatales, municipales y sus correspondientes organismos descentralizados con funciones de autoridad.

Así pues, este Tribunal de Justicia Administrativa es competente para conocer de los litigios administrativos, que se susciten entre particulares y autoridades administrativas estatales y municipales con funciones de autoridad.

En el caso únicamente interesa puntualizar lo relativo a la competencia por materia, que se puede definir como la aptitud legal que se atribuye a un órgano jurisdiccional para conocer de las controversias referentes a una determinada rama del derecho, como en la especie lo es para este Tribunal, en términos del ordinal 5 preinserto, la rama administrativa, de donde se sigue que, puede decir el derecho sólo respecto de normas de esa naturaleza, es decir, administrativas.

Ahora, en el caso que nos ocupa, como ya se dijo se actualiza la causal de improcedencia ya referida respecto del **acto que impugna** la actora, el cual consiste en:

- La resolución de nueve de junio de dos mil veintitrés, emitida por el Departamento Jurídico y Control Registral del Registro Público del Estado de

---

<sup>8</sup>A propósito, la doctrina define la competencia como el “presupuesto del proceso consistente en la cualidad de un órgano jurisdiccional que le permite o le exige conocer válidamente de un tipo de asuntos y tener preferencia legal respecto de otros órganos jurisdiccionales, para conocer de un litigio o causa determinados” (Diccionario Jurídico Espasa, Espasa Calpe, Sociedad Anónima, Madrid, 1999, página 183).

<sup>9</sup>De igual forma, la doctrina distingue entre competencia y jurisdicción. La primera precisa los límites a que se sujeta un órgano que tiene jurisdicción, siguiéndose de ello que todo Tribunal tiene competencia cuando se le concede jurisdicción, pero no todo Tribunal que tiene jurisdicción tiene competencia para conocer todo tipo de asuntos, sino sólo respecto de los que las normas jurídicas le señalan. Tiene jurisdicción, porque puede decir el derecho, pero únicamente tiene competencia para decidirlo en los casos específicos para los que la ley lo autoriza, pero no para otros, esto excedería los límites dentro de los que se le permite actuar.



Nayarit, dentro del expediente administrativo número **04/23**, con motivo del Recurso de Inconformidad, interpuesto por Banco Santander.

**Pretendiendo, además:**

1. Se declare la nulidad lisa y llana de la resolución impugnada, toda vez que la autoridad resolutora omitió estudiar a fondo las pruebas, manifestaciones y agravios hechos valer por Banco Santander.
2. Se declare la nulidad lisa y llana de la resolución recurrida, y en su lugar se reconozca el derecho e interés jurídicamente tutelado que le asiste a mi mandante, para que la autoridad registradora, realice la inscripción de la providencia precautoria, en su modalidad de retención de derechos de propiedad, sobre el inmueble identificado como unidad privativa \*\*\*\*\* , desarrollo residencial \*\*\*\*\* , Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, con datos de registro en el libro 1008, sección I, serie A, partida 18, a nombre de \*\*\*\*\*.

A propósito, del contenido de la resolución recurrida, en lo que importa se lee lo siguiente:

[...]

**SEXTO. ANÁLISIS JURÍDICO.** La recurrente se duele de la determinación del oficio \*\*\*\*\* de fecha 29 de septiembre de 2022, en donde se informa al Juez Tercero de Primera Instancia del Ramo Civil de Bucerías, Nayarit, la imposibilidad para dar cumplimiento al oficio 1565/2022. Expediente 369/2019, exhorto civil interno 199/2022, por la razón que con fecha 23 de septiembre de 2019, se realizó una retención sobre bien inmueble, ordenada mediante oficio 1196/2019, bajo el número de expediente 410/2019, tramitado ante el Juez Primero de Primera Instancia del Ramo Civil, con residencia en Bucerías Nayarit; asimismo con fecha 13 de mayo de 2019 se recibió oficio por el Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil número 761/2019, exhorto interno 133/2019, exhorto foráneo 495/2019 en el cual se ordena llevar a cabo la inscripción e inmovilización de la unidad privativa identificada como \*\*\*\*\* , que se localiza en el nivel planta baja del subcondominio independiente \*\*\*\*\* Desarrollo Residencial “\*\*\*\*\*” sobre la unidad identificada como \*\*\*\*\* del condominio maestro PUNTA DE MITA, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, con una extensión superficial de 236.93m<sup>2</sup> [...]

