



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE DERECHO

LA ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES
POR EXTRANJEROS

T E S I S
Que para obtener el Título de
LICENCIADO EN DERECHO

P r e s e n t a

Fernando García Romero

México, D. F.

1985



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

I N D I C E

Pág.

INTRODUCCION	1
--------------	---

C A P I T U L O I

ANTECEDENTES HISTORICO-LEGISLATIVOS

1.- Constitución de 1814.	4
2.- Constitución de 1824.	9
3.- Leyes Constitucionales de 1836.	11
4.- Bases Orgánicas de 1843.	16
5.- Constitución de 1857.	20
6.- Código Civil de 1870	25
7.- Código Civil de 1884.	36
8.- Ley de Extranjería y Naturalización de 1886.	44

C A P I T U L O II

CONCEPTOS

1. Bien Inmueble	54
A) Significación gramatical	54
B) Conceptos doctrinales	58
C) Concepto que se propone	61

2. Propiedad	62
A) Significación gramatical	62
B) Conceptos doctrinales	64
C) Concepto que se propone	69
3. Extranjero	70
A) Significación gramatical	70
B) Conceptos doctrinales	71
C) Concepto que se propone	75
4. Autorización	75
A) Significación gramatical	75
B) Conceptos doctrinales	76
C) Concepto que se propone	80

C A P I T U L O I I I

LA ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES POR EXTRANJEROS EN LA DOCTRINA DEL DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO

1. Autores Extranjeros	83
A) Víctor Romero del Prado	83
B) Pascual Fiore	84
C) Miguel Arjona Colomo	86
D) Adolfo Miaja de la Muela	87
E) J. P. Niboyet	88

	Pág.
2. Autores Nacionales	90
A) Carlos Arellano García	90
B) José Luis Siqueiros Prieto	93
C) Leonel Péreznieto Castro	95

C A P I T U L O I V

ESTUDIO DE LA ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES POR EXTRANJEROS EN EL DERECHO VIGENTE MEXICANO.

1.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.	101
2.- Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal.	108
3.- Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 Constitucional.	116
4.- Reglamento de la Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 Constitucional.	120
5.- Decreto del 29 de junio de 1944.	128
6.- Ley General de Población.	136
7.- Reglamento de la Ley General de Población.	139
8.- Ley de Nacionalidad y Naturalización.	143
9.- Reglamento de Certificados de Nacionalidad Mexicana.	145
10.- Ley General de Bienes Nacionales.	147
11.- Ley General de Sociedades Mercantiles.	156
12.- Códigos Civiles de los Estados de la República.	157

C A P I T U L O V

INSTITUCIONES Y DEPENDENCIAS GUBERNAMENTALES QUE
INTERVIENEN EN LA ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES
POR EXTRANJEROS EN MEXICO

1.-	Secretaría de Gobernación.	203
2.-	Secretaría de Relaciones Exteriores.	208
3.-	Registro Público de la Propiedad.	210
4.-	Jueces de lo Civil.	214
5.-	Notarios Públicos.	219
	CONCLUSIONES	223
	BIBLIOGRAFIA	226

I N T R O D U C C I O N

El propósito fundamental en nuestro estudio es poder - analizar el sentido jurídico que nuestra legislación observa en lo referente a los extranjeros que adquieren bienes inmuebles sitos en la República Mexicana.

La relación que guarda el estudio de los actos jurídicos realizados por extranjeros en territorio mexicano es de gran importancia por el hecho de que existe un considerable movimiento migratorio de personas a los países.

En la legislación mexicana el Derecho Internacional -- Privado presenta problemas de difícil solución, los cuales pueden observarse a través de situaciones jurídicas diversas.

En el análisis de este trabajo concreto, el sentido jurídico que nuestra Constitución Política de los Estados -- Unidos Mexicanos, Código Civil y demás leyes reglamentarias establecen como requisitos previos a la adquisición de bienes inmuebles por extranjeros.

Finalmente, se hará mención de las facultades que nuestra legislación confiere a las autoridades competentes de

las instituciones o dependencias gubernamentales en relación a las adquisiciones de bienes inmuebles por extranjeros.

C A P I T U L O I

ANTECEDENTES HISTORICO-LEGISLATIVOS

1. Constitución de 1814.
2. Constitución de 1824.
3. Leyes Constitucionales de 1836.
4. Bases Orgánicas de 1843.
5. Constitución de 1857.
6. Código Civil de 1870.
7. Código Civil de 1884.
8. Ley de Extranjería y Naturalización de 1886.

1. CONSTITUCION DE 1814.

"El Congreso de Anáhuac inició sus labores el 14 de septiembre de 1813 en el pueblo de Chilpancingo, que fue elevado a la calidad de ciudad".

"La calidad humana y capacidad política de Morelos se advierte con toda claridad en sus sentimientos de la Nación Mexicana, en los que se fijaron los cimientos de una futura Constitución".

"El Congreso de Anáhuac, el 22 de octubre de 1814, expidió el Decreto Constitucional para la Libertad de la -- América Mexicana, más conocido con el nombre de Constitución de Apatzingán".

"En términos generales, contaban con una parte dogmática y una orgánica: una parte establece los principios y la finalidad del Estado, y otra relativa a la estructura y forma gubernativa".

"El Decreto de Apatzingán fue el primer planteamiento radical de liberalismo mexicano" (1).

(1) Daniel Moreno Díaz, Derecho Constitucional Mexicano, Edit. Pax-México, 1978, Pag. 74.

En dicha Constitución, mencionamos los siguientes preceptos que se refieren a la aplicación de leyes a los extranjeros:

En el capítulo III relativo a los ciudadanos en el artículo 13 de la Constitución de 1814 establecía: "Se reputan ciudadanos de esta América todos los nacidos en ella".

De manera es que se hacía extensivo que serían ciuda-
danos todos aquellos que nacieran en esta América, así de
nominada, sin ninguna otra limitación.

El artículo 14 de la presente Constitución establecía lo siguiente: "Los extranjeros radicados en este suelo -- que profesaren la religión católica, apostólica y romana, y no se opongan a la libertad de la Nación, se reputarán también ciudadanos de ella, en virtud de carta de naturaleza que se les otorgará, y gozarán de los beneficios de la ley".

De esta manera se otorgaba amplia atribución a los extranjeros con la única limitación que para adquirir la -- ciudadanía solamente profesaren la religión católica, --- apostólica y romana, y no se opusieran a la libertad de - la Nación, es decir, sin contravenir las leyes que emanaran de la misma Constitución acatando su observancia en -

todo tiempo como los nacidos en la misma América, así denominada.

Otra limitación es la que se desprende del artículo 15 de la presente Constitución, que establecía lo siguiente:

"La calidad de ciudadano se pierde por crimen de herejía, apostasía y lesanación".

La calidad de ciudadano se otorgaba, con la excepción de perder dicha ciudadanía, por cometer cualquiera de los crímenes mencionados.

El artículo 16 de la presente ley establecía lo siguiente: "El ejercicio de los derechos a esta misma calidad, se suspende en el caso de sospecha vehemente de infidencia, y en los demás determinados por la ley".

Es decir, debía existir fidelidad a la Nación para acatar y obedecer la ley.

El artículo 17 de la presente Constitución establecía: "Los transeúntes serán protegidos por la sociedad, pero sin tener parte en la institución de sus leyes".

Sus personas y propiedades gozarán de la misma seguridad que los demás ciudadanos, con tal que reconozcan la soberanía e independencia de la Nación, y respeten la religión católica, apostólica y romana".

Se mencionaba que cualquier persona o transeúnte podía gozar de los derechos que tenían los ciudadanos en sus personas y propiedades solamente reconociendo la soberanía e independencia de la Nación y respetar la religión católica, apostólica y romana. Por lo tanto, insistimos en que se otorgan los derechos a los ciudadanos, con el único requisito de observar nuestras leyes en todo lo conducente.

En el capítulo V de la Constitución de Apatzingán de la Igualdad, Seguridad y Propiedad, establecía los siguientes preceptos:

El artículo 34 establecía lo siguiente: "Todos los individuos de la sociedad tienen derecho a adquirir propiedades, y disponer de ellas a su arbitrio con tal que no contravengan las leyes".

En este precepto se vuelve a hacer extensivo a todos los individuos, la capacidad de adquirir propiedades sin

ninguna otra limitación que no contravengan las leyes en lo dispuesto.

El artículo 35 establecía: "Ninguno debe ser privado de la menor porción de las que posea, sino cuando lo exija la pública necesidad; pero en este caso tiene derecho a una justa compensación" (2).

En este precepto ya se hace mención a la utilidad pública o pública necesidad, retribuyendo al poseedor con justa compensación o indemnización como ahora se designa.

También es importante mencionar el artículo 121 de la Constitución de 1814 que establecía lo siguiente:

Al Supremo Congreso pertenece exclusivamente: Artículo 121. Expedir cartas de naturaleza y con las calidades que prevenga la ley.

Así es que debía someterse al Supremo Congreso la expedición de cartas de naturaleza a quienes se establecieron en nuestro País, previa autorización del mismo y de esta forma gozar de los derechos de ciudadano.

(2) José Antonio Vázquez Sánchez, Derechos del Pueblo Mexicano, U.N.A.M., 1965, Pag. 337.

2. CONSTITUCION DE 1824.

La Constitución de 1824 presenta un sistema organizativo bastante bueno para su época.

Este documento constó de 171 artículos divididos en siete títulos.

En primer término, es motivo de nuestro estudio mencionar el artículo 20 de la Constitución de 1824 que establecía:

"Los no nacidos en el territorio de la nación mexicana, para ser diputado deberá tener, además de ocho años de vecindad en él, ocho mil pesos de bienes raíces en cualquier parte de la República, o una industria que le produzca mil pesos cada año" (3).

Haciendo un análisis de dicho precepto, encontramos que muestra un margen bastante amplio para quienes no nacen en el territorio, además de la posibilidad de ser diputado con el solo hecho de adquirir bienes raíces por ocho mil pesos, lo que resulta un precedente de la Constitución y que posteriormente sería modificado.

(3) Carlos J. Sierra Brabatta, La Constitución Federal de 1824, Colección Conciencia Cívica Nacional, México, - 1983, Pags. 64, 65.

Haciendo una breve semblanza, mencionaremos que el 4 de octubre de 1824 es cuando nace a la vida pública internacional, un nuevo país: el de los Estados Unidos Mexicanos, porque sólo hasta este momento se realiza la estructura político-jurídica de nuestro país.

Y por fin, hasta el día 18 de mayo de 1847 se promulgó el Decreto del Congreso Constituyente, en el cual se estableció lo siguiente:

- "I. Que los Estados que componen la Unión mexicana, -- han recibido la independencia y soberanía que para su administración interior se reservaron en la -- Constitución;

- II. Que dichos Estados continúen asociados conforme al pacto que constituye una vez el modo de ser político del pueblo de los Estados Unidos Mexicanos;

- III. Que el Acta Constitutiva y la Constitución Federal, sancionadas el 31 de enero y el 4 de octubre de 1824, forman la única Constitución Política de la República; y

- IV. Que estos Códigos deben observarse con la siguiente Acta de Reformas" (4).

(4) Carlos J. Sierra Brabatta, La Constitución Federal de 1824, Colección Conciencia Cívica Nacional, México, - 1983, Pags. 98, 99.

En conclusión, podemos observar de esta Constitución que se trata de un texto político excelente, con un orden y sistema claro, objetivo y acertado para su época. Otro mérito del Constituyente del 24, fue plasmar los principios básicos de la organización política y el funcionamiento de los Poderes de una Nación, que no contaba con experiencia en este aspecto.

3. LEYES CONSTITUCIONALES DE 1836.

Distinguimos principalmente los siguientes preceptos: En primer término referente a los derechos y obligaciones de los mexicanos y habitantes de la República, señalamos el siguiente precepto:

Artículo 1°. Son mexicanos:

- I. Los nacidos en el territorio de la República, de padre mexicano por nacimiento o por naturalización;
- II. Los nacidos en país extranjero de padre mexicano por nacimiento, si al entrar en el derecho de disponer de sí, estuvieren ya radicados en la República o avisaren que resuelven hacerlo, y lo verificaren dentro del año después de haber dado el aviso;

III. Los nacidos en territorio extranjero de padre mexicano por naturalización, que no haya perdido esta calidad, si practican lo prevenido en el párrafo anterior.

IV. Los nacidos en el territorio de la República de pa dre extranjero; que hayan permanecido en él hasta la época de disponer de sí, y dado al entrar en ella el referido aviso.

V. Los no nacidos en él, que estaban fijados en la República cuando ésta declaró su independencia, jura ron el acta de ella y han continuado residiendo -- aquí.

VI. Los nacidos en territorio extranjero que introducidos legalmente después de la independencia, hayan obtenido carta de naturalización, con los requisitos que prescriben las leyes" (5).

Desprendemos del precepto anterior que establece una base muy importante como plataforma del artículo 30 de -- nuestra Carta Magna que textualmente señala lo siguiente:

(5) Manuel Dublán y José María Lozano, Legislación Mexicana, México, 1876, Pags. 230, 231.

"La nacionalidad mexicana se adquiere por nacimiento o por naturalización".

A) Son mexicanos por nacimiento:

"I. Los que nazcan en territorio de la República, sea cual fuere la nacionalidad de sus padres;

II. Los que nazcan en el extranjero de padres mexicanos, de padre mexicano o de madre mexicana; y

III. Los que nazcan a bordo de embarcaciones o aeronaves mexicanas, sean de guerra o mercantes.

B) Son mexicanos por naturalización:

"I. Los extranjeros que obtengan de la Secretaría de Relaciones, carta de naturalización; y

II. La mujer o el varón extranjeros que contraigan matrimonio con varón o con mujer mexicanos y tengan o establezcan su domicilio dentro del territorio nacional".

Podemos observar que nuestra Constitución vigente ahora sintetiza de manera acertada las condiciones para ser

mexicanos, además que cualquier extranjero está en condición de obtenerla siempre y cuando no actúe en los asuntos políticos del País.

Siguiendo nuestro estudio referente a las leyes constitucionales y concretamente al Derecho de Propiedad, el artículo 2° establecía lo siguiente:

Son derechos del mexicano:

Fracción III: "No poder ser privado de su propiedad ni del libre uso y aprovechamiento de ella en todo ni en parte. Cuando algún objeto de general y pública utilidad exija lo contrario podrá verificarse la privación, si tal circunstancia fuere calificada por el Presidente y sus -- cuatro Ministros en la capital, por el gobierno y junta - departamental en los departamentos, y el dueño, sea corporación eclesiástica o secular, sea individuo particular, previamente indemnizado a tasación de los peritos, nombrado uno de ellos por él, y según las leyes el tercero en - discordia, en caso de haberla".

Dicha calificación podrá ser reclamada por el interesado ante la Suprema Corte de Justicia en la capital y en los Departamentos ante el tribunal superior respectivo.

"El reclamo suspenderá la ejecución hasta el fallo. - El anterior precepto es de importante mención puesto que señala el procedimiento a seguir cuando podía verificarse la privación de la propiedad, siendo un derecho del mexicano".

El precepto de mayor importancia en nuestro estudio - lo encontramos en el artículo 13 de las leyes constitucionales de 1836 que establecía: "El extranjero no puede adquirir en la República propiedad raíz, si no se ha naturalizado en ella, casare con mexicana y se arreglare a las - demás que prescribe la ley relativa a estas adquisiciones, tampoco podrá trasladar a otro país su propiedad mobilia-- ria sino con los requisitos y pagando la cuota que esta--- blezcan las leyes".

"Las adquisiciones de colonizadores se sujetarán a -- las reglas especiales de colonización".

Este es uno de los preceptos en el cual existe un impedimento a los extranjeros que no pueden adquirir bienes o propiedad raíz, si no es mediante la naturalización de - extranjeros, los cuales observarán lo dispuesto en las leyes relativas respecto de esas adquisiciones.

4. BASES ORGANICAS DE 1843.

En el título II de las Bases de Organización Política de la República Mexicana, el artículo 7° establecía lo siguiente:

"Son habitantes de la República todos los que residen en puntos que ella reconoce por su territorio" (6).

En relación al precepto anterior, el artículo 8° establecía:

"Son obligaciones de los habitantes de la República, observar la Constitución y las leyes y obedecer a las autoridades".

Una vez puntualizados los preceptos anteriores en todo lo relativo a los habitantes de la República, ahora podemos analizar lo concerniente a los derechos de los mismos, para lo cual mencionamos el artículo 9° que establecía:

Derechos de los habitantes de la República:

(6) Felipe Tena Ramírez, Leyes Fundamentales de México, - Edit. Porrúa, México 1967, Pags. 406, 407, 408.

Fracción III: "La propiedad es inviolable, sea que pertenezca a particulares o a corporaciones, y ninguno puede ser privado ni turbado en el libre uso y aprovechamiento de la que le corresponda según las leyes, ya consista en cosas, acciones o derechos, o en el ejercicio de una profesión o industria que le hubiere garantizado la ley. Cuando algún objeto de utilidad pública exigiere su ocupación, se hará ésta, previa la competente indemnización, en el modo que disponga la ley".

Esto en lo que concierne a las garantías que otorga a todos los habitantes de la República, entendiéndose por éstos a todos los que residen en el territorio de la República.

Concretamente, en lo que se refiere a extranjeros, el artículo 10° de las Bases Orgánicas de 1843 establecía: "Los extranjeros gozarán de los derechos que les concedan las leyes y sus respectivos tratados".

Ahora bien, es de importante mención el siguiente precepto, puesto que del mismo se desprende quiénes obtienen la calidad de mexicanos y por ende la situación jurídica que se les reconoce.

Es el artículo 11° que establecía:

Son mexicanos:

Fracción I: "Todos los nacidos en cualquier punto del territorio de la República, y los que nacieren fuera de ella de padre mexicano".

Fracción II: "Los que sin haber nacido en la República, se hallaban vecindados en ella en 1821 y no hubieren renunciado su calidad de mexicanos. Los que siendo naturales de Centro América cuando perteneció a la Nación Mexicana se hallaban en el territorio de ésta, y desde entonces han continuado residiendo en él".

Y en la fracción III establecía: "Los extranjeros que hayan obtenido u obtuvieren carta de naturaleza conforme a las leyes".

El precepto más importante en lo referente a nuestro motivo de estudio se encuentra en el artículo 12 de las Bases Orgánicas de 1843 que expresaba: "Los nacidos en territorio de la República o en los establecimientos industriales de ella, o que adquirieren bienes raíces en la misma, se les dará carta de naturaleza sin otro requisito, si la pidieren".

De lo anterior se desprende que se otorgaban muchas fa
cilidades para la obtención de la carta de naturaleza, siendo
que ahora no solo adquiriendo bienes raíces puede naturalizarse
a un extranjero, sino que también deberá obtener el
permiso previo de la Secretaría de Relaciones Exteriores pa
ra tal efecto, y además observar las leyes conducentes para
obtener dicha calidad. Considero que posteriormente a la -
naturalización pueden adquirir bienes inmuebles, y no al --
contrario sensu en que se les otorgue carta de naturaleza -
por el solo hecho de adquirir bienes raíces de algún esta--
blecimiento industrial.

En el siguiente precepto se establece la pérdida de na
cionalidad.

En el artículo 16 de las Bases Orgánicas de 1843 se es
tablecía:

Se pierde la calidad de mexicano:

Fracción I: "Por naturalización en país extranjero".

Fracción II: "Por servir bajo la bandera de otra Na---
ción sin licencia del gobierno".

Fracción III: "Por aceptar empleo o condecoración de otro gobierno sin permiso del Congreso".

5. CONSTITUCION DE 1857.

La Constitución Federal de 1857 de los Estados Unidos Mexicanos fue sancionada y jurada por el Congreso General Constituyente el día 5 de febrero de 1857.

Las disposiciones consignadas que van a dar satisfacción a los intereses económicos de la Nación se encuentran contenidas en los artículos 27 y 28 de la Constitución de 1857.

El señor Ponciano Arriaga, que en un largo discurso - expuso sus ideas respecto a la división de la propiedad territorial, decía como sigue: "Mientras que pocos individuos están en posición de inmensos e incultos terrenos, - que podrían dar subsistencia para muchos millones de hombres, un pueblo numeroso, crecida mayoría de ciudadanos, - gime en la más horrenda pobreza, sin propiedad, sin hogar, sin industria, ni trabajo" (7).

En el artículo 27 de la Constitución de 1857 se establecía: "La propiedad de la persona no puede ser ocupada -

(7) Paulino Machorro Narvaez, La Constitución de 1857, Un ciclo evolutivo del pueblo mexicano 1824-1857, Pag. 41.

sin su consentimiento sino por causa de utilidad pública y previa indemnización".

"La ley determinará la autoridad que deba hacer expropiación y los requisitos en que ésta haya de verificarse".

"Ninguna corporación civil o eclesiástica, cualquiera que sea su carácter, denominación u objeto, tendrá capacidad legal para adquirir en propiedad o administrar por sí bienes raíces, con la única excepción de los edificios destinados inmediata y directamente al servicio objeto de la instalación" (8).

El mismo artículo 27 constitucional reformado, establecía lo siguiente: "La propiedad de las personas no puede -- ser ocupada sin su consentimiento sino por causa de utilidad pública y previa indemnización. La ley determinará la autoridad que deba hacer la expropiación y los requisitos - con que ésta haya de verificarse".

"Las corporaciones o instituciones religiosas, cualquiera que sea su carácter, denominación, duración u objeto, y las civiles cuando estén bajo el patronato, dirección o - administración de aquellas, o de ministros de algún culto, no tendrán capacidad legal para adquirir en propiedad o ad-

(8) Ricardo García Granados, La Constitución de 1857 y las Leyes de Reforma en México, Pag. 40.

ministrar más bienes raíces que los edificios que se destinan inmediata y directamente al servicio u objeto de dichas corporaciones e instituciones. Tampoco la tendrán para adquirir o administrar capitales impuestos sobre bienes raíces".