... El recurrente ofrece como medios probatorios documentales públicas consistentes en copias fotostáticas simples del oficio \*\*\*\*\* emitido por el Jefe de la Oficina Registral con sede en Bucerías Nayarit, asimismo anexa el auto publicado del boletín judicial de fecha tres de febrero de dos mil veintitrés, por el Juez Sexagésimo Noveno de lo Civil en la ciudad de México, dentro del expediente 369/2019, pruebas que se dan valor probatorio, y en efecto los medios de prueba Desarrollo Residencial “\*\*\*\*\*”, sobre la unidad identificada como \*\*\*\*\* del condominio maestro PUNTA DE MITA, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, con una extensión superficial de 236.93m<sup>2</sup>. Por lo anterior, y para determinar la validez legal de dicho acto que se reclama, primeramente, debemos observar que existe una orden por parte del Juez Primero de Primera Instancia del Ramo Civil, con residencia en Bucerías, Nayarit, bajo el número de oficio 1196/2019, bajo el número de expediente 410/2019 en donde determina la retención sobre el bien inmueble materia del presente recurso de inconformidad, dicho bien inmueble se encuentra retenido y asegurado por dicha autoridad jurisdiccional en los términos del artículo 108 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nayarit, que a la letra establece: “*el aseguramiento de bienes decretados por providencia precautoria se registrará por lo dispuesto en las reglas del secuestro*”.

El Código Civil para el Estado de Nayarit en su artículo 1911 establece que el secuestro es el depósito de una cosa litigiosa en poder de un tercero, hasta que se decida a quien deba de entregarse. [...]

Por lo que invalidar la determinación del jefe registral de Bucerías y dar la razón a la penetrante se estaría violentando el principio de certeza jurídica a la persona moral HSBC, ya que el inmueble se encuentra en depósito judicial en favor de dicha



institución bancaria, para efectos que en la etapa procesal correspondiente tenga una garantía de ejecutar la sentencia que recaiga.

[...]

... en ese sentido, el acto reclamado emana de la negativa de inscripción de la providencia precautoria, manifestando el Jefe de la Oficina Registral sede Bucerías, Nayarit, que encuentra impedido manifestado que con fecha 23 de septiembre de 2019, se realizó una **retención sobre bien inmueble**, ordenada mediante oficio 1196/2019, bajo el número de expediente 410/2019, tramitado ante el juez Primero de Primera Instancia del Ramo Civil, con residencia en Bucerías, Nayarit; asimismo, con fecha 13 de mayo de 2019 se recibió oficio número 761/2019 por el Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil bajo el número de exhorto interno 133/2019, exhorto foráneo 495/2019 en el cual se ordena llevar a cabo la **inscripción e inmovilización de la unidad privativa identificada como \*\*\*\*\***, **que se localiza en el nivel planta baja del sub condominio independiente \*\*\*\*\***.

Por lo anterior, tanto la retención de bienes como el aseguramiento judicial de un bien inmueble resulta ser una medida cautelar en donde exigen la individualización de inmueble para efectos de garantizar la ejecución de la respectiva sentencia; y en el caso concreto con fecha 23 de septiembre de 2019 existe una orden judicial bajo número de expediente 410/2019, número de exhorto interno 236/2019, oficio 1196/2019 tramitado ante el Juez Primero de Primera Instancia de Bucerías, Nayarit, en donde se ordena la retención sobre el bien inmueble materia de la presente controversia, el cual se encuentra asegurado y en depósito por la autoridad jurisdiccional, con el objetivo que no se realice ningún movimiento y/o inscripción para efectos que en el acto procesal oportuno se garantice con el referido inmueble la sentencia ejecutoriada. Por lo que resulta jurídicamente imposible inscribir la providencia precautoria que reclama la parte accionante, en razón que el inmueble cuenta con un aseguramiento en donde las partes tienen certeza jurídica que en la etapa procesal oportuna podrán ejecutar la respectiva sentencia... [...]

#### RESOLUTIVOS

**PRIMERO.** Se declara que los agravios por la penetrante resultan fundados pero inoperantes, por las razones expuestas en el considerando sexto.

**SEGUNDO.** Se declara válida la determinación contenida en el oficio \*\*\*\*\* , de fecha veintinueve de septiembre de dos mil veintidós, realizada por el jefe de la Oficina Registral con sede en Bucerías, Nayarit.

**TERCERO.** Se ordena al Jefe de la Oficina Registral de Bucerías, Nayarit, cancelar la anotación preventiva ordenada en el oficio número \*\*\*\*\*<sup>10</sup>, de fecha veintiséis de mayo de dos mil veintitrés, sobre el bien inmueble identificado como: unidad privativa \*\*\*\*\* , nivel planta baja del sub condominio independiente \*\*\*\*\* desarrollo residencial \*\*\*\*\* Punta de Mita, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, con datos de registro en el libro 1008, sección I, serie A, partida 18.

Del contenido de dicho oficio que se impugna, se desprende lo siguiente:

- Que el bien inmueble denominado la unidad privativa \*\*\*\*\* , nivel planta baja del sub condominio independiente \*\*\*\*\* , desarrollo Residencial \*\*\*\*\* Punta Mita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, **tiene una anotación de retención y aseguramiento** derivado del expediente 410/2019<sup>11</sup>, emitido por el Juez Primero de Primera

<sup>10</sup> Oficio a través del cual, se emitió una Resolución por el Jefe del Departamento Jurídico y control Registral, de fecha veintiséis de mayo de dos mil veintitrés, a través del cual, se registra el recurso de inconformidad dentro del expediente 04/2023, y se ordenó al Jefe de la Oficialía Registral de Bucerías, Nayarit, asentar la anotación preventiva establecida en el numeral 163, de la Ley del Registro Público del Estado de Nayarit.

<sup>11</sup> A través del número de exhorto interno 236/2019, oficio 1196/2019, tramitado ante el Juez Primero de Primera Instancia de Bucerías, Nayarit, se ordenó la retención sobre el inmueble materia del presente juicio, mismo que se encuentra asegurado y en depósito por la autoridad jurisdiccional con el objetivo de que no se realice ningún



Instancia del Ramo Civil, en Bucerías Nayarit, con fecha **veintitrés de septiembre de dos mil diecinueve**, juicio civil promovido por la Institución Bancaria denominada HSBC.

- El **trece de mayo de dos mil diecinueve**, a través del expediente 761/2019, firmado por el Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil, bajo exhorto interno 133/2019, exhorto foráneo 495/2019, se ordenó llevar a cabo la **inscripción e inmovilización** del inmueble que nos ocupa, y señalado anteriormente, juicio civil promovido por Banco del Bajío, S.A. de I.B.M.
- Del expediente 410/2019, número de exhorto interno 236/2019, oficio 1196/2019 tramitado ante el Juez Primero de Primera Instancia de Bucerías, Nayarit, se ordena la retención del multicitado bien inmueble, **el cual se encuentra asegurado y en depósito por la autoridad jurisdiccional, con el objetivo que no se realice ningún movimiento y/o inscripción para efectos que en el acto procesal oportuno se garantice con el referido inmueble la sentencia ejecutoriada.**
- Se ordena al Jefe de la Oficina Registral de Bucerías, Nayarit, **cancelar la anotación preventiva ordenada en el oficio número DRPEN-443/2023<sup>12</sup>**, de fecha veintiséis de mayo de dos mil veintitrés, sobre el bien inmueble identificado como: unidad privativa \*\*\*\*\* , nivel planta baja del sub condominio independiente \*\*\*\*\* desarrollo residencial \*\*\*\*\* Punta de Mita, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, con datos de registro en el libro 1008, sección I, serie A, partida 18.

Hecha la precisión anterior, se sigue puntualizar, que la invalidez y nulidad de la resolución aquí recurrida, la actora pretende que se realice la inscripción de la providencia precautoria en su modalidad de retención de derechos de propiedad, sobre el inmueble identificado como, unidad privativa \*\*\*\*\* , nivel planta baja del sub condominio independiente \*\*\*\*\* , desarrollo residencial \*\*\*\*\* Punta de Mita, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, a nombre de \*\*\*\*\* .

Sin embargo, como ya se dijo, este Tribunal es competente para decir el derecho, pero únicamente respecto de controversias administrativas, entre entes del Estado como lo es el Poder Ejecutivo del Estado, Municipios y de la Administración Pública Paraestatal y Paramunicipal y los particulares en funciones de autoridad administrativa; mas no así, de entes de un poder diverso como lo es el Poder Judicial del Estado, donde se encuentran enclavados el Juez Primero de Primera Instancia del Ramo Civil con sede en Bucerías, Nayarit, dentro del número de expediente 410/2019, promovido por

---

movimiento y/o inscripción para efectos de que el acto procesal oportuno se garantice con el referido inmueble la sentencia ejecutoriada.

<sup>12</sup> Oficio a través del cual, se emitió una Resolución por el Jefe del Departamento Jurídico y control Registral, de fecha veintiséis de mayo de dos mil veintitrés, a través del cual, se registra el recurso de inconformidad dentro del expediente 04/2023, y se ordenó al Jefe de la Oficialía Registral de Bucerías, Nayarit, asentar la anotación preventiva establecida en el numeral 163, de la Ley del Registro Público del Estado de Nayarit.



la institución Bancaria HSBC, y el Juez Segundo de Primera Instancia del ramo Civil, bajo número de expediente 133/2019, promovido por la Institución Banco del Bajío, S.A. de C.V.