"Las corporaciones e instituciones civiles que no se encuentren en el caso expresado, podrán adquirir y administrar, además de los referidos edificios, los bienes inmuebles y capitales impuestos sobre ellos, que se requieren para el sostenimiento y fin de las mismas, pero con sujeción a los requisitos y limitaciones que establezca la ley federal que al efecto expida el Congreso de la Unión".

En el artículo 30 de la Constitución Federal de 1857 se establecía lo siguiente:

Son mexicanos:

- I. Todos los nacidos dentro y fuera del territorio de la República, de padres mexicanos.
- II. Los extranjeros que se naturalicen conforme a las leyes de la Federación.
- III. Los extranjeros que adquirieran bienes raíces en la República o tengan hijos mexicanos, siempre que no

manifiesten la resolución de conservar su nacionalidad".

Al parecer adolece de una falla dicho artículo en la - fracción III, puesto que señala "los extranjeros que adqueran bienes raíces en la República o tengan hijos mexicanos", se consideran mexicanos, y no deberá ser condición la adquesición de bienes raíces pues con el solo hecho de estable-- cer su domicilio dentro del territorio nacional sería sufi-- ciente y en cuanto a los hijos mexicanos como condición se-- ñalada, bastaría con señalar a quienes contraigan matrimo-- nio con varón o con mujer mexicanos.

En el artículo 33 de la presente Constitución se esta-- blecía: "Son extranjeros los que no posean las calidades de terminadas en el artículo 30. Tienen derecho a las garan-- tías otorgadas en la sección 1, Título 1° de la presente - constitución, salvo en todo caso la facultad que el Gobier-- no tiene para expeler al extranjero pernicioso".

"Tiene obligación de contribuir para los gastos públi-- cos, de la manera que dispongan las leyes, y de obedecer y respetar las instituciones, leyes y autoridades del país, - sujetándose a los fallos y autoridades del país, sin poder intentar otros recursos que los que las leyes conceden a -- los mexicanos".

La facultad conferida al Gobierno, es eficaz en beneficio del país, concediéndola la expulsión del extranjero pernicioso, así como la obligación de sujetarse a las leyes y autoridades del país.

Cabe mencionar el siguiente precepto puesto que la naturalización a que hace mención, tiene implícito el hecho de domiciliarse en el territorio nacional y la posibilidad de adquirir bienes inmuebles para residir en el país.

El precepto a que hacemos referencia es el artículo - 72 de la presente Constitución Federal que establecía:

El Congreso tiene facultad:

Fracción XXI: "Para dictar leyes sobre naturalización, colonización y ciudadanía".

Fue reformado el 12 de noviembre de 1908 y establecía:

Fracción XXI: "Para dictar leyes sobre ciudadanía, naturalización, colonización, emigración e inmigración y salubridad general de la República".

Se confiere al Congreso la facultad para determinar - la calidad de extranjeros en la República Mexicana.

5. CODIGO CIVIL DE 1870.

"Se promulgó nuestro primer Código Civil el 8 de diciembre de 1870, que tuvo vigencia desde el 1° de mayo de 1871 como ley del Distrito Federal y territorio de Baja California. Este había tomado por base principios del Derecho Romano, la antigua legislación española, el Código de Cerdeña, llamado Albertino, los de Austria, Holanda y Portugal, el proyecto de 1851 con Don Florencia García Goyena y como fondo rector de todos estos monumentos, el Código - Napoleón".

El Código abarca las siguientes materias:

Comprende un título preliminar, sobre la ley, sus efectos y reglas de su aplicación y de cuatro libros.

El primero que trata de las personas, el segundo de los bienes, la propiedad y sus diferentes modificaciones, el tercero de los contratos, y el cuarto de la sucesiones" (9).

En primer término cabe mencionar el artículo 7° del Código Civil de 1870 que establecía: "Los bienes raíces sitos en el territorio de la República, aunque estén posei--

5. CODIGO CIVIL DE 1870.

"Se promulgó nuestro primer Código Civil el 8 de diciembre de 1870, que tuvo vigencia desde el 1° de mayo de 1871 como ley del Distrito Federal y territorio de Baja California. Este había tomado por base principios del Derecho Romano, la antigua legislación española, el Código de Cerdeña, llamado Albertino, los de Austria, Holanda y Portugal, el proyecto de 1851 con Don Florencia García Goyena y como fondo rector de todos estos monumentos, el Código Napoleón".

El Código abarca las siguientes materias:

Comprende un título preliminar, sobre la ley, sus efectos y reglas de su aplicación y de cuatro libros.

El primero que trata de las personas, el segundo de los bienes, la propiedad y sus diferentes modificaciones, el tercero de los contratos, y el cuarto de las sucesiones" (9).

En primer término cabe mencionar el artículo 7° del Código Civil de 1870 que establecía: "Los bienes raíces situados en el territorio de la República, aunque estén posei--

dos por extranjeros, se rigen por las leyes mexicanas. Los derechos y obligaciones respecto a bienes muebles, se regulan por las leyes del país en que su dueño esté domiciliado".

En el título I de los mexicanos y extranjeros, el artículo 12 del Código Civil de 1870 establecía:

Son mexicanos:

- 1° Todos los nacidos dentro o fuera del territorio de la República, de padres mexicanos.
- 2° Los extranjeros que adquirieran bienes raíces en la República.
- 3° Los extranjeros que adquirieran bienes raíces en la República o tengan hijos mexicanos, siempre que no manifiesten la resolución de conservar su nacionalidad.

En el artículo 13 del presente Código se señalaba: -
"Son extranjeros los que no posean las calidades determinadas en el artículo anterior".

En el artículo 20 se establecía lo siguiente:

"Los extranjeros gozarán en la República de los mismos derechos civiles que tienen los mexicanos, si en el país de aquellos gozan éstos de los derechos que les concede su Código Civil, salvo lo dispuesto o que se dispusiere por los tratados y leyes especiales".

De manera que en este precepto existe la reciprocidad internacional en materia de derechos civiles aplicables a mexicanos como a extranjeros, que gozan de tales derechos siempre y cuando los mexicanos gocen de los derechos que les concede su Código Civil.

El artículo 25 del presente Código establecía:

"Las corporaciones, asociaciones y establecimientos reconocidos por la ley se consideran personas morales para el ejercicio de los derechos civiles, en todo lo que la misma ley modifique o limite".

Este precepto es importante desde el punto de vista que la misma ley reconoce como personas morales a corporaciones, asociaciones y establecimientos.

Respecto de la vecindad y del domicilio en el título II, Capítulo I del Código Civil de 1870 en estudio, establece en el artículo 28 lo siguiente:

"El extranjero que sin estar naturalizado quiera ganar vecindad en un pueblo de la República, deberá residir en él por espacio de tres años, renunciar ante el alcalde o juez de paz a la protección del gobierno de un país, y acreditar alguna de las circunstancias siguientes:

- 1° Que ha estado o está al servicio de la República.
- 2° Que fue o es casado con mexicana.
- 3° Que a lo menos por cinco años ha ejercido en cualquier parte de la República una profesión útil o una industria que exija residencia habitual en el país.
- 4° Que ha adquirido en el territorio de la República bienes raíces. Entendiendo todo esto sin perjuicio de lo que dispongan las leyes especiales de colonización.

Dicho precepto presenta una perspectiva clara respecto de la vecindad y el domicilio, pero es criticable en --

cuanto a que establece en su fracción IV que ganarán vecindad acreditando haber adquirido bienes raíces en el territorio de la República sin estar naturalizado, puesto que - de esta manera cualquier extranjero no naturalizado podría adquirir el derecho de residencia, existiendo así una población creciente sin control. Claro es que en esa época no existía tal problema a gran escala como en el presente, y también no se justifica el hecho de que no se controlara eficientemente en el territorio, la explosión demográfica que a través de la historia se ha incrementado notablemente.

En el libro segundo respecto de los bienes, la propiedad y sus diferentes modificaciones señalaba el artículo - 350 del Código Civil Mexicano de 1870 lo siguiente:

- 1° Las tierras y edificios.
- 2° Las plantas y árboles mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos - árboles o plantas.
- 3° Los abonos destinados por el propietario al cultivo de las heredades y puestos en éstas.
- 4° Todo lo que esté unido a un edificio de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro

del mismo edificio, o del objeto que le está adherido.

5° Las estatuas colocadas en nichos construidos en el edificio con aquel objeto.

6° Los viveros de animales, como estanques de peces, colmenas y palomares.

7° Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de las fincas para el uso propio de la industria que en aquella se ejerciere.

8° Las servidumbres y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

La anterior clasificación es la que forma el estudio de los bienes susceptibles de apropiación a los cuales nos referiremos conforme las leyes relativas a tal clasificación.

En el artículo 359 del presente Código, relativo a los bienes considerados según las personas a quienes pertenecen, establecía: "Los bienes son de propiedad pública o privada".

Al respecto señala el artículo 360 lo siguiente:

"Son bienes de propiedad pública todos los que conforme a las leyes especiales estén declarados del dominio de la Nación, de los Estados, Distrito y territorios y de las municipalidades de la República, aunque la administración y enajenación de esta clase de bienes se rige por dichas leyes especiales, están sujetos sin embargo a lo que en este Código se determine sobre ellos en cuanto a la prescripción".

En lo que respecta a la propiedad de los particulares el artículo 361 señalaba: "Las cosas que son propiedad de los particulares individual o colectivamente, se rigen por las disposiciones de este Código".

En el título II, capítulo 1 de la propiedad en general, contemplaba el presente Código en el artículo 362 que "la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las leyes. Dichas limitaciones se referirán al derecho de disponer de la cosa en forma lícita".

Es importante este precepto, puesto que claramente señala que quien disponga de la cosa debe hacerlo en forma -

lícita, es decir, sin contravención a las leyes conducentes.

Uno de los preceptos más importantes es el artículo - 363 del Código Civil de 1870 que establece: "La propiedad de las personas no puede ser ocupada sin su consentimiento sino por causa de utilidad pública y previa indemnización".

De manera es que el Estado tiene la facultad de ocupar alguna propiedad solamente por causa de utilidad pública, es decir, un beneficio social al cual se destinare dicha propiedad, y para ello indemnizará al propietario previamente.

En el artículo 365 del presente Código se establecía: "El propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella. Por lo mismo podrá usarlo y hacer en él todas las obras, plantaciones o excavaciones que quiera, salvo las restricciones establecidas en el título de las servidumbres y con sujeción a lo dispuesto en la legislación de minas y a los reglamentos de policía".

A este respecto señala el artículo 377 del presente - Código lo siguiente: "Todo lo que se une o incorpora con una cosa, como lo edificado, plantado y sembrado en terre-

no o finca se hagan, pertenecen al dueño de la finca con sujeción a lo que se dispone en los artículos siguientes".

El artículo 378 establecía: "Todas las obras, siembras y plantaciones ejecutadas en un terreno, se presumen hechas por el propietario y a su costa, mientras no se pruebe lo contrario".

El artículo 379 establecía: "El que sembrase, plantare o edificase en finca propia con semilla, plantas o materiales ajenos, adquiere la propiedad de éstos; pero con la obligación de pagar y de resarcir daños y perjuicios si ha procedido de mala fé. El dueño de las semillas, plantas o materiales, nunca tendrá derecho a pedir se le devuelvan, destruyéndose la obra o plantación".

En el artículo 380 se establecía lo siguiente: "El dueño del terreno en que se edificare, plantare o sembrare de buena fé, tendrá derecho a hacer suya la obra, siembra o plantación, previa la indemnización prescrita en el artículo 419, o de obligar al que fabricó o plantó a pagarle el precio del terreno, y al que sembró solamente su renta".

En el artículo 381 se establecía: "El que edificare o plantare de mala fé en terreno ajeno, pierde lo edificado,

plantado, sin que tenga derecho a reclamar ninguna indemnización del dueño del suelo".

El artículo 382 del presente Código establecía: "El dueño del terreno en que se haya edificado con mala fe, podrá pedir la demolición de la obra y la reposición de las cosas a su estado primitivo a costa del edificante".

En el artículo 383 del presente Código se establecía lo siguiente: "Cuando ha habido mala fe, no solo por parte del que edifica sino por parte del dueño, se entenderá compensada esta circunstancia, y se arreglarán los derechos de uno y otro conforme a lo resuelto para el caso de haber procedido de buena fe".

Para establecer con claridad qué se entiende por mala fe, señala el artículo 384 lo siguiente: "Se entiende haber mala fe por parte del dueño siempre que el edificio, siembra o plantación se hiciere a vista, ciencia y paciencia del mismo, sin oponerse".

Considerados a los terrenos en la clasificación de bienes inmuebles, observamos que en los preceptos anteriores establecen respecto de su ocupación y determinaciones que toma el dueño respecto del bien inmueble para llevar a

cabo las mejoras que él desee a su conveniencia y sin perjuicio a terceros.

Ahora bien, en lo que se refiere al usufructo, en el título IV, capítulo III, del Código Civil Mexicano de 1870, el artículo 444 establecía lo siguiente: "El usufructuario antes de entrar en el goce de los bienes esta obligado:

1° A formar con citación del dueño un inventario de todos ellos, haciendo tasar los muebles, y constar el estado en que se hallen los inmuebles.

2° A dar la correspondiente fianza de que cuidará de las cosas como un buen padre de familia y las restituirá al propietario con sus accesiones al extinguirse el usufructo, no empeoradas ni deterioradas por su negligencia, salvo en esta parte lo dispuesto con relación al usufructo legal del padre o de la madre sobre los bienes de sus hijos menores".

Es importante el precepto anterior cuando menciona -- que el usufructuario está obligado a formar un inventario de los bienes, así como hacer constar el estado en que se encuentren, puesto que con ello se evitaría alguna reclamación de algún bien que se encontrara en mal estado.

Encontramos algunos preceptos en el Código Civil de 1870 que se refieren al uso y la habitación, de los cuales mencionamos los siguientes: El artículo 473 señalaba que "el usuario y el que tiene derecho de habitación en un edificio, no puede enajenar ni arrendar su derecho a otro".

En el artículo 474 establecía: "El que tiene derecho de uso sobre un rebaño o piara de ganado, puede aprovecharse de las crías, leche y lana en cuanto baste para su consumo y el de su familia".

Del precepto anterior se desprende que en nuestro Código Civil vigente se consideran como bienes inmuebles los animales que formen el pie de cría.

Y por último, menciona el presente Código el siguiente precepto: Artículo 475. "Si el usuario y el que tiene derecho de habitación consumen respectivamente todos los frutos de los bienes u ocupan todas las piezas de la cosa, no deben contribuir con nada, siempre que al propietario le quede una parte de frutos o aprovechamientos bastantes para cubrir los gastos y cargas".

7. CODIGO CIVIL DE 1884.

Por decreto del 14 de diciembre de 1883, manda promulgar el siguiente Código Civil del Distrito Federal y terri

torio de Baja California, Don Manuel González, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, con fecha 31 de marzo de 1884 y comenzará a regir el día 1° de junio próximo.

Desde el mismo día 1° de junio de 1884 queda derogado el Código Civil del 13 de diciembre de 1878, así como toda la legislación civil anterior.

En el artículo 13 del Código Civil de 1884 se establecía: "Respecto de los bienes inmuebles sitios en el Distrito Federal y en la Baja California, regirán las leyes mexicanas aunque sean poseídas por extranjeros".

De manera es que todos los bienes inmuebles que po--- sean mexicanos o extranjeros se regirán conforme las leyes mexicanas.

En el artículo 14 establecía: "Respecto de la forma o solemnidad externas de los contratos, testamentos y de todo instrumento público, regirán las leyes del país en que se hubieren otorgado. Sin embargo, los mexicanos o extranjeros residentes fuera del Distrito de la California, quedan en libertad para sujetarse a las formas y solemnidades prescritas por la ley mexicana, en los casos en que el acto haya de tener ejecución en aquellas demarcaciones".

Se hace mención de los extranjeros o mexicanos residentes fuera del Distrito o de la California, para sujetarse a la ley mexicana. Pero en el caso de los contratos o instrumentos públicos regirán las leyes del país en que se otorgue.

En el artículo 16 del presente Código establecía: "Las obligaciones y derechos que nazcan de los contratos o testamentos otorgados en el extranjero, por mexicanos del Distrito y de la California se regirán por las disposiciones de este Código, en caso de que dichos actos deban cumplirse en las referidas demarcaciones".

En el artículo 17 del presente Código establecía: "Si los contratos o testamentos de que habla el artículo anterior, fueren otorgados por un extranjero y hubieren de ejercitarse en el Distrito o en la California, será libre el otorgante para elegir la ley a que haya de sujetarse la solemnidad interna del acto en cuanto al interés que consista en bienes muebles. Por lo que respecta a los raíces, se observará lo dispuesto en el artículo 13".

En el artículo 19 establecía lo siguiente: "El que funde su derecho en leyes extranjeras, deberá probar la existencia de éstas y que son aplicables al caso".

Lo cual no procedería en el caso de adquisición de -- bienes inmuebles por extranjeros, pues hemos visto que el artículo 13 señala la aplicación de leyes mexicanas respecto de dichos bienes.

En el artículo siguiente establecía lo que sigue: "Tan to los mexicanos como los extranjeros residentes en el Dis trito o en la California, pueden ser demandados ante los - tribunales del país por las obligaciones contraídas con me xicanos o con extranjeros, dentro o fuera de la República".

El precepto anterior tiene mucha importancia puesto - que otorga el derecho de ser demandados mexicanos o extran jeros, siendo competentes los tribunales del país.

Y el siguiente precepto reviste importancia en lo re ferente a nuestro estudio.

Señala el artículo 26 del presente Código: "Pueden - ser también demandados ante dichos tribunales, aunque no - residan en los lugares referidos, si en ellos tienen bie-- nes que estén afectos a las obligaciones contraídas, o si éstos deben tener su ejecución en dichos lugares".

Se refiere a los extranjeros o mexicanos que tengan - bienes, y aún cuando no residan en el territorio de la Re-

pública se sujetarán a los tribunales del país. Lo importante de señalar es que en este precepto no expresa que residan en el país para poder ser demandados respecto de los bienes afectos.

En el libro segundo del Código Civil de 1884, referente a los bienes, la propiedad y sus diferentes modificaciones analizamos los siguientes preceptos:

En el artículo 680 establecía: "Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no están excluidas del comercio".

Y reafirmando el precepto anterior, el artículo 682 - señala: "Las cosas están fuera del Comercio, por su naturaleza o por disposición de la ley".

Continuando con el estudio de los bienes, en el título segundo de la división de los bienes, señala el artículo 683 lo siguiente: "Las cosas que pueden ser objeto de propiedad, son bienes muebles o inmuebles".

En el artículo 684 señala:

Son bienes inmuebles:

- I. Las tierras y los edificios y demás construcciones que no pueden transportarse.
- II. Las plantar y árboles mientras estuvieren unidos a la tierra; y los frutos pendientes en los mismos - árboles y plantas, mientras no sean separados de - ellos por cosechas o cortes regulares.
- III. Todo lo que esté unido a un edificio de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro irreparable del mismo edificio o del objeto a él - adherido.
- IV. Las estatuas colocadas en nichos construidos en el edificio exclusivamente para ellas.
- V. Cualquier objeto artístico incrustado en el edificio.
- VI. Los estanques de peces, los palomares, las colme--nas y los demás viveros de animales.
- VII. Las máquinas, vasos, instrumentos, utensilios y - animales destinados por el propietario de una finca para el uso propio de la industria que en aque-

lla se ejerciere, y las cañerías de cualquier especie que sirven, ya para conducir el agua a la finca, ya para extraerla de ella.

VIII. Los animales que forman el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería.

IX. Las servidumbres y demás derechos reales sobre inmuebles.

Todos los bienes que señala este precepto son objeto de propiedad y forman parte importante de nuestro estudio.

Con referencia a lo anterior el artículo 685 establecía lo siguiente: "Las cosas a que se refieren las fracciones III, IV y V del artículo anterior, serán consideradas como muebles cuando el mismo dueño las separe del edificio, salvo el caso de que en el valor de éste se haya computado el de aquellos para constituir algún derecho real a favor de tercero".

Es importante mencionar los siguientes preceptos del capítulo III del Código Civil de 1884 de los bienes considerados según las personas a quienes pertenecen.

En el artículo 700 establecía: "Son bienes de propiedad privada todas las cosas cuyo dominio pertenece legalmente a los particulares, y de los que no puede aprovecharse ninguno sin consentimiento del dueño".

Y el artículo 701 señala lo siguiente: "Las corporaciones no son capaces de adquirir propiedades sino en los términos fijados en el artículo 27 de la Constitución y por las leyes especiales de la materia".

En el presente Código, el artículo 731 establecía: "El propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella. Por lo mismo podrá usarlo y hacer en él todas las obras, plantaciones o excavaciones que quiera, salvo las restricciones establecidas en el título de las servidumbres y con sujeción a lo dispuesto en la legislación especial de minas y en los reglamentos de policía".

En materia de bienes inmuebles referente a la venta, en el capítulo X del presente Código establecía el artículo 2921 lo siguiente: "La venta de un inmueble cuyo valor no exceda de quinientos pesos, se hará en instrumento privado, que firmarán el vendedor y el comprador ante dos testigos conocidos".

Y en el caso contrario señala el artículo 2924 lo siguiente: "Si el valor del inmueble excede de quinientos pesos, la venta se reducirá a escritura pública".

De los dos anteriores preceptos se establece la diferencia específica en cuanto al valor del bien inmueble.

Y por último un precepto muy importante es el artículo 2925 del presente Código que establecía: "La venta de bienes raíces no producirá efectos con relación a tercero, sino después de registrada en los términos prescritos en este Código".

De aquí se desprende la importancia del registro de los bienes raíces para producir efectos contra terceros, y con ello lograr un mayor control de tales adquisiciones.