Lo que, al ser materia de juicios civiles diversos, la naturaleza intrínseca del acto reclamado deriva de cuestiones materialmente civil y no administrativa.

Si bien es verdad, que desde el punto de vista formal no cabe duda para este Tribunal de Justicia Administrativa que la resolución impugnada es un acto formalmente administrativo, por emitirlo una autoridad administrativa como lo es el Jefe del Departamento Jurídico y Control Registral del Registro Público del Estado de Nayarit; no menos cierto es, que, **desde el punto de vista material, por su naturaleza intrínseca dicha resolución proviene y se rige por disposiciones de derecho civil.**

Hecha la precisión anterior, se sigue, que la resolución impugnada declara fundados pero inoperantes los agravios hechos valer por la hoy parte actora, en el recurso de inconformidad 04/2023, aunado a ello, se declara la validez del oficio \*\*\*\*\* , de veintinueve de septiembre de dos mil veintidós, y finalmente se ordenó al Jefe de la Oficina Registral de Bucerías, Nayarit; la cancelación de la anotación preventiva ordenada en el oficio DRPEN-443/2023, de veintitrés de mayo de dos mil veintitrés, sobre el multicitado inmueble a favor de Banco Santander, si bien, dicha resolución la emitió una autoridad administrativa, no menos cierto es, que, el oficio \*\*\*\*\* , por el cual, se presentó el recurso de reconsideración, en dicho oficio la autoridad Registral informa al Juez Tercero de Primera Instancia del Ramo Civil de Bucerías, Nayarit, la imposibilidad de Retención sobre el multicitado inmueble, es decir, dicha autoridad pertenece al Poder Judicial del Estado de Nayarit, ente totalmente diferente a las entidades Estatales de las cuales este Órgano Jurisdiccional especializado en materia Administrativa conoce.

De lo expuesto se advierte, que la naturaleza intrínseca del acto reclamado emana de controversias materialmente civiles y no administrativa competencia de este Tribunal; por tanto, dicho acto necesariamente debe seguirse ventilando ante las propias autoridades judiciales rectora de donde aquel emana.



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE NAYARIT

Tribunal de Justicia Administrativa de Nayarit  
Segunda Sala Unitaria Administrativa  
JCA/II/0441/2023

A propósito, el oficio \*\*\*\*\* , de fecha veintinueve de septiembre de dos mil veintidós, textualmente dice:

OFICIO No. \*\*\*\*\*  
OFICIO NUMERO.1565/2022  
EXPEDIENTE:369/2019  
**EXHORTO CIVIL INTERNO: 199/2022**  
**ASUNTO: SE INFORMA CUMPLIMIENTO**

**LIC. \*\*\*\*\* JUEZ TERCERO DE PRIMERA INSTANCIA DEL RAMO CIVIL DE BUCERIAS, NAYARIT.**

\*\*\*\*\* , con mi carácter de jefe de la oficina del registro público de la propiedad y del comercio de Bucerías, Nayarit, ante usted comparezco para exponer:

En atención a su oficio número 1565/2022, recibido en esta oficina con fecha 29 de septiembre de 2022, derivado del expediente número 369/2019 y mediante exhorto 199/2022, me permito informarle a usted, que me encuentro imposibilitado para dar cumplimiento a su solicitud, toda vez que con fecha 23 de septiembre de 2019, se realizó una **RETENCION SOBRE BIEN INMUEBLE**, ordenada mediante oficio recibido No. 1196/2019 del C. JUEZ PRIMERO DE PRIMERA INSTANCIA DEL RAMO CIVIL, CON SEDE EN BUCERÍAS, DEL ESTADO DE NAYARIT, derivado del expediente 410/2019 y con número de exhorto interno 236/2019, promovido por HSBC, respecto de la unidad privativa \*\*\*\*\* , nivel planta baja del sub condominio independiente \*\*\*\*\* , desarrollo Residencial \*\*\*\*\* Punta de Mita, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, registrado en el libro 1008, sección I, serie A, bajo partida 18, a nombre del demandado \*\*\*\*\* , QUEDANDO CONSTANCIA DE LO ANTERIOR BAJO PARTIDA 02, DEL LIBRO 1 DE ANOTACIONES, ABSTENCIONES Y REGISTROS PREVENTIVOS. SE ANEXAN COPIAS DEBIDAMENTE CERTIFICADAS;