8. LEY DE EXTRANJERIA Y NATURALIZACION DE 1886.

El autor de dicha ley fue Ignacio L. Vallarta, quien reguló la condición jurídica de los extranjeros y en lo referente a la nacionalidad.

Fue expedida el 28 de mayo de 1886, conocida con el nombre de Ley Vallarta.

Conviene señalar las siguientes reflexiones de la presente ley a que hace referencia el maestro Carlos Arellano García:

1. En principio se desea la igualdad de nacionales y extranjeros, tanto para el goce de los derechos civiles como para el disfrute de las garantías individuales consagradas por la Constitución de 1857 - (artículo 30).
2. El principio anterior tiene varias salvedades restrictivas para los extranjeros: a) El gobierno mexicano puede expeler al extranjero pernicioso (artículo 31 y 30); b) Por razones de reciprocidad la Ley Federal puede modificar y restringir los derechos civiles de que gozan los extranjeros (artículo 32); c) Los extranjeros no gozan de derechos políticos que corresponden a los ciudadanos mexicanos (artículo 36); d) La ley de 1886 no concede a los extranjeros los derechos que a éstos niega la Ley Internacional, los tratados o la legislación vigente en la República (artículo 40).
3. El principio de igualdad también sufre excepciones favorables a los extranjeros en la ley de 1886: a) Los extranjeros pueden apelar a la vía diplomática

en caso de denegación de justicia o de retardo voluntario en su administración (artículo 35); y b) Los extranjeros están exentos del servicio militar (artículo 37) (10).

En primer término, señalaremos el artículo 1º de la presente ley que señala lo siguiente:

Son mexicanos:

- I. Los nacidos en el territorio nacional, de padre mexicano por nacimiento o por naturalización.

- II. Los nacidos en el mismo territorio nacional de madre mexicana y de padre que no sea legalmente concido, según las leyes de la República. En igual caso se considerarán los que nacen de padres ignorados o de nacionalidad desconocida.

- III. Los nacidos fuera de la República, de padre mexicano que no haya perdido su nacionalidad. Si esto hubiere sucedido, los hijos reputarán extranjeros; pudiendo, sin embargo, optar por la calidad de mexicanos dentro del año siguiente al día en que hu-

(10) Carlos Arellano García, Derecho Internacional Privado, Edit. Porrúa, México 1979, Pags. 320, 321, 322.

bieren cumplido veintiún años, siempre que hagan - la declaración respectiva ante los agentes diplomáticos o consulares de la República, si residiesen fuera de ella, o ante la Secretaría de Relaciones Exteriores si residiesen en el territorio nacional. Si los hijos de que trata la fracción presente, residieren en el territorio nacional, y al llegar a la mayoría de edad hubieren aceptado algún empleo público o servido en el ejército, marina o guardia nacional, se les considerará por tales actos como mexicanos, sin necesidad de más formalidades.

IV. Los nacidos fuera de la República, de madre mexicana, si el padre fuere desconocido y ella no hubiese perdido su nacionalidad según las disposiciones de esta ley. Si la madre se hubiere naturalizado en el país extranjero, sus hijos serán extranjeros; pero tendrán el derecho de optar por la calidad de mexicanos, ejercido en los mismos términos y condiciones que determina la fracción anterior.

V. Los mexicanos que, habiendo perdido su carácter nacional conforme a las prevenciones de esta ley, lo recobren cumpliendo con los requisitos que ella establece, según los diversos casos de que se trate.

- VI. La mujer extranjera que contraiga matrimonio con mexicano, conservando la nacionalidad mexicana aún durante su viudez.
- VII. Los nacidos fuera de la República, pero que, establecidos en ella en 1821, juraron el acta de independencia, han continuado su residencia en el territorio nacional y no han cambiado de nacionalidad.
- VIII. Los mexicanos que, establecidos en los territorios cedidos a los Estados Unidos por los tratados del 2 de febrero de 1848 y 30 de noviembre de 1853, llenaron las condiciones exigidas por esos tratados para conservar su nacionalidad mexicana. Con igual carácter se considerará a los mexicanos que continúen residiendo en territorios que pertenezcan a ciudadanos de esta República que queden en los que corresponden a México, según el tratado del 27 de septiembre de 1882, siempre que esos ciudadanos cumplan con las prevenciones estipuladas en el artículo 5° del mismo tratado.
- IX. Los extranjeros que se naturalicen conforme a la presente ley.

X. Los extranjeros que adquieran bienes raíces en la República siempre que manifiesten la resolución de conservar su nacionalidad. En el acto de verificarse la adquisición, el extranjero manifestará al notario o juez receptor respectivo, si desea o no obtener la nacionalidad mexicana que le otorga la fracción III del artículo 30 de la Constitución, - haciéndose constar en la escritura la resolución - del extranjero sobre este punto.

Si elige la nacionalidad mexicana, u omite hacer - alguna manifestación sobre el particular, podrá - ocurrir a la Secretaría de Relaciones dentro de un año, para llenar los requisitos que expresa el artículo 19, y ser tenido como mexicano.

Con posterioridad señalamos dicho precepto para conocimiento del mismo y la relación que existe de - la fracción anterior.

XI. Los extranjeros que tengan hijos nacidos en México, siempre que no prefieran conservar su carácter de extranjeros. En el acto de hacer la inscripción - del nacimiento, el padre manifestará ante el juez del registro civil su voluntad respecto de este -- punto, por lo que se hará constar en la misma acta; y si opta por la nacionalidad mexicana, u omite ha cer alguna manifestación sobre el particular, po--

drá ocurrir a la Secretaría de Relaciones, dentro de un año, para llenar los requisitos que expresa el artículo 19, y ser tenido como mexicano.

XII. Los extranjeros que sirvan oficialmente al gobierno mexicano o que acepten de él títulos o funciones públicas que se les hubiesen conferido, o de haber comenzado a servir oficialmente al gobierno mexicano, ocurran a la Secretaría de Relaciones para llenar los requisitos que expresa el artículo 19, y ser tenidos como mexicanos.

Cabe hacer mención del precepto referente a la nacionalidad de las personas morales de la Ley de Extranjería y Naturalización de 1886 que en su artículo 5° establecía: - "La nacionalidad de las personas o entidades morales, se regula por la ley que autoriza su formación, en consecuencia, todas las que se constituyan conforme a las leyes de la República, serán mexicanas, siempre que además tengan en ella su domicilio legal".

Las personas morales extranjeras gozan en México de los derechos que les conceden las leyes del país de su domicilio siempre que estos no sean contrarios a las leyes de la Nación.

Es un precepto importante ya que señala la constitución de entidades morales las cuales se constituirán de acuerdo a las leyes de la República y tener su domicilio legal también en la República. Por lo tanto al aplicarse las leyes de la República se sigue el sistema territorialista.

Dentro de las fracciones del artículo 1º de la presente ley, la fracción X establece un aspecto de importancia que se refiere a la obtención de la nacionalidad mexicana en lo referente a los extranjeros que adquieran bienes raíces, haciéndose constar en la escritura la elección de obtener la nacionalidad mexicana. En cuanto a lo anterior, conviene señalar lo que establece el artículo 19 de la presente ley que a la letra dice: "Los extranjeros que se encuentren en los casos de las fracciones X, XI y XII del artículo 1º, podrán ocurrir a la Secretaría de Relaciones en demanda de su certificado de naturalización, dentro del término que dichas fracciones expresan. A su solicitud acompañarán el documento que acredite que han adquirido bienes raíces, o tenido hijos en México, o aceptado algún empleo público, según los casos. Presentarán además la renuncia y protesta que para la naturalización ordinaria exigen los artículos 14 y 16.

Siguiendo la línea de nuestro estudio, en el artículo 31 de la presente ley establecía lo siguiente: "En la adquisición de terrenos baldíos y nacionales, de bienes raíces y buques, los extranjeros no tendrán necesidad de residir en la República, pero quedarán sujetos a las restricciones que les imponen las leyes vigentes; bajo el concepto de que se reputará enajenación todo arrendamiento de inmueble hecho a un extranjero, siempre que el término del contrato exceda de diez años."

Me parece criticable el anterior precepto desde el punto de vista que se permite la residencia de extranjeros fuera de la República, aún cuando adquieran bienes en la misma, siendo que dichos bienes deberían producir un beneficio social y por lo tanto sería obligación misma del extranjero ocuparse de estos bienes encontrándose dentro de la República.

Por último, cabe mencionar el artículo 40 de la presente ley que establecía lo siguiente: "Esta ley no concede a los extranjeros los derechos que les niegan la Ley Internacional, los tratados o la legislación vigente de la República".

C A P I T U L O I I

CONCEPTOS

1. BIEN INMUEBLE.

- A) Significación gramatical.
- B) Conceptos doctrinales.
- C) Concepto que se propone.

2. PROPIEDAD.

- A) Significación gramatical.
- B) Conceptos doctrinales.
- C) Concepto que se propone.

3. EXTRANJERO.

- A) Significación gramatical.
- B) Conceptos doctrinales.
- C) Concepto que se propone.

4. AUTORIZACION.

- A) Significación gramatical.
- B) Conceptos doctrinales.
- C) Concepto que se propone.

1. BIEN INMUEBLE.

A) SIGNIFICACION GRAMATICAL.

Bienes inmuebles son "bienes que no pueden trasladarse" (1).

Se presenta la significación de bien inmueble como - aquellos que no pueden trasladarse, sin embargo veremos - como excepción que el artículo 750 del Código Civil para - el Distrito Federal, en su fracción X señala:

Son bienes inmuebles:

"Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería, así como las bestias de trabajo indispensables para - el cultivo de la finca, mientras están destinados a ese objeto".

Así es como encontramos que se consideran bienes inmuebles los animales que señala la fracción X, sin embargo -- aclara que sean destinados al cultivo de la finca, es de-- cir, mientras permanezcan en ese lugar con ese objeto.

(1) Larousse Universal Ilustrado, Tomo Primero, Edit. Larousse, Pag. 271.

Son bienes inmuebles aquellos que por su naturaleza se imposibilita su traslado; división que se aplica exclusivamente a las cosas. Son también inmuebles aquellos que por su destino agrícola, industrial, civil y comercial, son considerados por la ley como inmuebles, aunque por naturaleza sean muebles. Para ello se requiere que pertenezcan al mismo dueño del inmueble y que sean necesarios para los fines de explotación. Son también inmuebles por disposición de la ley, los derechos reales constituidos sobre inmuebles - (artículo 750, fracción XII Código Civil) (2).

En otra significación de bienes inmuebles observamos - que la palabra "bien" denota para el ordenamiento jurídico civil, un objeto corporal o incorporeal susceptible de valoración. Es costumbre anexarle el vocable "apropiabilidad", mas éste se vincula más con el valor económico que con el - jurídico.

Las dos especies más importantes de bienes son: las cosas, "objetos corporales susceptibles de tener un valor" - (artículo 231 del Código Civil), y los "objetos inmateriales susceptibles de valor" (artículo 2312 del Código citado) (3).

(2) Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo I, Instituto de Investigaciones Jurídicas, U.N.A.M., Pag. 287.

(3) Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo II, Editorial Bibliográfica Argentina, 1955, Pag. 267.

Haciendo un estudio dogmático de la clasificación bipartita de bienes muebles e inmuebles, esquemáticamente, - debe señalarse que:

a) En Derecho Civil: La transmisión de bienes inmuebles (cosas o derechos sobre ellas) deberá hacerse en escritura pública, no así la transmisión de bienes muebles. Los derechos reales de garantía denominados hipoteca y anticresis sólo pueden ser constituidos sobre inmuebles (artículos 3108 y 3929 del Código), salvo el instituto de la hipoteca naval, ajeno a la material civil, mientras que los muebles pueden ser objeto de derecho real de garantía prendaria. La prescripción adquisitiva exige períodos extensos para los inmuebles, al paso que para los muebles rige el tradicional principio de la "posesión vale título".

b) En Derecho Procesal: Cuando se ejercite acción real sobre inmuebles, será juez competente el del lugar de la única cosa demandada, o el de cualquiera de ella si son varias y coincide con el domicilio del demandado, o bien el de la situación de la cosa de más valor; cuando la precipitada acción --

versare sobre muebles, el actor podrá elegir entre el juez del domicilio del demandado y el juez del lugar de la cosa.

c) En Derecho Internacional Privado: El Código Civil dispone que los bienes inmuebles están regidos por las leyes del lugar en que se hallan situados, -- mientras que los muebles lo están por el mismo -- principio si "tienen situación permanente y se conservan sin intención de transportarlos", o se hallan regidos por la ley del domicilio del dueño si el propietario los lleva consigo siempre, son de uso personal; son de uso personal o los tiene para venderlos o transportarlos a otro lugar (artículos 10 y 11).

d) En Derecho Financiero: Es decisiva la diferencia de gravámenes sobre los bienes inmuebles y sobre los bienes muebles.

e) En Derecho Rural: También en esta rama la diferencia es tajante. Entre otros muchos aspectos, cabe señalar el régimen especial de arrendamientos rurales.

f) En Derecho Penal: El Código define delitos de usurpación sobre bienes inmuebles por su naturaleza, - al paso que otros delitos como el hurto y el robo sólo recaen sobre muebles (4).

Y así podrían seguirse enumerando las normas diferentes que reglan las cosas muebles e inmuebles en las diversas ramas del Derecho.

B) CONCEPTOS DOCTRINALES.

Dentro de la concepción doctrinal de bien inmueble la doctrina se ha inclinado a considerar que el valor de los bienes es el económico.

Es inmueble el que no puede ser llevado de un lugar a otro sin su destrucción o deterioro, además del que tiene cierto carácter de fijación.

"La ley entiende por bien todo aquello que puede ser objeto de apropiación". En la naturaleza existen gran cantidad de bienes que no pueden ser objeto de apropiación, - tales como el aire, el mar, los astros, etc. (5).

(4) Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo II, Editorial Bibliográfica Argentina, 1955, Pag. 268.

(5) Rafael Rojina Villegas, Compendio de Derecho Civil, - Editorial Porrúa, 1974, Pag. 67.

En el derecho moderno, los bienes son inmuebles no sólo por su naturaleza, sino también por su destino o por el objeto al cual se aplican. De esta manera se distinguen - tres categorías de inmuebles:

- I. Inmuebles por naturaleza.
- II. Inmuebles por destino.
- III. Inmuebles por el objeto al cual se aplican.

"I. Inmuebles por naturaleza.- Son aquellos que por su fijeza imposibilitan la traslación de un lugar a otro".

En el artículo 750 enumera los inmuebles que son por su naturaleza, enunciándolos en sus dos primeras fracciones:

Son bienes inmuebles:

- I. El suelo y las construcciones adheridas a él;
- II. Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y a los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas, mientras que no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares.

"II. Inmuebles por destino.- Aquellos muebles por su na tural eza per tene cien tes al due ño de un in mue ble, - que por ser accesorios del mismo y necesarios para su uso y explotación, la ley los ha reputado inmue bles. La ley toma en cuenta sólo su carácter acce sorio y necesario para la explotación".

"III. Inmuebles por el objeto al cual se aplican.- En -- nuestra legislación esta categoría sólo se refiere a los derechos reales y no a los personales".

"Los derechos reales pueden recaer, a la vez, sobre - muebles o inmuebles, o sólo sobre unos u otros. En estos casos, cuando el derecho real se constituye sobre un inmue ble, se reputa inmueble y cuando se constituye sobre un - mueble, se considera mueble. El usufructo puede recaer so bre mue bles o inmuebles; por tanto, puede reputarse, según el caso, mueble o inmueble. El uso recae sobre inmuebles y sobre muebles; la habitación sólo se constituye sobre in mue bles; en tal virtud, siempre será derecho inmueble; lo mismo las servidumbres; la hipoteca es un derecho real accesorio que generalmente recae sobre inmuebles, derecho en que, sobre todo, a partir del Código vigente, aumentan los casos en que se constituye sobre muebles; la prenda sólo - puede recaer en bienes muebles" (6).

(6) Rafael Rojina Villegas, Compendio de Derecho Civil, - Editorial Porrúa, 1974, Pags. 71 a 74.

Baudry anota que la jurisprudencia sentó después de la doctrina de que la incorporación era bastante para conferir carácter de inmueble al edificio, cualquiera hubiere sido la persona que lo levantó.

"Las discusiones sobre derechos del propietario del suelo y derechos del dueño de los materiales que sirvieron a la construcción no afectan el carácter inmueble de ésta, limitándose a una cuestión indemnizatoria ajena a la materia" (7).

Así, mientras Baudry trata del interés permanente del fundo y éste debe vincularse sólo al propietario, para Planiol hay solamente una dependencia de la cosa mueble con respecto a la inmueble.

La accesión entraña una inmovilidad de la cosa mueble en beneficio de la inmueble. La accesión física cesa entonces, cuando hay separación del suelo, y la accesión moral cuando se retiran del inmueble las cosas moralmente afectadas a él.

C) CONCEPTO QUE SE PROPONE.

En nuestro estudio del concepto observamos que se presenta como sinónimo de bienes raíces, por lo cual los bie-

(7) Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo II, Editorial Bibliográfica Argentina, 1955, Pag. 270.

nes inmuebles considero que son "bienes susceptibles de -- apropiación, los cuales mantienen su carácter de fijeza o inamovibles de su lugar y los muebles que la ley determine como inmuebles".

Con ello se entiende que no pueden trasladarse de un lugar a otro puesto que conservan esa calidad de objetos o cosas en un lugar determinado.

La excepción que considera a los muebles como inmuebles se presenta en aquellos que la misma ley así lo determina.

2. PROPIEDAD.

A) SIGNIFICACION GRAMATICAL.

Del latín *proprietas*. Dominio que tenemos sobre la cosa que poseemos. Cualidad o atributo: el magnetismo es una propiedad del hierro, del níquel y del cobalto. Inmuebles o bienes raíces que se posean. Comprar una linda propiedad. Semajanza perfecta: este retrato tiene mucha propiedad. - For. Dominio de una cosa, separado del usufructo. Gram. - Significado exacto que tienen las palabras (8).

(8) Miguel de Toro y Gisbert, Larousse Universal, Diccionario Enciclopédico, Tomo III, Editorial Larousse, -- 1962, Pag. 184.

En derecho "la propiedad es el derecho a usar, disponer y disfrutar de las cosas de la manera más absoluta, - con tal que no se haga de ellas un uso prohibido por las - leyes y los reglamentos".

Ese derecho puede ejercitarse sobre las cosas materiales y sobre las obras de la inteligencia.

Propiedad sobre las cosas manteriales.- El derecho de propiedad sobre una cosa, mueble o inmueble, está consti--
tuido por la reunión de tres derechos diferentes: derecho a usar la cosa, es decir, a servirse de ella; derecho a -
disfrutar de la cosa, es decir, a transformarla, consumir-
la, destruirla y enajenarla y el derecho de disponer de la
cosa. Esos tres derechos pueden existir separados. Así -
pues, los derechos de usar y disfrutar (usufructo) pueden
corresponder a uno, mientras que otro tiene el derecho de
disponer (nuda propiedad). Por otra parte el derecho de -
uso puede encontrarse separado del derecho de disfrute; pe-
ro ordinariamente los diversos atributos de la propiedad -
se encuentran reunidos de la misma mano.

El poder del propietario está sometido a ciertas res-
tricciones, que nacen ya de las leyes civiles (servidum---
bres), ya de las leyes y reglamentos administrativos.

La propiedad se adquiere y se transmite por sucesión, por liberalidad entre vivos o testamentaria y por efecto de las obligaciones. Puede también adquirirse por accesión o incorporación, por prescripción, por descubrimiento o invención. La propiedad no debe confundirse con la posesión. Los bienes que no tienen dueño pertenecen al Estado.

B) CONCEPTOS DOCTRINALES.

Lo cierto es que la propiedad en general se revela - "como un modo de afectación jurídica de una cosa a un sujeto, bien sea éste físico o moral, privado o público". En efecto, la idea de propiedad, evoca la de imputación de un bien a una persona (9).

El maestro Rafael Rojina Villegas define a la propiedad como "el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo-universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto" (10).

Se denomina propiedad al "dominio que se ejerce sobre la cosa poseída. Cosa que es objeto de dominio".

(9) Ignacio Burgoa Orihuela, Las Garantías Individuales, - Editorial Porrúa, México 1982, Pag. 451.

(10) Rafael Rojina Villegas, Compendio de Derecho Civil, - Tomo II, Edit. Porrúa, México 1984, Pag. 79.

En nuestro Código Civil define el instituto en términos de su principal característica: "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes (artículo 830).

Y de conformidad con lo establecido en el artículo -- 747 del Código Civil para el Distrito Federal, todas las cosas que no estén excluidas del comercio, pueden, efectivamente, ser susceptibles de apropiación. Ya se sabe de antemano que las únicas cosas que están fuera del comercio son aquéllas que no pueden ser reducidas a propiedad individual, bien en virtud de su propia naturaleza o bien porque la ley así lo disponga.

Por otro lado, la legislación civil también nos habla de "limitaciones y "modalidades" que, de una u otra manera, constriñen el derecho antes absoluto del propietario para disponer y gozar de la cosa. Tales restricciones enmarcan un esquema más o menos complejo en protección del interés de otros propietarios -considerados individualmente- o -- bien del interés general o público (11).

Así, al intentar una edificación, el propietario del predio tiene la obligación de observar las reglamentacio--

(11) Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo VII, Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM 1984, Pag. 273.

nes que la ley administrativa imponga en función de intereses ornamentales, de seguridad pública, de vialidad, etc. (artículo 843 Código Civil). Del mismo modo, el dueño del predio tampoco puede hacer excavaciones o construcciones - que pongan en peligro el sostén del predio vecino, a pesar de que las obras se realicen precisamente dentro de un inmueble.

Es claro que, a su vez, el dueño del fundo vecino tendrá a su favor las acciones correspondientes para evitar - que la realización de las obras produzcan consecuencia perjudiciales a su propiedad.

De esta manera es que, se protege la seguridad de la propiedad ajena, en cuanto que, no peligre el predio o inmueble, cuando realiza un vecino obras que puedan afectarlo, produciendo un perjuicio a la propiedad del dueño.

En el artículo 27, fracción I de la Constitución de 1917 determina: "Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho - para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus acciones, o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los -

extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de - Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de - las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo so bre las tierras y aguas.

El Estado, de acuerdo con los intereses públicos in-- ternos y los principios de reciprocidad, podrá, a juicio - de la Secretaría de Relaciones, conceder autorización a -- los Estados extranjeros para que adquieran, en el lugar - permanente de la residencia de los Poderes Federales, la - propiedad privada de bienes inmuebles necesarios para el - servicio directo de sus embajadas o legaciones.

El otorgamiento a extranjeros del dominio o concecio-- nes sobre los referidos bienes se sujetará a:

- a) Que convengan ante la Secretaría de Relaciones Ex-- teriores en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes.

b) A no invocar, por lo que toca a esos bienes, la --
protección de sus gobiernos; en caso contrario, --
los perderán en beneficio de la Nación (Cláusula --
Calvo).

c) Dentro de una zona de cien kilómetros a lo largo --
de las fronteras y de cincuenta en las playas, --
existe absoluta prohibición para que adquieran el
dominio directo sobre los citados bienes (zona pro
hibida) (12).

Desde el punto de vista jurídico, la propiedad apare-
ce como un dominio, es decir, como un poder jurídico que --
se tiene sobre una cosa.

"La ley define la propiedad diciendo que es la facul-
tad que consiste en gozar y disponer de una cosa con las --
modalidades y limitaciones que fijen las leyes (artículo --
830 del Código Civil). Esto quiere decir que el derecho de
propiedad es un poder individual y exclusivo; pero limita-
do por las conveniencias del bien común" (13).

(12) Leonel Péreznieta Castro, Derecho Internacional Privado, Colección Textos Jurídicos Universitarios, 1982, Pag. 102.

(13) Efraín Moto Salazar, Elementos del Derecho, Editorial Porrúa, México 1978, Pag. 201.

Hemos analizado un amplio panorama de distintas opiniones de autores connotados quienes conceptúan la propiedad en diferentes puntos de vista, pero coincidiendo a la vez, en que la propiedad particular debe atender a las conveniencias del bien común o beneficio social, para lo cual la Nación tendrá en todo momento el derecho de determinar el dominio de las tierras y aguas del territorio nacional a los particulares, constituyéndose la propiedad privada.

C) CONCEPTO QUE SE PROPONE.

La propiedad es el derecho de usar, disponer y disfrutar de las cosas siempre y cuando no se haga un uso prohibido por las leyes y reglamentos.

Es decir, como se desprende del anterior concepto se hace mención al derecho de usar la cosa o percibir sus frutos, el derecho de disfrutar (usufructo), y el derecho de disponer de la cosa, es decir, a transformarla, consumirla, destruirla y enajenarla.

Ampliando las características enunciadas, conviene señalar también que la propiedad se adquiere y se transmite por sucesión, por liberalidad entre vivos o testamentaria

y por efecto de las obligaciones. Puede también adquirirse por ocupación, accesión, enajenación, prescripción adquisitiva, adjudicación, ley y herencia.

3. EXTRANJERO.

A) SIGNIFICACION GRAMATICAL.

"Adjetivo y sustantivo. De otro país o Nación. América.- Dícese del extranjero cuya lengua nativa no es el español.- Ideas afines: (extraño, forastero, advenedizo, inmigrante, naturalizado, desterrado, refugiado, viajero, tu rusta, peregrino, exterior" (14).

El concepto de extranjería. Del latín extraneus, extranjero. Se refiere, por una parte, a la cualidad que se predica de un individuo o persona jurídica que no reúne las condiciones necesarias para ser considerado como nacional de un Estado; se denomina también así, al conjunto de normas aplicables al extranjero de un Estado para determinar su situación jurídica; sus derechos y obligaciones. En derecho internacional privado, se utiliza para designar los elementos de un acto o situación que están vinculados

(14) Larousse Universal Ilustrado, Volumen II, Edición -- 1962, Pag. 140.

con un sistema jurídico externo (15).

B) CONCEPTOS DOCTRINALES.

La Constitución Federal en nuestro país, supone, entre otros ámbitos de validez, el personal, y ha establecido ciertos requisitos que tienen como consecuencia que un individuo sea considerado mexicano.

Así vemos que el artículo 30 Constitucional establece ciertos requisitos que tienen como consecuencia que un individuo sea considerado mexicano.

Podemos darnos cuenta que el artículo 30 Constitucional establece ciertos requisitos de conformidad con los cuales el individuo puede adquirir la nacionalidad mexicana por nacimiento o por naturalización.

Basándonos en esta disposición, el artículo 33 de la Constitución determina que para nuestro orden jurídico son extranjeros los que no posean las calidades establecidas por el artículo 30.

Los extranjeros, como todos los individuos que habi--

(15) Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo IV, Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM, 1983, Pag. 169.

tan en el territorio nacional, gozan de los derechos subjetivos públicos; pero el Presidente de la República tiene - el derecho de hacer abandonar el país, inmediatamente y - sin juicio previo, a todo extranjero cuya permanencia juzgue inconveniente (artículo 33 Constitucional).

Orue y Arregui define al extranjero como aquel "individuo sometido simultáneamente a más de una soberanía".

Niboyet considera que: "Los individuos se dividen en dos categorías: los nacionales y los no nacionales o extranjeros". El objeto de la nacionalidad es, precisamente, el de establecer esta separación.

En cambio, el internacionalista Charles Fenwich, no define al extranjero, pero señala que el Derecho Internacional "reconoce la diferencia existente entre los extranjeros, visitantes transitorios en un país extraño y aquellos que han establecido allí una residencia permanente, y que manifiestan la intención de prolongar su permanencia indefinidamente".

El Doctor Carlos Arellano García, estima que tiene el carácter de extranjero, la persona física o moral que no -

reúne los requisitos establecidos por el sistema jurídico de un Estado determinado, para ser considerado como nacional. Además, menciona las siguientes reflexiones:

- a) Los extranjeros pueden o no estar sometidos simultáneamente a más de una soberanía, por lo tanto, - el sometimiento simultáneo a más de una soberanía no es elemento de definición de la categoría de extranjero.

- b) La persona física o moral extranjera puede ser súbdito de otro Estado o carecer de nacionalidad. Lo importante es aclarar que no es elemento de la definición de extranjero que sea nacional de otro Estado.

- c) Tampoco debe exigirse la presencia del extranjero en el territorio de un Estado del que no es nacional.

- d) Admitimos la posibilidad de una sub-clasificación de extranjeros.
 - 1. Extranjero domiciliado y no domiciliado,
 - 2. Extranjero con nacionalidad y de apátridas,

3. Extranjero común y con privilegios especiales,
4. Extranjero con limitaciones especiales y comunes (16).

Cabe mencionar que el artículo 37 de la Constitución de 1917 señala en su apartado A: La nacionalidad mexicana se pierde:

"Fracción III.- Por residir, siendo mexicanos por naturalización, durante cinco años continuos en el país de su origen".

De manera es que si pierde la nacionalidad mexicana, los bienes que hubiera adquirido se someterán a las leyes que rijan en el lugar de su ubicación en el territorio de la República, en caso de conflicto si lo hubiere.

Es importante mencionarlo en cuanto a la situación de los bienes inmuebles adquiridos por el extranjero, una vez que sean susceptibles de apropiación y vayan a ser posteriormente enajenados por otra persona, así como las condiciones jurídicas en que se encuentre.

C) CONCEPTO QUE SE PROPONE.

(16) Carlos Arellano García, Derecho Internacional Privado, Editorial Porrúa, 1979, Pags. 277, 278, 279.

En nuestra opinión el extranjero es "el individuo que no reúne las condiciones necesarias para ser considerado - como nacional de un Estado, y al cual se prohíbe inmiscuirse en los asuntos políticos del país".

4. AUTORIZACION.

A) SIGNIFICACION GRAMATICAL.

"Autorización.- F. Acción y efecto de autorizar, permiso.- Contrario, prohibición. Autorizar.- Dar a una autoridad o facultad para hacer una cosa. Confirmar, comprobar una cosa con autoridad: el uso autoriza esta palabra. Aprobar o calificar.- Engrandecer, dar importancia. Apoyarse - en una autoridad" (17).

"La autorización judicial es la venia o licencia que los jueces conceden cuando se requiere habilitar a personas o representantes legales de incapaces en razón de haberse establecido restricciones a sus poderes, cuyo ejercicio pleno se condiciona a tal requisito; o que resulta impuesta la debida autorización cuando por la índole de la representación, en conflicto con su representado, la decisión judicial lo es en el sentido de la celebración del acto al que el representante se opone" (18).

(17) Larousse Universal Ilustrado, Tomo I, 1962, Pag. 214.

(18) Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo I, Edit. Bibliográfica Argentina, Pag. 985.

B) CONCEPTOS DOCTRINALES.

Nuestra Constitución, reconoce el principio de extraterritorialidad; artículo 27, párrafo VII, fracción I, segunda parte de la Constitución:

"El Estado, de acuerdo con los intereses públicos internos y los principios de reciprocidad, podrá, a juicio de la Secretaría de Relaciones, conceder autorización a los Estados extranjeros para que adquieran, en el lugar permanente de la residencia de los poderes federales, la propiedad privada de bienes inmuebles necesarios para el servicio directo de sus embajadas o legaciones".

En relación a la propiedad inmueble del extranjero la fracción I del artículo 27 Constitucional determina:

"Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas, tienen derecho para adquirir el dominio de tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales, respecto de dichos bienes y

en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos, bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación, - los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo; en una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras, y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los - extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y -- aguas".

De lo cual se desprende que el otorgamiento a extranjeros del dominio o concesiones sobre los referidos bienes estará sujeto a:

- a) Que convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes.
- b) A no invocar, por lo que toca a esos bienes, la -- protección de sus gobiernos; en caso contrario, - los perderán en beneficio de la Nación (Cláusula - Calvo).
- c) Dentro de una zona de cien kilómetros a lo largo - de las fronteras, y de cincuenta en las playas, --

existe absoluta prohibición para que adquirieran el dominio directo sobre los citados bienes (zona prohibida).

En la ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 - Constitucional de 1926 establece en su artículo 6° lo siguiente:

"Cuando alguna persona extranjera tuviere que adquirir por herencia derechos cuya adquisición estuviese prohibida a extranjeros por la ley, la Secretaría de Relaciones Exteriores dará el permiso para que se haga la adjudicación y se registre la escritura respectiva".

"En caso de que alguna persona extranjera tenga que adjudicarse, en virtud de derecho preexistente adquirido de buena fe, un derecho de los que están prohibidos por esta ley, la Secretaría de Relaciones Exteriores podrá dar permiso para tal adjudicación".

Esta disposición es una excepción al principio de que los extranjeros no tienen capacidad para adquirir bienes inmuebles dentro de la "zona prohibida".

De los aspectos más importantes del Reglamento de la Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 Constitucio-

nal, cabe destacar los siguientes:

1. Se sanciona con pérdida del empleo a los funcionarios que autoricen la transmisión del dominio de bienes inmuebles a individuos o sociedades extranjeras dentro de la "zona prohibida" (artículo 1°).
2. Se establece la obligación de transcribir, en toda escritura pública de sociedades o asociaciones que estén en posibilidad de admitir socios extranjeros, la "Cláusula Calvo" (artículo 2°).
3. Se limita hasta el 49% la participación de extranjeros en sociedades mexicanas constituidas para la adquisición de fincas rústicas con fines agrícolas (artículo 7°).
4. Se prohíbe terminantemente que las sociedades mexicanas que pretendan adquirir bienes dentro de la "zona prohibida", admitan socios extranjeros (artículo 8°).
5. Se reglamenta la adquisición de propiedad inmueble por extranjeros en calidad de colonos dentro de la "zona prohibida" (artículo 17) (19).

Por último, cabe hacer notar que la autorización para adquirir bienes inmuebles a extranjeros se encuentra en gran parte facultada a la Secretaría de Relaciones Exteriores en los casos de adjudicación de bienes dentro de la "zona prohibida". Pero sólo podría haber duda en lo referente a dicha concesión para adquirir el dominio de tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas, a que se refiere la fracción I del artículo 27 Constitucional, en la parte relativa a convenir ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes, a menos que por ello se interprete que les serán aplicables las leyes mexicanas y de esta manera se consideren nacionales sin serlo, lo que sería un problema de nacionalidad de sociedades extranjeras.

El principal enfoque sería que dichas sociedades obtuvieran un beneficio para el país.

C) CONCEPTO QUE SE PROPONE.

El concepto de autorización que se propone es el siguiente: "La facultad conferida a una autoridad para permitir la celebración de actos jurídicos a determinadas personas físicas o morales".

En nuestro estudio nos referimos a la autorización o permiso que otorga la Secretaría de Relaciones Exteriores a los extranjeros que adquirieran bienes inmuebles en el territorio de la República, y siempre y cuando dichos bienes estén fuera de la zona prohibida.

También desprendemos de dicho precepto que los mexicanos por naturalización, tienen derecho para adquirir el dominio de tierras, aguas y sus accesiones o para obtener - concesiones de aguas o minas, lo cual implica un proteccionismo para los mexicanos por nacimiento o por naturaliza--ción, y las sociedades mexicanas para tales adquisiciones.

C A P I T U L O I I I

LA ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES POR EXTRANJEROS EN LA DOCTRINA DEL DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO

1. AUTORES EXTRANJEROS

- A) Víctor Romero del Prado.
- B) Pascual Fiore.
- C) Arjona Colomo Miguel.
- D) Adolfo Miaja de la Muela.
- E) J. P. Niboyet.

2. AUTORES NACIONALES

- A) Carlos Arellano García
- B) José Luis Siqueiros Prieto.
- C) Leonel Péreznieto Castro.

1. AUTORES EXTRANJEROS.

A) VICTOR ROMERO DEL PRADO.

En su obra de Derecho Internacional Privado, el maestro Víctor Romero del Prado menciona a Story, quien nos habla de la Soberanía territorial de cada Nación. La primera máxima o proposición, es: que cada Nación posee una Soberanía y jurisdicción exclusivas dentro de su territorio. La consecuencia directa de esta regla es que las leyes de cada Estado afectan y obligan directamente toda propiedad, sea real o personal, dentro de su territorio, y a todas las personas residentes en él, ya sean súbditos naturales o extranjeros, y también todos los contratos hechos y actos ejecutados en él (1).

De manera que el Estado regula las circunstancias bajo las cuales, los bienes ya sean reales o personales habidos dentro de él, deben poseerse, transmitirse, legarse por testamento, transferirse o hacerse efectivos; la condición, capacidad y estado de todas las personas dentro de él.

Otro punto importante que menciona en su obra de Derecho Internacional Privado el maestro Víctor Romero del Prado es del domicilio, que se relaciona estrechamente con la

(1) Víctor Romero del Prado, Derecho Internacional Privado, Volumen I, Editorial Assandri, Pag. 309.

adquisición de un bien inmueble en el cual residen.

Concretamente analiza el conflicto entre dos domicilios voluntarios.

Nos dice: "El domicilio no es solamente un hecho y una intención; crea un vínculo jurídico entre la persona y un lugar determinado, que se establece no por la voluntad únicamente de aquella, sino también de acuerdo a las disposiciones de la ley" (2).

Es decir, si la voluntad tiene una gran influencia en la adquisición y cambio de domicilio, también es cierto que en la manifestación de esta voluntad la ley interviene para hacer ciertas limitaciones.

B) PASCUAL FIORE.

Señala en su obra de Derecho Internacional Privado en la parte relativa al Derecho Civil Internacional respecto de la compra y venta de bienes inmuebles lo siguiente: "La capacidad de las personas que pueden comprar y vender debe depender de la ley a que cada uno de ellos debe estar sujeto. Siendo, la venta un acto con el cual el propietario de

(2) Víctor Romero del Prado, Derecho Internacional Privado, Volumen I, Editorial Assandri, Pag. 674.

la cosa dispone de ella, puede hacerlo válidamente cualquiera que sea capaz según su propia ley nacional, y esta capacidad no podría quedar modificada por la *lex rei sitae*, -- cuando se trate de una cosa inmueble. No pueden, por tanto, reputarse aplicables a los extranjeros las limitaciones que se hallen prescritas según la ley territorial, dado que está prohibido que ciertas personas compren o vendan" (3).

Señala en lo referente a la constitución de sociedades comerciales que se rigen por las reglas sancionadas en los Códigos de Comercio.

Por la naturaleza de las operaciones comerciales necesitan funcionar en países diversos y ponerse en relación -- con las leyes que en cada país imperan, y por lo tanto, ofrecen una serie de cuestiones desde el punto de vista de la autoridad que puede tener cada ley respecto de las condiciones de existencia de cada sociedad.

Y en lo que respecta a los derechos hereditarios, considera que la ley que debe regir los derechos hereditarios y la sustancia y el contenido de los mismos, no puede aplicarse la ley territorial, sino que debe reconocerse la auto

(3) Pascual Fiore, Derecho Internacional Privado, Tomo IV, Pag. 83.

ridad de la ley Nacional que debe ordenar estos asuntos, de rivados de las relaciones personales (4).

C) MIGUEL ARJONA COLOMO.

Nos dice en su obra de Derecho Internacional Privado: "Las leyes civiles de los Estados organizan el dominio dividiendo los bienes en públicos comunes y de propiedad privada, muebles e inmuebles, corporales e incorporeales, en el comercio y fuera del comercio, etc., fijando la condición jurídica de las cosas de un modo absoluto, considerándolas objetivamente. Ahora bien, desde la primaria consideración de las cosas y su estimación jurídica como bienes, hasta la enumeración y clasificación de los modos de adquirir, todo se rige en absoluto por la ley territorial o de situación de los bienes, por la *lex rei sitae*, según doctrina unánime de los tratadistas y derecho positivo universal, porque los legisladores, al clasificar los bienes consideran objetivamente los bienes hecha abstracción de las personas que podrán luego adquirir su dominio, y no hay ni la posibilidad de aplicar a esta menteria ninguna ley extranjera" (5).

(4) Pascual Fiore, Derecho Internacional Privado, Tomo V, - Pag. 197.

(5) Miguel Arjona Colomo, Derecho Internacional Privado, -- Pag. 319.

Menciona el maestro Miguel Arjona Colomo en su obra - de Derecho Internacional Privado, un aspecto muy importante en lo referente al usufructo legal: "Cuando el usufructo se constituye por disposición de la ley, rige esa misma ley, - donde quiera que los bienes estén sitos. Los usufructos le gales son un derecho accesorio de una relación jurídica -- principal, son consecuencias de derecho de familia, puesto que este usufructo es a la vez una compensación y un estímulo para la mejor administración del patrimonio de los hijos y si dependen respectivamente del hecho del matrimonio y de la naturaleza de la patria potestad, deberán referirse por la ley nacional de la familia, sin más limitaciones que la ley general de la "lex rei sitae" (6).

D) ADOLFO MIAJA DE LA MUELA.

Nos habla en su obra de Derecho Internacional Privado de la distinción entre bienes inmuebles y muebles en Dere-- cho Internacional Privado, señalando al respecto que lo mismo que en Derecho interno de cualquier país, los bienes pue den ser objeto de regulación por las normas de conflicto - desde un doble punto de vista: "considerados aisladamente, o en cuanto forman parte de un patrimonio". En este último aspecto interesan, sobre todo el Derecho Internacional Pri-

(6) Miguel Arjona Colomo, Derecho Internacional Privado, - Pag. 326.

vado, las cuestiones sobre la ley aplicable a la sucesión - mortis causa y a la sociedad económica conyugal.

Respecto a los bienes considerados aisladamente, concretamente en lo relativo a bienes inmuebles, señala que -- desde la Edad Media no ha existido otra norma aplicable que la *lex rei sitae*, Derecho del país de su situación, acompañada de otra regla complementaria que es la incompetencia - de los tribunales de un país para entender en acciones reales sobre bienes inmuebles en otro (7).

Hecha excepción en la cual un tribunal pueda aplicar leyes sobre bienes inmuebles de otro país, cosa que sólo -- ocurre cuando esta aplicación aparece como previa o incidental a otra de su competencia, o cuando los inmuebles sitos en el extranjero forman parte de un patrimonio.

E) J. P. NIBOYET.

Señala: "Por lo que se refiere a la propiedad de los inmuebles, el extranjero puede poseer bienes de esta clase en casi todos los países. Son muy escasas las legislaciones que niegan este derecho a los extranjeros. Conforme al actual derecho de gentes, no puede, sin embargo, sostenerse

(7) Adolfo Miaja de la Muela, Derecho Internacional Privado, Tomo II, 1970, Pag. 193.

que el extranjero tenga el derecho de poseer inmuebles; difícilmente podrá admitir que un Estado extranjero pueda hacer una intervención diplomática en ese sentido" (8).

La ley debe ser general por lo cual una ley referente al régimen de la propiedad inmueble debe regir todos los bienes situados en el país, no pudiendo haber en cada lugar más que una sola organización territorial, pues lo contrario sería el desorden. Su objeto conduce a considerar esta ley como territorial.

Los inmuebles están sometidos a la ley del lugar de la situación (*lex rei sitae*).

Anota Niboyet en su obra que la ley de situación no se aplica más que por ser una ley de orden público y por derogación de la ley nacional de las personas; opinión básica en la doctrina moderna de la personalidad del Derecho (9).

Hay que admitir que las leyes que se ocupan de los bienes son leyes de orden público, puesto que son leyes generales en cada país, para los bienes situados en el mismo.

(8) J. P. Niboyet, Principios de Derecho Internacional Privado, Editora Nacional, 1974, Pag. 132.