Así mismo con fecha 13 de mayo de 2019, se recibió oficio emitido por el JUEZ SEGUNDO DE PRIMERA INSTANCIA DEL RAMO CIVIL número 761/2019, exh. Int. 133/2019, exh. For. 495/2019, promovido por BANCO DEL BAJIO, S.A. I.B.M. en contra de REACO S.A. DE C.V. Y REACCION OUTDOORS S.A. DE C.V. dicho oficio ordena a esta instancia llevar a cabo la Inscripción e inmovilización de la unidad privativa identificada como villa \*\*\*\*\* , que se localiza en el nivel planta baja del sub condominio independiente \*\*\*\*\* , DESARROLLO RESIDENCIAL \*\*\*\*\* PUNTA DE MITA, sobre la unidad identificada como lote \*\*\*\*\* del condominio maestro PUNTA DE MITA, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, con una superficie de 236.93 m2., dicha abstención quedo registrada bajo partida 01, Legajo 2, de Notas de inmovilizaciones.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE  
BUCERIAS, NAYARIT; 29 DE SEPTIEMBRE DE 2022  
**JEFE DE OFICINA REGISTRAL CON SEDE EN BUCERIAS, NAYARIT.**  
LIC. \*\*\*\*\*

Ahora, del oficio antes señalado, deriva la resolución aquí impugnada, al resultar del Recurso de inconformidad bajo el número de expediente 04/2023, como ya se dijo anteriormente, se afirma que, si este Tribunal de Justicia Administrativa se declara competente para conocer del acto que se impugna de llegar a declarar su invalidez, el efecto sería revisar y declarar la nulidad de actuaciones jurisdiccionales de dos Jueces en materia Civil, con el cual, este Tribunal estaría sustituyendo a dichas autoridades que rigen el proceso de donde emana el acto que se combate, lo que es legalmente inconducente.

A mayor abundamiento, de pronunciarse este Tribunal respecto al acto que se impugna, se desconocería un derecho real en perjuicio de las instituciones Bancarias denominadas HSBC y Banco del Bajío, S.A. de I.B.M., a través de



diversos juicios civiles, ya que ambas instituciones bancarias tienen la inscripción, registro de aseguramiento e inmovilización del inmueble identificado como, unidad privativa \*\*\*\*\*, nivel planta baja del subcondominio independiente \*\*\*\*\*, desarrollo residencial \*\*\*\*\* Punta de Mita, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, ello como ya se dijo anteriormente, derivado del expediente 410/2019 radicado en el Juzgado Primero de Primera instancia del Ramo Civil con sede en Bucerías, Nayarit, promovido por la institución bancaria HSBC y del expediente 133//2019, bajo oficio número 761/2019, recibido por el Juzgado Segundo de Primera Instancia del ramo Civil, promovido por Banco del Bajío, S.A. de I.B.M., y en beneficio de la parte actora.

Al respecto, es aplicable por analogía las tesis cuya fuente de localización, rubro y texto son del tenor literal siguiente:

Época: Novena Época  
Registro: 195007  
Instancia: Pleno  
Tipo de Tesis: Jurisprudencia  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
Tomo VIII, Diciembre de 1998  
Materia(s): Común  
Tesis: P./J. 83/98  
Página: 28

**COMPETENCIA POR MATERIA. SE DEBE DETERMINAR TOMANDO EN CUENTA LA NATURALEZA DE LA ACCIÓN Y NO LA RELACIÓN JURÍDICA SUSTANCIAL ENTRE LAS PARTES.** En el sistema jurídico mexicano, por regla general, la competencia de los órganos jurisdiccionales por razón de la materia se distribuye entre diversos tribunales, a los que se les asigna una especialización, lo que da origen a la existencia de tribunales agrarios, civiles, fiscales, penales, del trabajo, etcétera, y que a cada uno de ellos les corresponda conocer de los asuntos relacionados con su especialidad. **Si tal situación da lugar a un conflicto de competencia, éste debe resolverse atendiendo exclusivamente a la naturaleza de la acción, lo cual, regularmente, se puede determinar mediante el análisis cuidadoso de las prestaciones reclamadas, de los hechos narrados, de las pruebas aportadas y de los preceptos legales en que se apoye la demanda,** cuando se cuenta con este último dato, pues es obvio que el actor no está obligado a mencionarlo. Pero, en todo caso, se debe prescindir del estudio de la relación jurídica sustancial que vincule al actor y al demandado, **pues ese análisis constituye una cuestión relativa al fondo del asunto, que corresponde decidir exclusivamente al órgano jurisdiccional y no al tribunal de competencia, porque si éste lo hiciera, estaría prejuzgando y haciendo uso de una facultad que la ley no le confiere, dado que su decisión vincularía a los órganos jurisdiccionales en conflicto.** Este modo de resolver el conflicto competencial trae como consecuencia que el tribunal competente conserve expedita su jurisdicción, para resolver lo que en derecho proceda.