(9) Ibidem, Pags. 487, 488.

Pero observa que la clasificación de los bienes en --muebles e inmuebles debe regirse por la ley fori (ley del foro, ley del tribunal) o sea, por someterse al conocimiento de los tribunales mexicanos.

En cuanto a la venta de inmuebles, la competencia de la "lex rei sitae" parece que satisface todas las exigencias de orden práctico.

Y por último observa que la ley que rige las sucesiones sea la lex fori, aún cuando la lex rei sitae sea aplicable a la transmisión de bienes inmuebles hereditarios.

2. AUTORES NACIONALES.

A) CARLOS ARELLANO GARCIA.

En primer término, menciona el artículo 14 del Código Civil para el Distrito Federal, que establece lo siguiente: "Los bienes inmuebles, sitios en el Distrito Federal y los bienes muebles que en él se encuentren, se registrarán por las disposiciones de este Código, aún cuando los dueños sean extranjeros".

Señala este precepto la ley de la situación para los bienes inmuebles y para los muebles. Se trata de un precepto territorialista.

La observación que manifiesta el maestro Carlos Arellano García es que, el Código Civil debiera, en materia de conflictos internacionales referirse a la situación de los bienes en cualquier lugar de la República y no sólo en el Distrito Federal (10).

También observa que la adquisición de bienes inmuebles por extranjeros en México, en el Código Civil está regido por los siguientes preceptos:

"Artículo 773. Los extranjeros y las personas morales para adquirir la propiedad de bienes inmuebles, observarán lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos y sus leyes reglamentarias".

Otro precepto es el artículo 2274 que señala: "Los extranjeros y las personas morales no pueden comprar bienes raíces, sino sujetándose a lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en sus leyes reglamentarias.

(10) Carlos Arellano García, Derecho Internacional Privado, Editorial Porrúa, México 1979, Pag. 611.

El artículo 2700 que señala lo siguiente: "La capacidad para que las sociedades adquieran bienes raíces se registrá por lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución Federal y en sus leyes reglamentarias".

Otro precepto muy importante es el artículo 2736 que señala: "Para que las asociaciones y sociedades extranjeras de carácter civil puedan ejercer sus actividades en el Distrito Federal, deberán estar autorizadas por la Secretaría de Relaciones Exteriores".

El artículo 2737 establece: "La autorización no se concederá si no comprueban:

- I. Que están constituidas con arreglo a las leyes de su país y que sus estatutos nada contienen que sea contrario a las leyes mexicanas de orden público;
- II. Que tienen representante domiciliado en el lugar donde van a operar, suficientemente autorizado para responder de las obligaciones que contraigan las mencionadas personas morales".

Y el artículo 2738 del Código Civil señala: "Concedida la autorización por la Secretaría de Relaciones Exterio-

res, se inscribirán en el Registro los estatutos de las asociaciones y sociedades extranjeras..."

Y así encontramos muchos preceptos relativos en las -
diversas legislaciones en materia de bienes inmuebles, las
cuales analizaremos en su oportunidad.

B) JOSE LUIS SIQUEIROS PRIETO.

Menciona los siguientes preceptos en los cuales basa
su estudio. En primer término señala la fracción II del ar
tículo 121 que fija: "Los bienes muebles e inmuebles se re-
girán por la ley del lugar de su ubicación".

Observa que este principio parece tener universal --
aceptación (los bienes inmuebles se rigen por el lugar de -
su ubicación).

La Constitución Mexicana identifica a los muebles con
los inmuebles en cuanto a la legislación aplicable a ambos;
es decir, la del lugar de su ubicación.

También menciona el artículo 14 del Código Civil para
el Distrito y Territorios Federales que establece: "Los bie
nes inmuebles sitos en el Distrito Federal y los bienes mue

bles que en el mismo se encuentren, se regirán por las disposiciones de este Código, aún cuando los dueños sean extranjeros".

En la actualidad existe uniformidad en todos los Códigos de la República, adoptando la tesis territorialista.

En lo que se refiere a las sentencias de tribunales estatales menciona la fracción III del artículo 121 que establece: "Las sentencias pronunciadas por los tribunales de un Estado sobre derechos reales o bienes inmuebles ubicados en otro Estado, sólo tendrán fuerza ejecutoria en éste, -- cuando así lo dispongan sus propias leyes".

"Las sentencias sobre derechos personales sólo serán ejecutadas en otro Estado, cuando la persona condenada se haya sometido expresamente, o por razón de domicilio, a la justicia que las pronunció y siempre que haya sido citada personalmente para ocurrir en juicio".

En cuanto a la aplicación de sentencias dictadas en un Estado de la Federación y su posible ejecución en otra entidad federativa, la casi unanimidad de los Estados legislan en la materia (11).

(11) José Luis Siqueiros, Los Conflictos de las Leyes en el Sistema Constitucional Mexicano, Universidad de Chihuahua, México 1957, Pag. 50.

Y en lo que respecta a las sentencias sobre derechos reales, es importante señalar la fracción III del artículo 121 Constitucional, en su aspecto substancial, que señala: "Las sentencias dictadas sobre derechos reales o bienes inmuebles, sólo tendrán fuerza en otro Estado cuando así lo dispongan las leyes de este último. Se sigue un agudo territorialismo dejando a la discreción del Estado requerido, el ejercitar las sentencias derivadas de una acción real" - (12).

C) LEONEL PEREZNIETO CASTRO.

Menciona el maestro Leonel Péreznieto Castro en su obra de Derecho Internacional Privado, que el régimen de propiedad inmueble del extranjero en nuestro país, se estableció desde 1843.

Anota que de la fracción I del artículo 27 de la Constitución de 1917 se desprende que el Estado mexicano puede otorgar el dominio a extranjeros sobre tierras, aguas y sus accesiones; que se les podrá otorgar concesiones a los extranjeros sobre los citados bienes, pero estará sujeto a:

- a) Que convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales respecto

(12) José Luis Siqueiros, Los Conflictos de Leyes en el Sistema Constitucional Mexicano, Universidad de Chihuahua, México 1957, Pag. 55.

de dichos bienes.

- b) A no invocar, por lo que toca a esos bienes, la -- protección de sus gobiernos; en caso contrario, -- los perderán en beneficio de la Nación (Cláusula - Calvo).

- c) Dentro de una zona de cien kilómetros a lo largo - de las fronteras y de cincuenta en las playas, -- existe absoluta prohibición para que adquieran el dominio directo sobre los citados bienes (zona pro hibida) (13).

También señala en su obra que el 29 de marzo de 1926, entró en vigor el Reglamento de la Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 Constitucional, con 18 artículos dispositivos y 2 transitorios. Los aspectos más sobresalientes de dicho reglamento son los siguientes:

- 1. Se sanciona con pérdida del empleo a los funcionarios que autoricen la transmisión del dominio de - bienes inmuebles a individuos o sociedades extranjeras dentro de la "zona prohibida" (artículo 1°).

(13) Leonel Péreznieto Castro, Derecho Internacional Privado, Colección de Textos Jurídicos Universitarios, México 1982, Pags. 101, 102.

2. Se establece la obligación de transcribir, en toda escritura pública de sociedades o asociaciones que estén en posibilidad de admitir socios extranjeros, la "Cláusula Calvo" (artículo 2°).
3. Se limita hasta el 49% la participación de extranjeros en sociedades mexicanas constituidas para la adquisición de fincas rústicas con fines agrícolas (artículo 7°).
4. Se prohíbe terminantemente que las sociedades mexicanas que pretendan adquirir bienes dentro de la "zona prohibida", admitan socios extranjeros (artículo 8°).
5. Se reglamenta la adquisición de propiedad inmueble por extranjeros en calidad de colonos dentro de la "zona prohibida" (artículo 17) (14).

Y también menciona el Decreto del 29 de junio de 1944 en su obra. Nos dice los principales puntos del Decreto en las siguientes palabras: "México se encontraba en estado de guerra. Con este motivo, por Decreto del 1° de junio de --

(14) Leonel Péreznieto Castro, Derecho Internacional Privado, Colección de Textos Jurídicos Universitarios, México 1982, Pags. 104, 105.

1944, se le otorgaron facultades extraordinarias al Jefe -- del Poder Ejecutivo, quien expidió el Decreto, por el cual se requería permiso de la Secretaría de Relaciones para que todo extranjero o sociedad mexicana en la que participasen éstos, pudiesen adquirir bienes inmuebles o concesiones de minas, aguas o combustibles. En dicho Decreto establecía -- como requisito previo para la constitución o modificación -- de sociedades mexicanas en las que participaran socios ex-- tranjeros, la obtención del referido permiso" (15).

(15) Leonel Péreznieto Castro, Derecho Internacional Privado, Colección de Textos Jurídicos Universitarios, México 1982, Pag. 105.

C A P I T U L O I V

ESTUDIO DE LA ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES POR EXTRAN- JEROS EN EL DERECHO VIGENTE MEXICANO

1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
2. Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal.
3. Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 Constitu-
cional.
4. Reglamento de la Ley Orgánica de la fracción I del ar-
tículo 27 Constitucional.
5. Decreto del 29 de junio de 1944.
6. Ley General de Población.
7. Reglamento de la Ley General de Población.

8. Ley de Nacionalidad y Naturalización.
9. Reglamento de Certificados de Nacionalidad Mexicana.
10. Ley General de Bienes Nacionales.
11. Ley General de Sociedades Mercantiles.
12. Códigos Civiles de los Estados de la República.

En el presente capítulo se hará un análisis de las legislaciones vigentes en materia de bienes inmuebles y concretamente lo relativo a los extranjeros que adquieren bienes inmuebles, así como las limitaciones que las leyes establecen.

1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Vamos a observar en primer término uno de los preceptos aplicables a nuestro tema de estudio que es el artículo 27 Constitucional, en las siguientes fracciones que se refieren a la capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la Nación.

Al rubro señala el artículo 27 Constitucional lo siguiente: "La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada".

"Fracción I. Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones, o para obtener concesiones de explotación de minas

o aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los - extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Re- laciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar, por lo mismo, la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos, bajo la pena en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Na- ción los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas.

El Estado, de acuerdo con los intereses públicos in- ternos y los principios de reciprocidad, podrá, a juicio de la Secretaría de Relaciones, conceder autorización a los Es- tados extranjeros para que adquieran, en el lugar permanen- te de la residencia de los Poderes Federales, la propiedad privada de bienes inmuebles necesarios para el servicio di- recto de sus embajadas o legaciones".

En la fracción II establece: "Las asociaciones reli- giosas denominadas iglesias, cualquiera que sea su credo, - no podrán, en ningún caso, tener capacidad para adquirir, - poseer o administrar bienes raíces, ni capitales impuestos

sobre ellos; los que tuvieren actualmente, por sí o por interpósita persona, entrarán al dominio de la Nación, concediéndose acción popular para denunciar los bienes que se hallaren en tal caso. La prueba de presunciones será bastante para declarar fundada la denuncia. Los templos destinados al culto público son propiedad de la Nación, representada por el Gobierno Federal, quien determinará los que deben continuar destinados a su objeto. Los obispados, casas curales, seminarios, asilos o colegios de asociaciones religiosas, conventos, o cualquier otro edificio que hubiere sido construido o destinado a la administración, propaganda o enseñanza de un culto religioso, pasarán desde luego, de pleno derecho, al dominio directo de la Nación, para destinarse exclusivamente a los servicios públicos de la Federación o de los Estados en sus respectivas jurisdicciones. Los templos que en lo sucesivo se erigieren para el culto público, serán propiedad de la Nación;"

En la fracción III señala: "Las instituciones de beneficencia pública o privada, que tengan por objeto el auxilio de los necesitados, la investigación científica, la difusión de la enseñanza, la ayuda recíproca de los asociados o cualquier otro objeto lícito, no podrán adquirir más bienes raíces que los indispensables para su objeto, inmediata o directamente destinados a él; pero podrán adquirir, tener

y administrar capitales impuestos sobre bienes raíces, siempre que los plazos de imposición no excedan de diez años. En ningún caso las instituciones de esta índole podrán estar bajo el patronato, dirección, administración, cargo o -vigilancia de corporaciones o instituciones religiosas, ni de ministros de los cultos o de sus asimilados, aunque éstos o aquéllos no estuvieren en ejercicio";

En la fracción IV señala lo siguiente: "Las sociedades comerciales, no podrán adquirir, poseer o administrar -fincas rústicas. Las sociedades de esta clase que se constituyeren para explotar cualquier industria fabril, minera, petrolera, o para algún otro fin que no sea agrícola, podrán adquirir, poseer o administrar terrenos únicamente en la extensión que sea estrictamente necesaria para los establecimientos o servicios de los objetos indicados, y que el Ejecutivo de la Unión, o de los Estados, fijarán en cada caso";

En la fracción V establece lo siguiente: "Los bancos debidamente autorizados, conforme a las leyes de instituciones de crédito, podrán tener capitales impuestos sobre propiedades urbanas y rústicas, de acuerdo con las prescripciones de dichas leyes, pero no podrán tener en propiedad o en

administración más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto directo";

En efecto, los diputados constituyentes de 1917 establecieron en el artículo 27 un principio jurídico fundamental que no hallamos en los textos constitucionales promulgados con anterioridad a la carta de Querétaro. Tal principio consiste en afirmar que la propiedad de las tierras y de las aguas comprendidas dentro del territorio nacional corresponden originariamente a la Nación.

Y es importante mencionar que se deriva como consecuencia de dicho precepto que el legislador constituyente puede fijar qué bienes pertenecen directamente a la nación. Y así, el Congreso de Querétaro sostuvo que ésta tenía el dominio directo sobre determinadas zonas, entre ellas el subsuelo, y por lo tanto, de todas las riquezas que encierra. Con fundamento en dicho principio, México pudo reivindicar para sí la riqueza petrolera, hasta entonces en manos de particulares -en su mayoría compañías extranjeras- y nacionalizar, por Decreto del 18 de marzo de 1938, esa importante fuente de riqueza nacional (1).

En lo que se refiere a extranjeros, encontramos en el artículo de nuestra Constitución la siguiente mención: "Son

(1) Emilio O. Rabasa, Gloria Caballero, *Mexicano: esta es tu Constitución*, Cámara de Diputados, 1982, Pag. 83.

extranjeros los que no posean las calidades determinadas en el artículo 30. Tienen derecho a las garantías que otorga el capítulo I, título primero, de la presente Constitución; pero el Ejecutivo de la Unión tendrá facultad exclusiva de hacer abandonar el territorio nacional, inmediatamente y - sin necesidad de juicio previo, a todo extranjero cuya permanencia juzgue inconveniente".

Los extranjeros no podrán, de ninguna manera, inmiscuirse en los asuntos políticos del país.

La Constitución, extiende su acción protectora a los extranjeros gozando de todas las garantías individuales que consigna la Carta Magna. Con la única limitación de no poder actuar en los asuntos políticos del país, actividad cuyo ejercicio está reservado a los nacionales.

Así como el Ejecutivo se encuentra facultado para admitir extranjeros en el país, también lo está para expulsar los cuando su conducta resulte perjudicial a los intereses jurídicos, políticos o materiales de la nación (2).

Ahora hacemos mención al artículo 121 Constitucional, el cual establece lo siguiente: "En cada Estado de la Fede-

(2) Emilio O. Rabasa, Gloria Caballero, Mexicano: Esta es tu Constitución, Cámara de Diputados, 1982, Pag. 96.

ración se dará entera fe y crédito a los actos públicos, registros y procedimientos judiciales de todos los otros. El Congreso de la Unión, por medio de leyes generales prescribirá la manera de probar dichos actos, registros y procedimientos, y el efecto de ellos, sujetándose a las bases siguientes:

- I. Las leyes de un Estado sólo tendrán efecto en su propio territorio y, por consiguiente, no podrán ser obligatorias fuera de él;
- II. Los bienes muebles e inmuebles se registrarán por la ley del lugar de su ubicación;
- III. Las sentencias pronunciadas por los tribunales de un Estado sobre derechos reales o bienes inmuebles ubicados en otro Estado, sólo tendrán fuerza ejecutoria en éste cuando así lo dispongan sus propias leyes.

"Las sentencias sobre derechos personales sólo serán ejecutadas en otro Estado cuando la persona condenada se haya sometido expresamente, o por razón de domicilio, a la justicia que las pronunció y siempre que haya sido citada personalmente para ocurrir al juicio".

Esta norma fija las bases generales de la competencia y jurisdicción de autoridades de un Estado con respecto a los demás. El principio de la soberanía de las entidades federativas establecida en el artículo 40 produce un doble efecto: por una parte, que las leyes de un Estado sólo rijan dentro de sus propios límites y, por otra, que tengan validez en todo el territorio nacional los actos públicos, registros y procedimientos judiciales realizados en cada uno de ellos, pues de no ser así, se causarían graves perjuicios al orden general y a los intereses individuales y se pondría en peligro la seguridad que otorga el orden jurídico.

Fueron los principales preceptos mencionados en lo que se refiere a la materia de bienes inmuebles en nuestra Constitución.

2. Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal.

Encontramos los siguientes preceptos que se refieren a nuestro estudio en particular:

El artículo 12 señala lo siguiente: "Las leyes mexicanas, incluyendo las que se refieren al estado y capacidad -

de las personas, se aplican a todos los habitantes de la República, ya sean nacionales o extranjeros, estén domiciliados en ella o sean transeúntes".

En este artículo se refiere a mexicanos y extranjeros que estarán sujetos a las leyes mexicanas, ya sea que estén domiciliados o sean transeúntes.

Otro precepto de suma importancia es el siguiente: Artículo 14 de nuestro Código Civil vigente: "Los bienes inmuebles sitos en el Distrito Federal, y los bienes muebles que en el mismo se encuentren, se regirán por las disposiciones de este Código, aún cuando los dueños sean extranjeros".

Establece la aplicación de la ley de situación para los bienes inmuebles y los muebles, siendo un precepto territorialista, por otro lado notamos que todos los Estados concuerdan en la aplicación de la "lex rei sitae" para los bienes inmuebles.

En lo que se refiere al patrimonio de familia se establecen los siguientes preceptos:

En el artículo 723 establece: "Son objeto del patrimonio de la familia:

I. La casa habitación de la familia;

II. En algunos casos, una parcela cultivable.

En el artículo 730 determina: "El valor máximo de los bienes afectados al patrimonio de familia, conforme al artículo 723, será la cantidad que resulte de multiplicar por - 3650 el importe del salario mínimo general diario vigente - en el Distrito Federal, en la época en que se constituya el patrimonio".

Otro precepto importante es el artículo 731 que establece lo siguiente: "El miembro de la familia que quiera - constituir el patrimonio lo manifestará por escrito al juez de su domicilio, designando con toda precisión y de manera que puedan ser inscritos en el Registro Público los bienes que van a quedar afectados".

Además, comprobará lo siguiente:

I. Que es mayor de edad o que está emancipado;

II. Que está domiciliado en el lugar donde se quiere - constituir el patrimonio;

- III. La existencia de la familia a cuyo favor se va a constituir el patrimonio. La comprobación de los vínculos familiares se hará con las copias certificadas de las actas del Registro Civil;
- IV. Que son propiedad del constituyente los bienes destinados al patrimonio y que no reportan gravámenes fuera de las servidumbres;
- V. Que el valor de los bienes que van a constituir el patrimonio no excede del fijado en el artículo 730.

En el artículo 735 dispone: "Con el objeto de favorecer la formación del patrimonio de la familia se venderán a las personas que tengan capacidad legal para constituirlo y que quieran hacerlo, las propiedades raíces que a continuación se expresan:

- I. Los terrenos pertenecientes al Gobierno Federal, o al Gobierno del Distrito Federal que no estén destinados a un servicio público ni sean de uso común;
- II. Los terrenos que el Gobierno adquiriera por expropiación, de acuerdo con el inciso c) del párrafo undé

cimo del artículo 27 de la Constitución Política -
de los Estados Unidos Mexicanos:

- III. Los terrenos que el Gobierno adquiriera para dedicar los a la formación del patrimonio de las familias que cuenten con pocos recursos".

Otro precepto de mucha importancia es el siguiente:

El artículo 737 que señala: "El que desee constituir el patrimonio de la familia con la clase de bienes que menciona el artículo 735, además de cumplir con los requisitos exigidos por las fracciones I, II y III del artículo 731, comprobará:

- I. Que es mexicano;
- II. Su aptitud o la de sus familiares para desempeñar algún oficio, profesión, industria o comercio;
- III. Que él o sus familiares poseen los instrumentos y demás objetos indispensables para ejercer la ocupación a que se dediquen;
- IV. El promedio de sus ingresos, a fin de que se pueda calcular, con probabilidades de acierto, la posibi

lidad de pagar el precio del terreno que se le vende;

- V. Que carece de bienes. Si el que tenga intereses legítimos demuestra que quien constituyó el patrimonio era propietario de bienes raíces al constituirlo, se declarará nula la constitución del patrimonio".

En el precepto anterior, es de importante mención que considera como requisito para adquirir los bienes que menciona el artículo 735 ser mexicano, y de esta manera proporcionar un beneficio para los mexicanos que además cuentan con pocos recursos.

El precepto más importante que encontramos en nuestro estudio es el artículo 750 del Código Civil vigente que establece: "Son bienes inmuebles:

- I. El suelo y las construcciones adheridas a él;
- II. Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas, mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;

- III. Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;
- IV. Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos - de ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;
- V. Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;
- VI. Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca, directa o exclusivamente, a la industria o explotación de la misma;
- VII. Los abonos destinados al cultivo de una heredad, - que estén en las tierras donde hayan de utilizarse y las semillas necesarias para el cultivo de la - finca;

- VIII. Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario;
- IX. Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquiera especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella;
- X. Los animales que formen pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería, así como las bestias de trabajo indispensables para el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto;
- XI. Los diques y construcciones que, aún cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;
- XII. Los derechos reales sobre inmuebles;
- XIII. El material rodante de los ferrocarriles, las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas".

El artículo 751 del presente Código establece: "Los bienes muebles, por su naturaleza, que se hayan considerado como inmuebles, conforme a lo dispuesto en varias fracciones del artículo anterior, recobrarán su calidad de muebles cuando el mismo dueño los separe del edificio, salvo el caso de que en el valor de éste se haya computado el de aquéllos, para constituir algún derecho real a favor de un tercero".

Del precepto anterior se desprende la necesidad de inscribir en el Registro Público de la Propiedad los bienes adquiridos y de esta manera producir efectos contra terceros.

Otro precepto de importancia es el artículo 1950, que dispone lo siguiente: "La resolución del contrato fundado en falta de pago por parte del adquirente de la propiedad de bienes inmuebles u otro derecho real sobre los mismos no surtirá efecto contra tercero de buena fe, si no se ha estipulado expresamente y ha sido inscrito en el Registro Público en la forma prevenida por la ley".

3. Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 Constitucional.

"El Congreso de la Unión, el 31 de diciembre de 1925, aprobó la Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 de la Constitución, que se publicó en Diario Oficial del 21 de enero de 1926, siendo el Presidente de la República, el General Plutarco Elías Calles" (3).

En el artículo 1° de la Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 Constitucional establece: "Ningún extranjero podrá adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas en una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras, y de cincuenta en las playas, ni ser socio de sociedades mexicanas que adquieran tal dominio en la misma faja" (4).

En el artículo 2° establece lo siguiente: "Para que un extranjero pueda formar parte de una sociedad mexicana que tenga o adquiera el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones, o concesiones de explotación de minas, aguas o combustibles minerales en el territorio de la República tendrá que satisfacer el requisito que señala la misma fracción I del artículo 27 de la Constitución, a saber, el de hacer convenio ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacional respecto a la parte de bienes que le toca en la sociedad, y de no invocar, por lo mismo,

(3) Carlos Arellano García, Derecho Internacional Privado, Editorial Porrúa, México 1979, Pag. 422.

(4) Rodolfo Bravo Caro, Guía del Extranjero, Editorial Porrúa, México 1982, Pag. 194.

la protección de su Gobierno, por lo que se refiere a aquéllos, bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación los bienes que hubiere adquirido o adquiriere, como socio de la sociedad de que se trate".

En el artículo 3° de la presente ley, ordena lo siguiente: "Tratándose de sociedades mexicanas que posean fincas rústicas con fines agrícolas, no podrá concederse el permiso de que habla el artículo anterior, cuando por la adquisición a que el permiso se refiere, quede en manos de extranjeros un cincuenta por ciento o más del interés total de la sociedad".

En el artículo 4° de la presente ley, señala lo siguiente: "Las personas extranjeras que representen desde antes de la vigencia de esta ley el cincuenta por ciento o más del interés total de cualquiera clase de sociedades que posean fincas rústicas con fines agrícolas, podrán conservarlo hasta su muerte, tratándose de personas físicas, o por diez años, tratándose de personas morales. Las disposiciones de este artículo no afectarán a los contratos de colonización celebrados por el Gobierno Federal, con anterioridad a la vigencia de esta ley".

En reafirmación al precepto anterior, el artículo 5° de la presente ley establece lo siguiente: "Los derechos objeto de la presente ley, no comprendidos en el artículo anterior y adquiridos legalmente por extranjeros con anterioridad a la vigencia de la misma, podrán ser conservados por los actuales propietarios hasta su muerte".

Ahora observamos en el siguiente precepto una excepción a la prohibición que la misma ley señala a quienes adquieren bienes siendo extranjeros. Es el artículo 6° de la presente ley que establece: "Cuando alguna persona extranjera tuviere que adquirir por herencia derechos cuya adquisición estuviere prohibida a extranjeros por la ley, la Secretaría de Relaciones Exteriores dará el permiso para que se haga la adjudicación y se registre la escritura respectiva. En caso de que alguna persona extranjera tenga que adjudicarse en virtud de derecho preexistente adquirido de buena fe un derecho de los que le están prohibidos por la ley, la Secretaría de Relaciones Exteriores podrá dar el permiso para tal adjudicación. En ambos casos, el permiso se otorgará con la condición de transmitir los derechos de que se trate a persona capacitada conforme a la ley, dentro de un plazo de cinco años a contar de la fecha de la muerte del autor de la herencia, en el primer caso o de la adjudicación en el segundo".

El artículo 7° de la presente ley indica lo siguiente:
"Los extranjeros que tengan algún derecho de los que son ma
teria de esta ley, adquirido antes de la vigencia de la mis
ma, deberán hacer una manifestación ante la Secretaría de -
Relaciones Exteriores, dentro del año siguiente a la fecha
de la promulgación de la presente ley, en el concepto de --
que, de no hacerlo, se considerará que la adquisición fue -
hecha con posterioridad a la promulgación de la ley".

El artículo 8° de la ley en estudio señala la nulidad
absoluta y de pleno derecho de los actos y contratos cele--
brados contra las prohibiciones de la propia ley. La falta
de cumplimiento de los artículos 4° y 6° dará lugar al rema
te de los bienes.

4. Reglamento de la Ley Orgánica de la fracción I del ar
tículo 27 de la Constitución General de la República.

En Diario Oficial del 29 de marzo de 1926, Plutarco -
Elías Calles expidió el Reglamento de la Ley Orgánica de la
fracción I del artículo 27 de la Constitución General de la
República.

El artículo 1° del presente Reglamento determina:"Los
notarios, Cónsules mexicanos en el extranjero y cualesquie-

ra otros funcionarios a quienes incumbe, se abstendrán bajo la pena de pérdida de oficio o empleo, de autorizar escrituras u otros instrumentos en que se pretendan transmitir a individuos o sociedades extranjeros el dominio directo sobre tierras, aguas y sus accesiones en una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta a lo largo de las costas, o conferir o transmitir a sociedades extranjeras cualquier interés o participación, como socios en sociedades mexicanas que tengan el dominio directo sobre tierras, aguas o sus accesiones en las fajas de referencia. Los encargados de los Registros Públicos en toda la extensión de la República deberán también abstenerse, bajo pena de pérdida de empleo, de hacer inscripciones de las escrituras o instrumentos arriba mencionados".

El precepto anterior establece una sanción para los funcionarios que tiene aptitud para intervenir en la transmisión del dominio de tierras, aguas o sus accesiones en la zona prohibida.

En el artículo 2° del Reglamento fija que: "Los notarios, Cónsules mexicanos en el extranjero y demás funcionarios a quienes incumbe, cuidarán de que en toda escritura constitutiva de asociaciones o sociedades mexicanas, sean civiles o mercantiles, que deseen estar en posibilidad de -

admitir socios extranjeros y de adquirir en cualquier forma el dominio directo sobre tierras, aguas y sus accesiones - fuera de la zona prohibida, o concesiones de explotación de minas, aguas y combustibles minerales en la República Mexicana, se consigne expresamente que todo extranjero que, en el acto de la constitución o en cualquier tiempo ulterior, adquiriera un interés o participación social en la sociedad, se considerará por ese simple hecho como mexicano respecto de uno y otra y se entenderá que conviene en no invocar la protección de su Gobierno, bajo la pena en caso de faltar a su convenio, de perder dicho interés o participación en beneficio de la nación. Debiéndose solicitar previamente tanto para la constitución, como en cada caso de adquisición - de los bienes de referencia de la Secretaría de Relaciones Exteriores, el permiso que exige la fracción I del artículo 27 de la Constitución, el cual se expedirá para que se haga uso de él dentro de un plazo de noventa días hábiles, a partir de la fecha de su expedición".

"Los encargados de los Registros Públicos, en toda la extensión de la República, deberán abstenerse, bajo la pena de pérdida de empleo, de inscribir las escrituras constitutivas en que no se cumpla con la presente disposición".

Es importante mencionar que del precepto anterior se deriva la obligación de incluir en la escritura constituti-

va la Cláusula Calvo.

En el artículo 3° del Reglamento determina lo siguiente: "En general, en todos los casos en que se concedan a extranjeros, asociaciones o sociedades mexicanas, los permisos a que se refiere la fracción I del artículo 27 de la Constitución, su Ley Orgánica y este Reglamento, los notarios y demás funcionarios que expresa el artículo 1° de este Reglamento, insertarán dichos permisos en las escrituras que autoricen, bajo la pena de pérdida de oficio, y los encargados del Registro Público, se abstendrán de inscribirlas, bajo la misma pena, si no contienen la inserción expresada".

"De toda inscripción que se haga en los casos de que se trata, en el Registro Público el encargado de éste dará aviso a la Secretaría de Relaciones dentro de los diez días siguientes".

Previamente a la autorización de escrituras, deben insertarse los permisos a que se refieren las leyes.

"El artículo 4° obliga a imprimir o grabar, la cláusula expresa a que se refiere el artículo 2°, en los títulos o certificados de acciones, cuando la sociedad sea por ac--

ciones, para el efecto de que todo el que los adquiriera quede entendido de que, por este solo hecho acepta el convenio a que se refiere el artículo 2°" (5).

En el artículo 5° del Reglamento establece: "Las asociaciones y sociedades mexicanas ya existentes que tengan - el dominio de tierras, aguas y sus accesiones o concesiones de explotación de minas, aguas y combustibles minerales dentro de la República Mexicana, estarán obligadas para el caso de transmisión de acciones o participaciones a extranjeros, a adoptar como parte integrante de su escritura social o de sus estatutos, la cláusula a que se refiere el artículo 2° en los términos que éste dispone. Las mismas sociedades y asociaciones, en el caso de existir nuevas acciones o títulos, sea por canje de las anteriores, por aumento de capital social o por cualquier otro concepto, harán constar - en los nuevos títulos la referida cláusula".

El artículo 6° del Reglamento señala: "Las sociedades mexicanas ya existentes que tengan o puedan tener socios extranjeros y que en lo sucesivo adquieran o se propongan adquirir el dominio de tierras, aguas y sus accesiones, o concesiones de explotación de minas, aguas o combustibles minerales dentro de la República Mexicana, cumplirán con todo -

(5) Carlos Arellano García, Derecho Internacional Privado, Editorial Porrúa, México 1979, Pag. 424.

lo dispuesto en el artículo anterior, pidiendo previamente el permiso respectivo a la Secretaría de Relaciones Exteriores".

En el artículo 7° establece lo siguiente: "Las sociedades mexicanas constituidas para la adquisición de fincas rústicas mexicanas con fines agrícolas, se sujetarán a las disposiciones siguientes:

- I. No podrán llevar a cabo ninguna adquisición cuando el cincuenta por ciento o más del capital o interés social perteneciera a extranjeros:

- II. Si la sociedad fuere por acciones, éstas deberán tener el carácter de nominativas, pudiendo ser transmisibles por cesión ordinaria o por simple endoso, y no se registrará ninguna enajenación de acciones a favor de extranjeros ni las enajenaciones que se hicieren producirán efecto alguno cuando en virtud de ellas el cincuenta por ciento o más de las acciones resulte ser de extranjeros".

En el artículo 8° del Reglamento establece lo siguiente: "De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1° de la Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 de la Cons

titución, las sociedades mexicanas constituidas para explotar cualquier industria fabril, minera, petrolera o para algún otro fin que no sea agrícola, podrán adquirir, poseer o administrar terrenos dentro de la zona prohibida, únicamente en la extensión que sea estrictamente necesaria para los establecimientos o servicios de los objetos indicados y que el Ejecutivo de la Unión o de los Estados fijarán en cada caso; pero siempre con el previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores y conviniendo expresamente en que ninguna persona extranjera, física o moral, podrá tener participación social alguna o ser propietaria de acciones de la sociedad. Si por algún motivo, alguna de las personas mencionadas anteriormente, por cualquier evento llegare a adquirir una participación social o a ser propietaria de una o más acciones, contraviniendo así lo establecido en el párrafo que antecede, se conviene desde ahora en que dicha adquisición será nula y, por tanto, cancelada y sin ningún valor la participación social de que se trata y los títulos que la representen, teniéndose por reducido el capital social en una cantidad igual al valor de la participación cancelada.

Tratándose de sociedades sin acciones, la cláusula antes citada deberá insertarse en las escrituras correspondientes en la siguiente forma: "Ninguna persona extranjera, fi-

sica o moral, podrá tener participación social alguna en la sociedad. Si por algún motivo, alguna de las personas mencionadas anteriormente, por cualquier evento llegare a adquirir una participación social, contraviniendo así lo establecido en el párrafo que antecede, se conviene desde ahora en que dicha adquisición será nula y, por tanto, cancelada y sin ningún valor la participación social de que se trate y los títulos que la representen, teniéndose por reducido el capital social en una cantidad igual al valor de la participación cancelada".

Y por último, analizamos el artículo 17 del presente Reglamento que establece lo siguiente: "Los extranjeros que vengan al país en calidad de colonos conforme a las leyes de colonización, y los que sean traídos por las empresas colonizadoras autorizadas por el Gobierno, podrán adquirir bienes raíces dentro de la zona de cien kilómetros de la frontera y de cincuenta kilómetros de las costas, siempre que se llenen las condiciones siguientes:

- I. Que la extensión del terreno no exceda de doscientas cincuenta hectáreas por cada individuo, si es de riego, ni de mil si es de otra clase;

II. Que la adquisición por el colono se haga expresamente bajo la condición suspensiva, de que el adquirente se nacionalizará mexicano dentro de los seis años siguientes a la fecha de adquisición.

Si la condición no llegare a realizarse, el Gobierno Federal ordenará la venta, en remate público, de los bienes de que se trata, a menos de que éstos fueren enajenados antes de los referidos seis años a favor de individuos o compañías capacitadas para adquirirlos".

Coincido con la opinión del maestro Carlos Arellano - García en el sentido de que el anterior precepto viola la prohibición del artículo 27 fracción I, puesto que dicha prohibición es absoluta. Si la condición que señala la fracción II del artículo 17 fuera suspensiva para permitir la adquisición de la propiedad cuando obtuviesen la naturalización, y no resolutoria para extinguir una propiedad que ya se adquirió no se atentaría contra la limitación constitucional en las zonas prohibidas (6).

5. Decreto del 29 de Junio de 1944.

"En Diario Oficial del 7 de julio de 1944 se publicó el Decreto del 29 de junio de 1944 que establece la necesi-

(6) Carlos Arellano García, Derecho Internacional Privado, Editorial Porrúa, México 1979, Pags. 426, 427.

dad de obtener permiso para adquirir bienes a extranjeros, y para la Constitución o modificación de Sociedades Mexicanas que tuvieren socios extranjeros" (7).

Señalamos los siguientes preceptos del presente Decreto: El artículo 1° señala lo siguiente: "Durante el tiempo en que permanezca en vigor la suspensión de garantías decretada el 1° de junio de 1942, los extranjeros y las sociedades mexicanas que tengan o puedan tener socios extranjeros, sólo podrán mediante permiso que previamente y en cada caso otorgue la Secretaría de Relaciones Exteriores:

- a) Adquirir negociaciones o empresas, o el control sobre ellas, de las ya existentes en el país, que se dediquen a cualquier actividad industrial, agrícola, ganadera, forestal, de compra venta, o de explotación, con cualquier fin, de bienes inmuebles rústicos o urbanos, o de fraccionamiento y urbanización de dichos inmuebles;
- b) Adquirir bienes inmuebles destinados a alguna de las actividades señaladas en el inciso anterior;
- c) Adquirir bienes raíces, ya sean urbanos o rústicos cualquiera que sea la finalidad a que se dediquen;

(7) Carlos Arellano García, Derecho Internacional Privado, Editorial Porrúa, México 1979, Pág. 426.

d) Adquirir el dominio de tierras, aguas y sus accesiones a que se refiere la fracción I del artículo 27 Constitucional;

e) Adquirir concesiones de minas, aguas o combustibles minerales permitidos por la legislación ordinaria".

En el artículo 2º ordena: "Asimismo, y durante el período a que se refiere el artículo anterior, será necesario el permiso previo que en cada caso otorgue la Secretaría de Relaciones Exteriores:

I. Para la constitución de Sociedades Mexicanas que tengan o puedan tener socios extranjeros que se dediquen a alguna actividad o adquisición de las comprendidas en el artículo 1º;

II. Para la modificación o transformación de las Sociedades Mexicanas ya existentes o que en lo futuro se constituyan y que tengan las características señaladas en el número anterior, especialmente cuando por ellas:

a) Se substituyan socios mexicanos por socios extranjeros;

b) Se varíe en cualquier forma el objeto social;

III. Para concertar operaciones de compra venta de acciones o de partes de interés por virtud de las cuales pase a socios extranjeros el control de alguna de las empresas a que este artículo se refiere".

En el artículo 3° determina lo siguiente: "La Secretaría de Relaciones Exteriores tendrá la facultad discrecional de negar, conceder o condicionar los permisos a que se refieren los artículos anteriores según estime que con su otorgamiento se contrarian o no las finalidades perseguidas por este Decreto, expuestas en los considerandos del mismo.

En caso de otorgamiento de tales permisos se observarán, además, los requisitos siguientes:

I. Para que los extranjeros puedan efectuar alguna de las adquisiciones a que se refiere el artículo 1°, deberán acreditar:

a) Que tienen en el país la principal fuente de sus negocios o inversiones y una residencia suficiente que acredite su radicación en él. Este

requisito no registrá en casos de adquisición por herencia;

b) Que no tienen impedimento legal, de acuerdo con las disposiciones de la ley relativa a propiedades y negocios del enemigo;

c) Que si se trata de adquisición de predios rústicos, la superficie del terreno no exceda de la señalada por el Código Agrario vigente para la propiedad agrícola inafectable siempre que, a juicio de la propia Secretaría de Relaciones Exteriores no se trate de acaparamiento o de adquisición fraccionada por una o varias personas en términos de hacer factible la explotación de mayores superficies dentro de una misma unidad o interés;

d) La observancia de los demás requisitos aplicables fijados por la legislación ordinaria;

II. Los requisitos señalados en la fracción anterior, excepto el determinado en el inciso a), registrarán -- también para las adquisiciones a que se refiere el artículo 1° y que se pretendan efectuar por socie-

dades mexicanas que tengan o puedan tener socios -
extranjeros;

III. Los permisos a que se refieren los artículos 1° y
2°, tratándose de sociedades mexicanas que tengan
o puedan tener socios extranjeros, podrán ser con-
dicionados en cuanto a su expedición y validez, a
los requisitos especiales siguientes:

- a) Que los nacionales participen en el capital so-
cial cuando menos con un 51% y dicha participa-
ción se mantenga en condiciones de poderse veri-
ficar en cualquier momento dado;
- b) Que por lo menos la mayoría de los socios admi-
nistradores sean mexicanos;

La Secretaría de Relaciones Exteriores dispensará del
cumplimiento de los requisitos a que aluden los incisos a)
y b) de esta fracción a las empresas que se organicen para
el establecimiento en el país de una nueva explotación in-
dustrial".

Es de importante mención el artículo 4° del presente
Decreto que señala la "cláusula de exclusión de extranjeros"

y a la letra dice: "Las sociedades mexicanas ya existentes o que en lo futuro se establezcan y que se dediquen a alguna de las actividades o adquisiciones a que se refiere el artículo 1º, no serán consideradas como sociedades que tengan o puedan tener socios extranjeros si satisfacen los requisitos siguientes:

- a) Que en sus correspondientes escrituras o estatutos sobre la cláusula de exclusión de extranjeros a que se refiere el artículo 8º del Reglamento de la Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 Constitucional, previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores;
- b) Que las adquisiciones a que se refiere el artículo 1º se efectúen mediante el permiso que en cada caso otorgue la propia Secretaría.

Tales sociedades no podrán organizarse, transformarse o modificarse en condiciones de hacer posible la existencia de socios extranjeros, ni formar parte de sociedades que tengan o puedan tener socios extranjeros" (8).

En el artículo 5º del Decreto en estudio establece como sanción que los actos llevados a cabo en su contraven---

(8) Carlos Arellano García, Derecho Internacional Privado, Editorial Porrúa, México 1979, Pags. 428, 429.

ción, no producirán efecto de ninguna especie en favor de las personas que en ellos hayan intervenido y los bienes objeto de los mismos pasarán a ser propiedad de la nación.

En el artículo 6° del Decreto establece que responsabiliza a los Notarios, Jueces y demás funcionarios obligándolos a no autorizar, registrar ni inscribir las escrituras, documentos o actos que infrinjan las disposiciones del Decreto. La sanción es inhabilitación en el cargo y multa.

Es de mucha importancia el artículo 7° del Decreto que establece: "Cuando la infracción a las disposiciones del presente ordenamiento se verifique mediante declaraciones, ocultación de carácter extranjero o por interpósita persona, se impondrá a los que resulten responsables la pena de seis meses a tres años de prisión y multa hasta de \$ 10,000.00".

Por último cabe mencionar la opinión del maestro José Luis Siqueiros en relación con el Decreto del 29 de junio de 1944: "No obstante que numerosos estudios auspiciados por la Barra Mexicana de Abogados, han demostrado la falta de vigencia e inconstitucionalidad del Decreto del 29 de junio de 1944, los notarios, abogados y particulares en general, impulsados por motivaciones prácticas, no impugnan en

juicios de amparo la intervención de Relaciones Exteriores y aceptan fácilmente las limitaciones y normas que va señalando dicha dependencia federal" (9).

6. Ley General de Población.

Encontramos algunos preceptos relativos a nuestro estudio en la presente ley y particularmente en lo que se refiere a la calidad migratoria de extranjeros.

En el capítulo III referente a la inmigración señala el artículo 32 lo siguiente: "La Secretaría de Gobernación fijará, previos los estudios demográficos correspondientes, el número de extranjeros cuya internación podrá permitirse al país, ya sea por actividades o por zonas de residencia, y sujetará a las modalidades que juzgue pertinentes, la inmigración de extranjeros, según sean sus posibilidades de contribuir al progreso nacional".