Énfasis añadido por este Magistrado

Ahora, el reconocimiento o desconocimiento de derechos reales que **materialmente no compete a este Tribunal** ordenar a la hoy demandada



llevar a cabo la inscripción de la providencia precautoria, en su modalidad de retención de derechos de propiedad, sobre el multicitado inmueble a favor de la parte actora, sino a un Órgano judicial o jurisdiccional competente en la materia civil.

Al respecto, es aplicable por analogía las tesis cuya fuente de localización, rubro y texto son del tenor literal siguiente:

**Séptima Época**

**Instancia: Pleno**

**Fuente: *Semanario Judicial de la Federación***

**Volúmenes: 205-216, Primera Parte**

**Página: 9**

**ACTOS DE CONTENIDO MATERIALMENTE LABORAL REALIZADOS POR AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS. ES COMPETENTE PARA CONOCER DEL AMPARO PROMOVIDO EN SU CONTRA EL JUEZ DE DISTRITO EN MATERIA DE TRABAJO.-** En tratándose de un problema competencial para conocer de un amparo indirecto, la resolución del conflicto debe atender exclusivamente a la naturaleza material del acto reclamado. Desde el punto de vista material, que atiende al acto en sí, el acto reclamado es de naturaleza laboral, cuando consista en una multa impuesta por el Secretario de Trabajo y Previsión Social por infracción a disposiciones tanto de la Ley Federal del Trabajo, como de los Reglamentos de Medidas Preventivas de Accidentes de Trabajo y de Higiene en el Trabajo. La circunstancia de que la multa impuesta no haya derivado de un conflicto obrero-patronal, sindical o de un laudo, no implica que dicho acto no esté comprendido dentro de la materia de trabajo, pues las hipótesis que contempla el artículo 42 bis de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, no se agotan, únicamente, en ese tipo de conflictos, sino que comprenden, además todas aquellas cuestiones que, sin mediar controversias entre patrones y trabajadores, miran a la seguridad social de estos últimos, como sucede cuando se impone una multa por infracción a disposiciones de trabajo que tutelan los intereses de la parte obrera; aspecto este que queda comprendido en la fracción III del artículo 42 bis de la invocada ley.

Corroborar lo anterior, la jurisprudencia del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación P./J. 83/98, consultable en la página 28 del Tomo VIII, diciembre 1998, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que dice:

**COMPETENCIA POR MATERIA. SE DEBE DETERMINAR TOMANDO EN CUENTA LA NATURALEZA DE LA ACCIÓN Y NO LA RELACIÓN JURÍDICA SUSTANCIAL ENTRE LAS PARTES.** En el sistema jurídico mexicano, por regla general, la competencia de los órganos jurisdiccionales por razón de la materia se distribuye entre diversos tribunales, a los que se les asigna una especialización, lo que da origen a la existencia de tribunales agrarios, civiles, fiscales, penales, del trabajo, etcétera, y que a cada uno de ellos les corresponda conocer de los asuntos relacionados con su especialidad. **Si tal situación da lugar a un conflicto de competencia, éste debe resolverse atendiendo exclusivamente a la naturaleza de la acción, lo cual, regularmente, se puede determinar mediante el análisis cuidadoso de las prestaciones reclamadas, de los hechos narrados, de las pruebas aportadas y de los preceptos legales en que se apoye la demanda,** cuando se cuenta con este último dato, pues es obvio que el actor no está obligado a mencionarlo. Pero, en todo caso, se debe prescindir del estudio de la relación jurídica sustancial que vincule al actor y al demandado, pues ese análisis constituye una cuestión relativa al fondo del asunto, que corresponde decidir exclusivamente al órgano jurisdiccional y no al tribunal de competencia, porque si éste lo hiciera, estaría prejuzgando y haciendo uso de una facultad que la ley no le confiere, dado



que su decisión vincularía a los órganos jurisdiccionales en conflicto. Este modo de resolver el conflicto competencial trae como consecuencia que el tribunal competente conserve expedita su jurisdicción, para resolver lo que en derecho proceda.

“Énfasis añadido por este Tribunal”.