En el artículo 33 determina: "De conformidad con lo dispuesto por el artículo anterior, los permisos de internación se otorgarán preferentemente a los científicos y técnicos dedicados o que se hayan dedicado a la investigación o a la enseñanza en disciplinas no cubiertas o insuficientemente cubiertas por mexicanos, así como a los inversionis--

(9) Carlos Arellano García, Derecho Internacional Privado, Editorial Porrúa, México 1979, Pag. 432.

tas a que se refiere el artículo 48, fracción II de esta -- ley. A los turistas se les proporcionarán facilidades para internarse en el país".

Menciona el precepto anterior el artículo 48, frac--- ción II que establece: Las características del inmigrante -- son: "II. Inversionistas. Para invertir su capital en la -- industria, de conformidad con las leyes nacionales y siem-- pre que la inversión contribuya al desarrollo económico del país. Tendrán preferencia de internación los inversionis-- tas a que se refiere dicha fracción".

Otro precepto aplicable es el artículo 37 que ordena lo siguiente: "La Secretaría de Gobernación podrá negar a -- los extranjeros la entrada al país o el cambio de calidad o característica migratoria por cualesquiera de los siguien-- tes motivos, cuando:

- I. No exista reciprocidad internacional;
- II. Lo exija el equilibrio demográfico nacional;
- III. No lo permitan las cuotas a que se reficre el artí-- culo 32 de esta ley;
- IV. Se estime lesivo para los intereses económicos de los nacionales;

- V. Hayan observado mala conducta durante su estancia en el país o tengan malos antecedentes en el extranjero;
- VI. Hayan infringido esta Ley o su Reglamento;
- VII. No se encuentren física o mentalmente sanos a juicio de la autoridad sanitaria; o
- VIII. Lo prevean otras disposiciones legales".

Ahora mencionamos uno de los preceptos de la Ley General de Población más importante en lo referente a nuestro estudio. Es el artículo 66 de la presente ley que establece lo siguiente: "Los extranjeros por sí o mediante apoderado, sólo podrán celebrar actos relativos a la adquisición de bienes inmuebles, derechos reales sobre los mismos, acciones o partes sociales de empresas dedicadas en cualquier forma al comercio o tenencia de dichos bienes, previo permiso de la Secretaría de Gobernación, sin perjuicio de las autorizaciones que deban recabar conforme a otras disposiciones legales" (10).

Y, por último, observamos que el artículo 67 regula en los siguientes términos: "Las autoridades de la Repúbli-

(10) Rodolfo Bravo Caro, Guía del Extranjero, Editorial Porrúa, México 1982, Pag. 44.

ca, sean federales, locales o municipales, así como los notarios públicos, los que sustituyan a éstos o hagan sus veces, los contadores públicos y corredores de comercio, están obligados a exigir a los extranjeros que tramiten ante ellos asuntos de su competencia, que previamente les comprueben su legal residencia en el país y que sus condiciones y calidad migratoria les permiten realizar el acto o contrato de que se trate, o en su defecto, el permiso especial de la Secretaría de Gobernación. Excepcionalmente, en caso de urgencia, no se exigirá la comprobación mencionada en el otorgamiento de poderes o testamentos. En todos los casos, darán aviso a la expresada Secretaría en un plazo no mayor de quince días, a partir del acto o contrato celebrado ante ellas".

7. Reglamento de la Ley General de Población.

En el artículo 127 del presente Reglamento señala lo siguiente: "El permiso para que los extranjeros puedan celebrar actos relativos a la adquisición de bienes inmuebles, derechos reales sobre los mismos, acciones o partes sociales de empresas dedicadas en cualquier forma al comercio o tenencia de dichos bienes a que se refiere el artículo 66 de la ley, quedará sujeto, para su otorgamiento, a las siguientes reglas:

- I. En ningún caso se concederá a los no inmigrantes a que se refieren las fracciones I, II, VIII y IX -- del artículo 42 de la ley.

- II. A los no inmigrantes a que se refieren las fracciones III, IV, V, VI y VII del mismo artículo, sólo se les concederá en casos excepcionales a juicio de la Secretaría.

- III. A los inmigrantes se les concederá para adquirir - sus casas-habitación. Podrán ser igualmente autorizados para adquirir otros inmuebles, derechos - reales o acciones o partes sociales, siempre que - dichas operaciones no contraríen su condición migratoria.

- IV. Los inmigrados podrán obtener el permiso para adquirir, cuando no tengan algún impedimento en los términos previstos por la fracción I del artículo 126.

- V. Cuando por causas ajenas a la voluntad del extranjero, nazcan en su favor derechos reales o de propiedad sobre bienes inmuebles o acciones o partes sociales de empresas a los que se refiere este ar-

título, cuya adquisición le esté limitada por este Reglamento y no prohibida por otras leyes, la Secretaría podrá conceder permiso para que se formalice la adquisición, estableciendo las modalidades que estime convenientes de acuerdo con el interés general.

- VI. Los Notarios Públicos, quienes los sustituyan o hagan sus veces y los Corredores de Comercio, se abstendrán de autorizar los contratos que versen sobre adquisición de bienes inmuebles, derechos reales sobre los mismos o acciones o partes sociales sobre empresas a que se refiere este artículo en que intervengan extranjeros, si éstos carecen del permiso correspondiente.
- VII. Para los efectos de este artículo, son bienes inmuebles los previstos en el artículo 750 del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal y se equiparan a los derechos reales, la propiedad, la posesión, la copropiedad, el condominio, el usufructo, los derechos a partes alícuotas sobre la propiedad inmueble, los embargos y los gravámenes respecto de los inmuebles.

En cuanto a las acciones y las partes sociales de las sociedades cuyo objeto sea el comercio y la tenencia de bienes inmuebles, se estará a lo dispuesto por las leyes de la materia para su determinación.

VIII. Los extranjeros podrán realizar actos de dominio sobre los inmuebles de su propiedad sin requerir permiso de la Secretaría de Gobernación".

Otro precepto de importancia en el presente Reglamento es el siguiente: El artículo 131 que establece "Cuando alguno de los actos a que se refiere el artículo 66 de la ley sea tramitado por conducto de mandatario, para obtener el permiso correspondiente deberá comprobarse que se ha hecho la manifestación que previene la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ante la Secretaría de Relaciones Exteriores y cuando el extranjero se encuentre en el país, que se califica y característica migratoria, de conformidad con las fracciones del artículo 127 facultan para realizar el acto de que se trate. Si el poderdante reside en el extranjero, no podrá obtener el permiso a que se refiere el artículo 66 de la ley, cuando a juicio de la Secretaría tenga algún impedimento para internarse al país".

Por último podemos mencionar el artículo 132 que regula lo siguiente: "Los actos que se efectúen en contravención de los artículos 66 y 69 de la ley y las disposiciones de este ordenamiento que lo reglamentan, estarán afectados de nulidad absoluta. La declaración de nulidad será hecha por los Tribunales Federales a petición del Ministerio Público Federal, previa acusación de la Secretaría".

Se mencionaron los principales preceptos del Reglamento de la Ley General de Población referentes a la adquisición de bienes inmuebles por extranjeros, así como las limitaciones que el mismo establece.

8. Ley de Nacionalidad y Naturalización.

La Ley de Nacionalidad y Naturalización fue publicada en Diario Oficial del 20 de enero de 1934.

En el artículo 33 de la actual Ley de Nacionalidad y Naturalización consagra la Cláusula Calvo estableciendo: "Los extranjeros y las personas morales extranjeras, así como las sociedades mexicanas que tengan o puedan tener socios extranjeros, no pueden obtener concesiones ni celebrar contratos con los ayuntamientos, gobiernos locales, ni autoridades federales sin previo permiso de la Secretaría de Re

laciones, el cual podrá concederse siempre que los interesa
dos convengan ante la propia Secretaría en considerarse co-
mo mexicanos respecto de dichos contratos, y en no invocar,
por cuanto a ellos se reficre, la protección de sus gobier-
nos, bajo la pena que en cada caso establecerá la Secreta--
ría de Relaciones".

El artículo 34 de la ley en estudio señala: "Las per-
sonas morales extranjeras no pueden adquirir el dominio de
las tierras, aguas y sus accesiones, ni obtener concesiones
para explotación de minas, aguas o combustibles minerales -
en la República Mexicana, salvo en los casos en que expresa
mente lo determinen las leyes".

En la fracción I del artículo 27 Constitucional obser-
vamos la prohibición a que se refiere el precepto anterior.

Y también hacemos mención al artículo 35 de la presen
te ley que ordena lo siguiente: "Los extranjeros, sin per--
der su nacionalidad, pueden domiciliarse en la República, -
para todos los efectos legales, de acuerdo con las siguien-
tes normas:

- I. La adquisición, cambio o pérdida del domicilio de
los extranjeros se regirá únicamente por las dispo

siciones del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, en materia común, y para toda la República en materia federal.

- II. La competencia, por razón del territorio, no será prorrogable, en ningún caso, en los juicios de divorcio o nulidad de matrimonio de los extranjeros.

Ninguna autoridad judicial o administrativa dará trámite al divorcio o nulidad de matrimonio de los extranjeros, si no se acompaña la certificación que expida la Secretaría de Gobernación de su legal residencia en el país y de que - sus condiciones y calidad migratoria les permita realizar - tal acto".

La importancia del precepto anterior la encontramos - en la fracción I que remite su regulación a las disposiciones del Código Civil vigente.

9. Reglamento de Certificados de Nacionalidad Mexicana.

Fue publicado en el Diario Oficial del 18 de octubre de 1972.

Es importante mencionar que de acuerdo con el artículo 57 de la Ley de Nacionalidad y Naturalización, el cual -

fija que los certificados expedidos harán prueba plena de nacionalidad y sus titulares deberán presentarlos cuando pretendan ejercer derechos que las leyes reservan a los mexicanos, tales como: El desempeño de puestos públicos, cargos de elección popular, adquisición de inmuebles en las zonas fronterizas y costeras del país, o bien en la aplicación de las leyes del trabajo y de otras disposiciones de orden público.

Sólo cabe hacer mención a uno de los artículos del Reglamento que se refiere a los certificados de Nacionalidad Mexicana por Naturalización, con lo cual queda plenamente establecido quienes pueden obtener los certificados de Nacionalidad Mexicana. Me refiero al artículo 8º del presente Reglamento que señala lo siguiente: "Los certificados de nacionalidad mexicana por naturalización, se expedirán a extranjeras casadas con mexicanos y a los hijos menores de edad del extranjero que se naturalicen, en los términos establecidos por los artículos 2º, fracción II, 20 y 43 de la Ley de Nacionalidad".

Y del precepto anterior desprendemos que quienes obtengan el certificado de nacionalidad mexicana por naturalización podrán utilizarlos para ejercer sus derechos como la adquisición de inmuebles en las zonas fronterizas y costeras del país.

10. Ley General de Bienes Nacionales.

En el artículo 1° de la Ley General de Bienes Nacionales establece: "El Patrimonio Nacional se compone:

- I. De bienes de dominio público de la Federación, y
- II. De bienes de dominio privado de la Federación".

En referencia al precepto anterior, citamos el artículo 2° de la presente ley que establece: "Son bienes de dominio público:

- I. Los de uso común;
- II. Los señalados en los artículos 27, párrafos cuarto y quinto y 42, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- III. Los enumerados en la fracción II del artículo 27 - Constitucional, con excepción de los comprendidos en la fracción II del artículo 3° de esta ley;
- IV. El suelo del mar territorial y el de las aguas marítimas interiores;

- V. Los inmuebles destinados por la Federación, a un servicio público, los propios que de hecho utilice para dicho fin y los equiparados a éstos, conforme a la ley;
- VI. Los monumentos arqueológicos, históricos y artísticos, muebles e inmuebles, de propiedad federal;
- VII. Los terrenos baldíos y los demás bienes inmuebles declarados por la ley inalienables o imprescriptibles;
- VIII. Los terrenos ganados natural o artificialmente al mar;
- IX. Las servidumbres, cuando el predio dominante sea alguno de los anteriores;
- X. Los muebles de propiedad federal que por su naturaleza no sean normalmente sustituibles, como los documentos y expedientes de las oficinas, los manuscritos, ediciones, libros, documentos, publicaciones periódicas, mapas, planos, folletos y grabados importantes o raros, así como las colecciones de esos bienes; las piezas etnológicas y paleonto-

lógicas; los especímenes tipo de la flora y de la fauna, las colecciones científicas o técnicas, de armas, numismáticas y filatélicas; los archivos, - las fonograbaciones, películas, archivos fotográficos, cintas magnetofónicas y cualquier otro objeto que contenga imágenes y sonidos y las piezas artísticas o históricas de los museos; y

XI. Las pinturas murales, las esculturas y cualquier obra artística incorporada o adherida permanentemente a los inmuebles de la Federación o del Patrimonio de los organismos descentralizados, cuya conservación sea de interés nacional".

Del precepto anterior se desprende cuales son los bienes inmuebles del dominio público.

Y en el artículo 3° de la Ley General de Bienes Nacionales señala cuales son los bienes de dominio privado. A la letra dice: "Son bienes de dominio privado:

I. Las tierras y aguas no comprendidas en el artículo 2° de esta ley, que sean susceptibles de enajenación a los particulares;

- II. Los nacionalizados conforme a la fracción II del artículo 27 Constitucional, que no se hubieren construido o destinado a la administración, propaganda o enseñanza de un culto religioso;
- III. Los bienes ubicados dentro del Distrito y Territorios Federales considerados por la legislación común como vacantes;
- IV. Los que hayan formado parte de corporaciones u organismos de carácter federal, que se extingan;
- V. Los bienes muebles al servicio de las dependencias de los Poderes de la Unión, no comprendidos en la fracción X del artículo anterior; y
- VI. Los demás inmuebles y muebles que por cualquier título jurídico adquiriera la Federación".

Otro precepto aplicable a nuestro estudio es el artículo 7° de la presente ley que determina lo siguiente: "Salvo lo que dispongan las leyes que rijan materias especiales, corresponde a la Secretaría del Patrimonio Nacional la representación del Gobierno Federal en todas las operaciones por las cuales la Federación adquiriera la propiedad, el domi

nio o cualquier derecho real sobre inmuebles; el otorgamiento de concesiones, permisos o autorizaciones, para el uso, aprovechamiento o explotación de los bienes de dominio público, la posesión, conservación y administración de los bienes inmuebles federales, y el conocimiento y resolución de todos los asuntos que en cualquier forma los afecten. Igualmente le corresponde intervenir en la venta, donación, gravamen o afectación de bienes muebles o inmuebles de propiedad federal y en la celebración de los distintos contratos de que fueren objeto, salvo lo que, al respecto, dispongan otras leyes. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público tendrá siempre en los contratos de fideicomiso que celebre el Gobierno Federal, el carácter de fideicomitente".

"Compete también a la Secretaría del Patrimonio Nacional solicitar ante la Procuraduría General de la República, el ejercicio de la acción reivindicatoria de los bienes de la Nación, mantener o recuperar la posesión de los bienes federales y, cuando se trate de concesiones sobre bienes de dominio público; o de las otorgadas para la prestación de servicios públicos, ejercer, en representación del Gobierno Federal, la facultad o derecho de reversión, salvo disposición legal en contrario".

En el artículo 23 determina lo siguiente: "Están destinados a un servicio público, y por tanto, se hallan com--

prendidos en la fracción V del artículo 2°:

- I. Los palacios de los Poderes Legislativo, Ejecutivo y Judicial de la Federación;
- II. Los inmuebles destinados a las Secretarías, Departamentos de Estado y sus dependencias;
- III. Los inmuebles destinados a las oficinas y dependencias de los Poderes Legislativo y Judicial;
- IV. Los predios rústicos directamente utilizados en los servicios de la Federación;
- V. Los establecimientos fabriles administrados directamente por el Gobierno Federal;
- VI. Los inmuebles de propiedad federal destinados al servicio de los gobiernos de los Estados, municipios y territorios federales, dentro de sus respectivas jurisdicciones;
- VII. Los inmuebles que constituyan el patrimonio de los organismos públicos de carácter federal, con la salvedad que indica el artículo 25, mientras no ha

yan sido objeto de un acto voluntario de enajenación, con arreglo a las leyes, por virtud del cual se transmita su dominio a personas de derecho privado; y

VIII. Cualesquiera otros inmuebles adquiridos por procedimientos de derecho público, diversos de los señalados en la fracción II del artículo 30 de esta ley".

El artículo 28 de la presente ley establece: "Los inmuebles destinados a un servicio público deberán utilizarse en ese fin dentro de un plazo de seis meses, contados a partir de la fecha en que los entregue la Secretaría del Patrimonio Nacional a la dependencia o institución a cuyo cargo esté dicho servicio.

Si no se diere cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo anterior, los inmuebles deberán retirarse del servicio a que se destinaron, mediante el procedimiento que señala el artículo siguiente, quedando obligada la dependencia destinataria a hacer entrega inmediata de los bienes a la Secretaría del Patrimonio Nacional".

Otro precepto relacionado en materia de inmuebles es el artículo 29 que ordena lo siguiente: "Para destinar un -

inmueble al servicio público, el Ejecutivo expedirá el decreto correspondiente por conducto de la Secretaría del Patrimonio Nacional".

"El cambio de destino de un inmueble dedicado a un -- servicio público, así como la declaratoria de aquél ya no es propio para tal aprovechamiento, deberá hacerse por decreto que expedirá el Ejecutivo Federal, la que oirá previamente la opinión de las dependencias o instituciones interesadas, y en el caso de inmuebles arqueológicos, históricos o artísticos, se atenderá el dictamen de la Secretaría de Educación Pública. El destino de los inmuebles en favor de entidades públicas o privadas distintas del Gobierno Federal no transmite la propiedad del inmueble ni derecho real alguno sobre el mismo".

Otro de los preceptos relativos de la presente ley de termina en su artículo 31 lo siguiente: "Los inmuebles afectados a un servicio público serán para uso exclusivo de la entidad que los ocupe o los tenga destinados; pero ésta queda obligada a conservarlos con cargo a presupuesto".

"Las obras de construcción, reconstrucción, modificación o adaptación de los edificios estarán a cargo de las respectivas dependencias gubernativas en términos de ley; --

pero no podrán llevarse a cabo sino bajo la vigilancia de la Secretaría del Patrimonio Nacional y de acuerdo con los planos y proyectos que se le envíen para su aprobación. Este requisito no será necesario cuando se trate de obras de ingeniería militar".

"Tratándose de inmuebles de propiedad federal que tengan valor arqueológico, histórico o artístico, la Secretaría del Patrimonio Nacional, de acuerdo con el dictamen de la Secretaría de Educación Pública, dispondrá que obras y trabajos a que se refiere este precepto se sujeten a las condiciones y requisitos técnicos que dicha Secretaría señale para proteger y conservar ese valor".

"Toda entidad pública que construya un inmueble para los servicios de la Federación, remitirá los planos de localización y construcción a la Secretaría del Patrimonio Nacional, tan pronto como termine las obras, a efecto de que se agreguen a los documentos del catálogo de bienes inmuebles. Cuando las Secretarías de la Defensa Nacional, de Marina o cualquier otra dependencia realice construcciones de ingeniería militar y otras que, por razones de seguridad nacional deban permanecer en secreto, no estarán obligadas a remitir los planos a que se refiere este párrafo a aquella dependencia".

De manera que los preceptos anteriores han plasmado -- un amplio panorama de las observaciones que se hacen en -- cuanto a bienes inmuebles que forman parte del Patrimonio -- Nacional, y por lo tanto se destinan a otros fines.

11. Ley General de Sociedades Mercantiles.

La presente ley se publicó en Diario Oficial del 4 de agosto de 1934.

En lo referente a las sociedades extranjeras, el capí-- tulo XII establece los preceptos referentes en los artícu-- los 250 y 251 de la ley en estudio.

En el artículo 250 regula lo siguiente: "Las socieda-- des extranjeras legalmente constituidas tienen personalidad jurídica en la República".

El artículo 251 de la presente ley establece: "Las so-- ciedades extranjeras sólo podrán ejercer el comercio desde su inscripción en el Registro".

"La inscripción sólo se efectuará mediante autoriza-- ción de la Secretaría de la Economía Nacional, que será -- otorgada cuando se cumplan los siguientes requisitos: ?

- I. Comprobar que se han constituido de acuerdo con - las leyes del Estado del que sean nacionales, para lo cual se exhibirá copia auténtica del contrato social y demás documentos relativos a su constitución y un certificado de estar constituidas y autorizadas conforme a las leyes, expedido por el representante diplomático o consular que en dicho Estado tenga la República;

- II. Que el contrato social y demás documentos constitutivos no sean contrarios a los preceptos de orden público establecidos por las leyes mexicanas;

- III. Que se establezcan en la República o tengan en -- ella alguna agencia o sucursal.

Las sociedades extranjeras estarán obligadas a publicar anualmente un balance general de la negociación, visado por un contador público titulado".

Podemos observar del anterior precepto la necesidad de inscripción en el Registro, momento desde el cual, pueden ejercer el comercio las sociedades extranjeras.

12. Códigos Civiles de los Estados de la República.

Vamos a hacer mención de los principales preceptos - que rigen en materia de inmuebles en los Códigos de los Estados de la República:

Se analizarán solamente los preceptos que revistan algunas diferencias que no establezca nuestro Código Civil para el Distrito Federal.

En primer término hacemos mención al Código Civil para el Estado libre y Soberano de Aguascalientes, el cual señala en su artículo 9° lo siguiente: "Las leyes del Estado de Aguascalientes, incluyendo las que se refieren al estado y capacidad de las personas, se aplicarán a todos los habitantes del mismo, ya sean nacionales o extranjeros, estén - domiciliados en él, o sean transeúntes".