**En conclusión**, si de la demanda de la parte actora se advierte, sin asomo de duda lo siguiente:

- Que su presentación es la resolución del recurso de inconformidad de nueve de junio de dos mil veintitrés, emitida por el Jefe del Departamento Jurídico y Control Registral del Registro Público del Estado de Nayarit, dentro del expediente 04/23, a través del cual, se resuelve la validez del oficio \*\*\*\*\* , de veintinueve de septiembre de dos mil veintidós, por el Jefe de la Oficina Registral con sede en Bucerías Nayarit.
- Que dicha pretensión, es la invalidez lisa y llana de la resolución recurrida, para efectos de que este Magistrado a través de una sentencia, ordene se lleve a cabo la inscripción de derechos de propiedad a favor de la parte actora, sobre el inmueble identificado como unidad privativa \*\*\*\*\* , nivel planta baja del sub condominio independiente \*\*\*\*\* , desarrollo Residencial \*\*\*\*\*Punta de mita, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.
- Que del oficio \*\*\*\*\* , impugnado a través del recurso de inconformidad 04/23, se desprende la existencia de los juicios civiles 410/2019 radicado en el Juzgado Primero de Primera instancia del Ramo Civil con sede en Bucerías, Nayarit, promovido por la institución bancaria HSBC y el expediente interno 133/2019, expediente foráneo 495/2019, oficio 761/2019, del Juzgado Segundo de Primera Instancia del ramo Civil, promovido por Banco del Bajío, S.A. de I.B.M., los cuales, a su favor tienen anotaciones de inscripción, registro de aseguramiento e inmovilización del inmueble que nos ocupa a favor de dichas instituciones bancarias, inmueble asegurado por dichas autoridades jurisdiccionales en materia civil, en términos del artículo 108, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nayarit, en relación con el artículo 1911, del Código Civil para el Estado de Nayarit.
- Bajo tal fundamento, el inmueble que nos ocupa, a través de dichas anotaciones, el demandado en dichos juicios civiles, sufrió un



desapoderamiento físico del bien inmueble, por lo que desde que se ordenó la retención, este quedó depositado en las instituciones bancarias antes señaladas, hasta en tanto resuelva lo conducente el Juez Civil.

Consecuentemente, se sigue, que este Tribunal de Justicia Administrativa resulta incompetente para resolver respecto a la resolución que nos ocupa, ello al derivar de juicio civiles tramitados en el Juzgado Primero de Primera instancia del Ramo Civil con sede en Bucerías, Nayarit, promovido por la institución bancaria HSBC y el expediente interno 133/2019, expediente foráneo 495/2019, oficio 761/2019, del Juzgado Segundo de Primera Instancia del ramo Civil, promovido por Banco del Bajío, S.A. de I.B.M., insistiendo ello atiende a cuestiones materialmente civiles y no administrativas.

Por lo que se insiste, se actualiza la causal de improcedencia del juicio a que alude el artículo 224, fracción I<sup>13</sup>, de la Ley de Justicia, es evidente que esta Segunda Sala Unitaria Administrativa **carece de competencia** para conocer del juicio contencioso administrativo, al no ubicarse los actos combatidos en ninguna de las hipótesis normativas que consagran su procedencia conforme a las Leyes de Justicia Administrativa al llevarse en procesos jurisdiccionales distintos y la competente para conocer es diversa autoridad, y que no abraza el numeral 109, de la Ley de Justicia.

Resulta aplicable la jurisprudencia emitida por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, cuya fuente de localización, rubro y texto reza:

Registro digital: 212468  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Octava Época  
Materias(s): Administrativa  
Tesis: VI. 2o. J/280  
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 77, Mayo de 1994, página 77  
Tipo: Jurisprudencia  
**SOBRESEIMIENTO DEL JUICIO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO, NO PERMITE ENTRAR AL ESTUDIO DE LAS CUESTIONES DE FONDO.**

No causa agravio la sentencia que no se ocupa de los conceptos de anulación tendientes a demostrar las causales de nulidad de que adolece la resolución impugnada, que constituye el problema de fondo, si se declara el sobreseimiento del juicio contencioso-administrativo.

<sup>13</sup>ARTÍCULO 224.- El juicio ante el Tribunal es improcedente:  
I. Contra los actos o las disposiciones generales que no sean de la competencia del Tribunal;



Además, sirve de apoyo la tesis cuya fuente de localización, rubro y texto, son del tenor literal siguiente:

Registro digital: 2022131  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Décima Época  
Materias(s): Administrativa  
Tesis: III.6o.A.30 A (10a.)  
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 78, Septiembre de 2020, Tomo II, página 982  
Tipo: Aislada

**SOBRESEIMIENTO EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL. SU NATURALEZA JURÍDICA.**

De conformidad con el artículo 9o., fracción VI, de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo, **el sobreseimiento en el juicio de nulidad se configura cuando existe impedimento legal para analizar el fondo del asunto, entre otros supuestos, por la actualización de alguna causa de improcedencia ajena a la litis principal**, entendida como la condición por cumplir para estar en posibilidad de resolver la litis sustancial sobre los derechos en disputa, por ende, su esencia es adjetiva, contrario a sustantiva. La improcedencia se erige como la ausencia de soporte legal, cuyo efecto es impedir el estudio de la cuestión sustancial propuesta, al no estar satisfechas las condiciones que permiten llevar a cabo ese análisis, cuyos supuestos se enuncian en el artículo 8o. de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo y, dada su naturaleza jurídica, se reafirmó su estudio de oficio debido a las consecuencias generadas en caso de estar acreditada, pues se instituye como el supuesto jurídico por superar, razón por la cual, de probarse alguna de esas hipótesis, el efecto consecuente será tener por acreditado el motivo para sobreseer el juicio de nulidad. Por su parte, el Diccionario Jurídico Mexicano del Instituto de Investigaciones Jurídicas, Editorial Porrúa, Octava Edición, México 1995, página 2637, en relación con el sobreseimiento señala: "Sobreseimiento. I. (Del latín supercedere; cesar, desistir). Es la resolución judicial por la cual se declara que existe un obstáculo jurídico o de hecho que impide la decisión sobre el fondo de la controversia". Así, el artículo 9o., fracción VI, de la ley citada y esa definición, conciben al sobreseimiento como el resultado de estar probada alguna causa de improcedencia, entre otros supuestos, dado que sin ésta, aquél no podría justificarse, pues la improcedencia es la causa y la conclusión es el sobreseimiento; por tanto, si la improcedencia conlleva el sobreseimiento, entonces, su estudio es preferente a cualquier otra cuestión e, incluso, se debe llevar a cabo de oficio, pues de lo contrario se generaría inseguridad jurídica al proceder al análisis de un aspecto de fondo sin estar justificada su procedencia, lo cual desarticularía la estructura del juicio de nulidad; de ahí que el sobreseimiento sí constituye un fallo definitivo al concluir la instancia y no definir la controversia de fondo propuesta, que no delimita los derechos sustanciales de los contendientes; por ende, el sobreseimiento justifica la omisión de analizar los conceptos de nulidad.

Énfasis añadido por este Tribunal

Por lo expuesto y fundado, al actualizarse la causal de improcedencia y sobreseimiento del juicio, cuyo estudio nos ocupa, esta **Segunda Sala Unitaria Administrativa**:

**RESUELVE:**

**PRIMERO.** Es de declararse y se declara el **sobreseimiento** del juicio contencioso administrativo que promueve Banco Santander México,



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE NAYARIT

Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero, Santander, México, a través de su apoderada legal \*\*\*\*\* , por los motivos y fundamentos legales expuestos en el considerando tercero de la presente resolución.

**SEGUNDO.** Notifíquese personalmente a la promovente en el domicilio señalado para tal efecto y por oficio a las autoridades demandadas, en su oportunidad, sin previo acuerdo, archívese el presente asunto como total y definitivamente concluido.

Así lo resolvió y firma el suscrito Magistrado de la **Segunda Sala Unitaria Administrativa** del Tribunal de Justicia Administrativa de Nayarit, Licenciado **Juan Manuel Ochoa Sánchez**, ante la fe de la Secretaria Proyectista, Licenciada **Tzitzlali Minerva Chávez Calderón**.

“La Suscrita “La Suscrita Secretaria Proyectista Tzitzlali Minerva Chávez Calderón, adscrita a la Segunda Sala Unitaria Administrativa del Tribunal de Justicia Administrativa de Nayarit, con fundamento en los artículos 2, fracciones VII, XV, XVI, XX, y XXXVII, 64, 65, 66, 79 y 82 de la Ley de Transparencia y Acceso a la información Pública del Estado de Nayarit; 4, fracciones VIII y IX de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Nayarit; Trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas, y en los Lineamientos para la Elaboración y Publicación de Versiones Públicas de las Sentencias del Tribunal de Justicia Administrativa de Nayarit; elaboró la versión pública de la sentencia antes identificada, de la que se testan los datos considerados legalmente como información clasificada por actualizarse lo señalado en dichos supuestos normativos; información consistente en: Información Clasificada, Información Confidencial e Información Reservada”.