El siguiente precepto es el artículo 10° que determina: "Los efectos jurídicos de actos y contratos celebrados fuera del Estado, pero dentro del Territorio Nacional, siempre que deban ser ejecutados en el Estado de Aguascalientes, se regirán por las disposiciones de este Código".

El artículo 11 del presente Código indica lo siguiente: "Los actos jurídicos en todo lo relativo a su forma, se regirán por las leyes del lugar donde pasen.

Sin embargo, como los mexicanos o extranjeros residen fuera del Estado, quedan en libertad de sujetarse a las formas prescritas por este Código, cuando el acto haya de tener ejecución dentro del mismo".

El artículo 12 determina: "Los bienes inmuebles, sitos en el territorio del Estado, y los bienes muebles que en él se encuentren se regirán por las disposiciones de este Código y demás leyes, aún cuando sus dueños sean extranjeros".

En el artículo 13 del presente Código ordena lo siguiente: "Los habitantes del Estado tienen obligación de ejercer sus actividades y de usar y disponer de sus bienes, en forma que no perjudique a la colectividad, bajo las sanciones establecidas en este Código y en las leyes relativas".

Podemos notar que los preceptos anteriores coinciden con los preceptos del Código Civil para el Distrito Federal y de ellos no se desprende ninguna limitación para adquirir bienes inmuebles, sean mexicanos o extranjeros y se sujeten a las normas establecidas en este Código y en las leyes relativas.

Por último, podemos mencionar el artículo 775 y 776 - que señalan cuales son los bienes inmuebles.

En el Código Civil de Aguascalientes establece en su artículo 775 los mismos señalamientos que en las trece fracciones del artículo 750 del Código Civil para el Distrito Federal, pero añade en el mismo precepto del Código Civil del Estado las siguientes dos fracciones:

"Fracción XIV.- Las concesiones a que se refiere el artículo 27 de la Constitución Federal, todos los que tengan por objeto el aprovechamiento de medios o energías naturales y aquellas cuyo fin requiera el establecimiento de plantas o instalaciones adheridas al suelo";

"Fracción XV.- Las plantas, instalaciones o establecimientos para el uso y aprovechamiento de las concesiones a que se refiere la fracción anterior".

Y el artículo 776 del presente Código, establece la misma observancia que el artículo 751 del Código Civil para el Distrito Federal.

Ahora, enunciamos el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California.

En el presente Código los artículos 12, 13, 14, 15 y 16 establecen la misma observancia que nuestro Código Civil

para el Distrito Federal, así como los artículos 742 y 743 del Código Civil para el Estado, coinciden con los artículos 750 y 751 respectivamente, del Código Civil para el Distrito Federal.

En el Código Civil del Estado de Campeche, el artículo 12 determina lo siguiente: "Las leyes campechanas, incluyendo las relativas al estado y capacidad de las personas, se aplicarán a todos los habitantes del Estado, sean campechanos, originarios de otros Estados de la República o extranjeros, domiciliados, residentes o transeúntes, de acuerdo con las disposiciones del Código Civil de la Federación".

El precepto anterior observa aplicables las disposiciones del Código Civil de la Federación.

En el artículo 13 señala: "Los efectos de los actos jurídicos de los actos y contratos celebrados en el extranjero, que deban ser ejecutados en el territorio del Estado, se regirán por las disposiciones del Código Civil vigente en materia federal".

En cuanto a los bienes inmuebles, el artículo 14 del presente Código ordena: "Los bienes inmuebles sitos en el territorio del Estado, y los bienes muebles que dentro del

mismo territorio se encuentren, se regirán por las disposiciones de este Código, aún cuando pertenezcan a extranjeros".

También encontramos los siguientes preceptos que se refieren a extranjeros. El artículo 17 señala: "Los mexicanos y extranjeros residentes en el Estado pueden ser demandados ante los tribunales del mismo, para las obligaciones contraídas con mexicanos o extranjeros dentro o fuera del Estado".

El artículo 18 del presente Código determina: "Los mexicanos y extranjeros, aún cuando estén en paso por el territorio del Estado, pueden ser demandados ante los tribunales de éste, por las obligaciones contraídas del propio territorio".

En el artículo 19 del presente Código, establece lo siguiente: "Dichos tribunales podrán conocer de las demandas contra personas que se encuentren fuera del Estado, si en su territorio se hallan los bienes afectados por la obligación o ésta deba ejecutarse en Campeche, o si el demandado se ha sometido a la jurisdicción de las autoridades judiciales campechanas".

Por último, observamos una diferencia del artículo - 750 del Código Civil para el Distrito Federal y lo establecido en el artículo 762 del Código Civil del Estado en su - fracción XIII que señala: "Son bienes inmuebles:

"Fracción XIII.- El material rodante de los ferroca-- rriles, las líneas telefónicas y telegráficas, las estacio-- nes de radiotelegrafía, radiotelefónicas, o de radiovisión, fijas, así como el equipo de las sociedades o empresas de - transporte y carga".

En el Código Civil del Estado de Coahuila se estable-- cen los siguientes preceptos:

En el artículo 13 establece: "Respecto de los bienes inmuebles sitios en el Estado, regirán las leyes de éste aun que sean poseídos por extranjeros".

El artículo 14 del presente Código señala: "Respecto de la forma o solemnidades externas de los contratos, testa mentos y de todo instrumento público, regirán las leyes del país en que se hubieren otorgado; sin embargo, los mexica-- nos o extranjeros residentes fuera del Estado, quedan en li bertad para sujetarse a las formas y solemnidades prescri-- tas por esta ley, en los casos en que el acto, haya de te-- ner ejecución en el Estado".

En el artículo 16 determina lo siguiente: "Las obligaciones y derechos que nazcan de los contratos o testamentos otorgados en otros Estados o en el extranjero, por coahuilenses, se regirán por las disposiciones de este Código, en caso de que dichos actos deban cumplirse en el Estado".

El artículo 17 establece: "Si los contratos o testamentos de que habla el artículo anterior, fueren otorgados por quien no sea coahuilense y hubieren de ejecutarse en el Estado, será libre el otorgante para elegir la ley a que ha ya de sujetarse la solemnidad interna del acto en cuanto al interés que consista en bienes muebles. Por lo que respecta a los raíces sitos en el Estado, se observarán las leyes de éste, aunque los bienes estén poseídos por extranjeros o vecinos de otros Estados".

El artículo 25 señala lo siguiente: "Tanto los mexicanos como los extranjeros residentes en el Estado, pueden ser demandados ante los tribunales de éste por las obligaciones contraídas con mexicanos o con extranjeros, dentro o fuera del mismo Estado".

Por último, observamos el artículo 26 que regula lo siguiente: "Pueden también ser demandados ante dichos tribunales, aunque residan fuera del Estado, si en él tienen bie

nes que estén afectados a las obligaciones contraídas, o si éstos deben tener ejecución en el mismo Estado".

En el Código Civil para el Estado de Colima, encontramos las siguientes disposiciones:

En el artículo 12 del presente Código, determina lo siguiente: "Las leyes del Estado de Colima, incluyendo las que se refieren al estado y capacidad de las personas, se aplicarán a todos los habitantes del mismo, sean domiciliados o transeúntes; pero tratándose de extranjeros, se tendrá presente lo que dispongan las leyes federales sobre la materia".

En lo que se refiere a los artículos 13, 14, 15, 750 y 751 del presente Código, regulan la misma observancia que los mismos preceptos del Código Civil para el Distrito Federal.

Analizando el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Chiapas, hacemos referencia a los siguientes preceptos:

En el artículo 11 del presente Código establece: "Las leyes del Estado de Chiapas, incluyendo las que se refieren

al estado y capacidad de las personas, se aplican a todos los habitantes del mismo, estén domiciliados en él, o sean transeúntes, ya sean nacionales o extranjeros; pero tratándose de éstos últimos, se tendrán en cuenta las disposiciones de las leyes federales sobre la materia".

El artículo 12 del presente Código coincide con el artículo 13 del Código Civil para el Distrito Federal.

El artículo 13 establece: "Los bienes inmuebles ubicados en el Estado de Chiapas y los bienes muebles que en él se encuentren, se regirán por las disposiciones de este Código; cuando los dueños fueren extranjeros se tendrán en cuenta las disposiciones de las leyes federales sobre la materia".

El artículo 14 del presente Código establece la misma disposición que el artículo 15 del presente Código Civil para el Distrito Federal.

El artículo 15 del presente Código establece la misma observancia que el artículo 16 del Código Civil para el Distrito Federal.

En el artículo 735 del presente Código señala el mismo precepto que el artículo 750 del Código Civil para el --

Distrito Federal hasta la fracción XIII, adicionando las siguientes fracciones:

Artículo 735 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Chiapas: 'Son bienes inmuebles:

"Fracción XIV.- Las concesiones a que se refiere el artículo 27 de la Constitución Federal, todas las que tengan por objeto el aprovechamiento de medios o energías naturales o aquellas cuyo establecimiento requiera plantas o instalaciones adheridas al suelo";

"Fracción XV.- Las, plantas instalaciones o establecimiento para el uso o aprovechamiento de las concesiones a que se refiere la fracción anterior";

"Fracción XVI.- Las concesiones o permisos de rutas que para autotransportes terrestres, fluviales o aéreos, tengan un recorrido fijo".

Y, por último, observamos que el artículo 740 del presente Código determina lo mismo que el artículo 751 del Código Civil para el Distrito Federal.

Ahora analizamos el Código Civil del Estado de Chihuahua: En el artículo 1° del presente Código regula lo siguiente

te: "Las leyes civiles del Estado son iguales para todos y obligan a los habitantes del mismo, así como a los transeúntes, cualquiera que sea su nacionalidad".

En los artículos 12, 13, 14, 15 y 16 del Código Civil del Estado establecen las mismas disposiciones que los preceptos del Código Civil para el Distrito Federal, así como los artículos 692 y 693 del presente Código, también coinciden con los artículos 750 y 751 respectivamente del Código Civil para el Distrito Federal.

El Código Civil del Estado Libre y Soberano de Durango, observa las siguientes disposiciones:

El artículo 12 del presente Código ordena lo siguiente: "Las leyes concernientes al estado y capacidad de las personas, son obligatorias para los duranguenses, aún cuando residan fuera del Estado o en el extranjero, respecto de los actos que deban ejecutarse, en todo ó en parte, en el mismo Estado".

El artículo 13 del presente Código dispone que: "Respecto de los bienes inmuebles sitos en el Estado, regirán las leyes de éste, aunque sean poseídos por extranjeros".

El artículo 14 señala: "Respecto de la forma ó solemnidades externas de los contratos, testamentos y de todo -- instrumento público, regirán las leyes del lugar en que se hubieren otorgado".

"Sin embargo, los duranguenses o extranjeros, o vecinos de otros Estados, residentes fuera del de Durango, quedan en libertad para sujetarse a las formas y solemnidades prescritas por las leyes del mismo, en los casos en que el acto haya de tener ejecución en territorio del Estado".

En el artículo 24 ordena que: "Tanto los mexicanos como los extranjeros residentes en el Estado, pueden ser demandados ante los tribunales de éste por las obligaciones - contraídas con mexicanos o con extranjeros, dentro o fuera del mismo Estado".

En el artículo 25 del presente Código establece: "Pueden también ser demandados ante dichos tribunales, aunque - residan fuera del Estado, si en él tienen bienes que estén afectados a las obligaciones contraídas o si éstas deben tener su ejecución en el mismo Estado".

El artículo 676 del presente Código señala lo siguiente: "Son bienes inmuebles:

- I. Las tierras, los edificios, las vías férreas y demás construcciones que no pueden transportarse;
- II. Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas, mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;
- III. Todo lo que esté unido a un edificio de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo edificio o del objeto a él adherido;
- IV. Las estatuas colocadas en nichos construidos en el edificio exclusivamente para ellas;
- V. Cualquier objeto artístico incrustado en el edificio;
- VI. Los estanques de peces, los palomares, las colmenas y los demás viveros de animales;
- VII. Las máquinas, vasos, instrumentos, utensilios destinados por el propietario de la finca para el uso propio de la industria que en ella se ejerciere; y las cañerías de cualquier especie, que sirvan ya -

para conducir líquidos o gases a la finca, ya para extraerlos de ella;

VIII. Las servidumbres y demás derechos reales sobre inmuebles".

Y por último, hacemos referencia al artículo 677 del presente Código, el cual determina que: "Las cosas que estén unidas a un edificio de una manera fija, las obras artísticas incrustadas en él y las estatuas, serán consideradas como muebles, cuando el mismo dueño las separe del edificio, salvo el caso de que en el valor de éste se haya computado el de aquellos para constituir algún derecho real a favor de un tercero".

Ahora analizamos el Código Civil para el Estado de Guanajuato.

En primer término observamos lo establecido en el artículo 11 del presente Código, el cual señala que: "Las leyes del Estado de Guanajuato, incluyendo las que se refieren al estado y capacidad de las personas, se aplicarán a todos los habitantes del mismo, sean domiciliados o transeúntes; pero tratándose de personas de nacionalidad extranjera se cumplirá con lo que dispongan las leyes federales sobre la materia".

El artículo 12 del presente Código se equipara a lo establecido en el artículo 13 del Código Civil para el Distrito Federal.

En el artículo 13 del presente Código ordena que: "Los bienes inmuebles sitos en el Estado y los bienes muebles -- que en él se encuentren se registrarán por las disposiciones de este Código".

En el artículo 14 del presente Código establece la misma observancia que en el artículo 15 del Código Civil para el Distrito Federal.

En el siguiente precepto indica algunas variantes a diferencia de lo establecido en el artículo 750 del Código para el Distrito Federal.

Se trata del artículo 793 del presente Código, y es hasta la fracción XI que establece alguna diferencia. Señala la que: Son bienes inmuebles:

"Fracción XI.- Los diques y construcciones que, aún cuando sean flotantes, estén fijados sólidamente a la ribera de un río o lago, y que estén destinados a serlo de manera permanente para su utilización".

Y la fracción XII señala: "El material rodante de los ferrocarriles, las líneas telefónicas, telegráficas y de -- transmisión y distribución de energía eléctrica y las estaciones radiotelefónicas o radiotelegráficas fijas".

El artículo 794 del presente Código regula lo siguiente: "Salvo que la ley determine otra cosa, las disposiciones de los bienes inmuebles se aplicarán también a los derechos reales que tengan por objeto bienes inmuebles y a las acciones relativas".

Y, por último, el artículo 795 del presente Código -- que establece la misma observancia que el artículo 751 del Código Civil para el Distrito Federal.

Ahora mencionamos lo referente al Código Civil del Estado de Guerrero.

En el artículo 12 ordena que: "Las disposiciones de -- este Código, incluyendo las que se refieran al estado y capacidad de las personas, se aplicarán a todos los habitantes del Estado, ya sean nacionales o extranjeros, estén domiciliados en él o sean transeúntes".

En los demás preceptos relativos a nuestro estudio se declaró vigente en el Estado, desde el 15 de septiembre de

1932, el Código Civil para el Distrito Federal y por lo tanto rigen las mismas disposiciones.

Ahora nos referimos al Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Hidalgo.

En el artículo 12 determina: "Las leyes del Estado de Hidalgo, incluyendo las que se refieren al estado y capacidad de las personas, se aplicarán a todos los habitantes del mismo, sean domiciliados o transeúntes; pero tratándose de extranjeros, se estará a lo que dispongan las leyes federales sobre la materia".

El artículo 13 establece la misma disposición que el artículo 13 del Código para el Distrito Federal.

En el artículo 14 del presente Código establece lo siguiente: "Los bienes inmuebles ubicados en el Estado de Hidalgo y los bienes muebles que en él se encuentren, se registrarán por las disposiciones de este Código, salvo lo dispuesto por las leyes federales".

En el artículo 15 del presente Código indica la misma observancia que en el mismo artículo del Código para el Distrito Federal.

En el artículo 825 del presente Código determina la misma observancia que el artículo 750 en sus trece fracciones, adicionando las siguientes:

"Fracción XIV.- Las concesiones a que se refiere el artículo 27 de la Constitución Federal, todas las que tengan por objeto el aprovechamiento de medios o energías naturales o aquéllas cuyo fin requiera el establecimiento de plantas o instalaciones adheridas al suelo";

"Fracción XV.- Las plantas, instalaciones o establecimientos para el uso y el aprovechamiento de las concesiones a que se refiere la fracción anterior";

"Fracción XVI.- Los depósitos en la tierra, aljibes o substancias minerales resultantes de una explotación industrial".

Y en el artículo 826 del presente Código coincide a lo reglamentado en el artículo 751 del Código Civil para el Distrito Federal.

Ahora nos referiremos al Código Civil del Estado de Jalisco.

En el artículo 13 del presente Código determina lo siguiente: "Las leyes concernientes al estado y capacidad de

las personas, son obligatorias para los mexicanos del Estado, aún cuando residan en el extranjero, respecto de los actos que deban ejecutarse en todo o en parte de la mencionada demarcación".

En el artículo 25 del presente Código señala que: "Pueden ser también demandados ante dichos tribunales, aunque no residan en los lugares referidos, si en ellos tienen bienes que estén afectos a las obligaciones contraídas, o si éstas deben tener su ejecución en dichos lugares".

En el precepto anterior se refiere tanto a mexicanos como a extranjeros.

En el artículo 781 ordena que: "Las cosas que pueden ser objeto de propiedad, son bienes muebles o inmuebles".

En el artículo 782 regula que: Son bienes inmuebles:

1° Las tierras, los edificios y demás construcciones que no pueden transportarse;

La 2a. y 3a. fracción coinciden con las mismas -- fracciones del artículo 750 del Código Civil para el Distrito Federal;

- 4° Las estatuas colocadas en nichos contruidos en el edificio exclusivamente para ellas;
- 5° Cualquier objeto artístico incrustado en el edificio;
- 6° Los estanques de peces, los palomares, las colmenas y los demás viveros de animales;
- 7° Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de una finca para el uso propio de la industria que en aquella se ejerce; y las cañerías de cualquier especie que sirven, ya para conducir el agua a la finca, ya para extraerla de ella;
- 8° Las servidumbres y demas derechos reales sobre inmuebles.

Y en el artículo 783 determina que: "Las cosas a que se refieren las fracciones 3a., 4a. y 5a. del artículo anterior, serán consideradas como muebles cuando el mismo dueño las separe del edificio; salvo el caso de que en el valor de éste se haya computado el de aquellas para constituir algún derecho real a favor de un tercero".

Ahora vamos a analizar el Código Civil del Estado de México.

En primer término hacemos referencia al artículo 8 -- que establece lo siguiente: "Respecto a extranjeros se observará lo que previenen los artículos 33 y 126 de la Constitución Federal".

En el artículo 9 dispone que: "Los bienes raíces sitos en el territorio del Estado, estén o no poseídos por vecinos del mismo, están sujetos a sus autoridades y leyes".

Y ahora observamos lo establecido en el artículo 559 del Código Civil: Son bienes inmuebles:

- I. Las tierras, edificios y demás construcciones que no pueden transportarse.
- II. Las plantas y árboles mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas.
- III. Los abonos destinados por el propietario al cultivo de las heredades y puestos en éstas.

- IV. Todo lo que esté unido a un edificio de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo edificio o del objeto que le está adherido.
- V. Las estatuas colocadas en nichos construidos en el edificio con aquel objeto.
- VI. Los vasos o cualquier objeto artístico adherido al edificio.
- VII. Los estanques de peces, los palomares, las colmenas y los demás viveros de animales.
- VIII. Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de una finca para el uso propio de la industria que en aquella se ejerciere, y las cañerías de cualquier especie que conducen agua para introducirla o extraerla de la finca.
- IX. Las servidumbres y demás derechos reales sobre inmuebles.

Nos toca referirnos al Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Michoacán.

En el artículo 1 del presente Código establece que: - "Este Código regirá en el Estado de Michoacán de Ocampo; pero podrá aplicarse a actos y contratos que se verifiquen fuera del territorio del Estado en los casos establecidos por el Derecho Internacional Privado".

En el artículo 2 determina que: "Los inmuebles ubicados en Michoacán, aunque pertenezcan a extranjeros, y los actos y contratos verificados fuera del Estado, si han de producir efectos en el territorio de éste, se registrarán por las disposiciones de este Código. En cuanto a la forma externa, se estará a la ley del lugar donde los actos o contratos se verifiquen, a menos que los interesados prefieran sujetarse a las leyes de Michoacán".

Y en el artículo 680 del presente Código establece la misma observancia que el artículo 750 del Código Civil para el Distrito Federal.

En lo que se refiere al Código Civil del Estado de Morelos, podemos señalar que los artículos 12 y 13 del presente Código establecen la misma observancia que los mismos preceptos del Código Civil para el Distrito Federal.

En el artículo 14 indica que: "Los bienes inmuebles - sitios en el Estado de Morelos, y los bienes muebles que en

Él se encuentren, se registrarán por las disposiciones de este Código, aún cuando los dueños no sean mexicanos, ni morelenses, ni vecinos del Estado".

En el artículo 15 ordena lo siguiente: "Los actos jurídicos, en todo lo relativo a su forma, se registrarán por las leyes del lugar donde pasen. Sin embargo, los mexicanos, sean o no morelenses, y los extranjeros residentes fuera del Estado de Morelos, quedan en libertad para sujetarse a las formas prescritas por este Código, cuando el acto haya de tener ejecución en dicho Estado".

"Cuando estos actos sean relativos a bienes inmuebles que se encuentren dentro del Estado, para que surtan efectos con relación a terceros, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del lugar de su ubicación, aún cuando no se exija este requisito en el lugar de su otorgamiento".

En el artículo 853 del presente Código determina la misma observancia que el artículo 750 del Código Civil para el Distrito Federal.

Y, por último, podemos observar lo que determina el artículo 854 del presente Código: "Los bienes que sean muebles, por su naturaleza, pero que se hayan considerado como

inmuebles conforme a lo dispuesto por varias fracciones del artículo anterior, volverán a reputarse como muebles cuando el mismo dueño los separe del edificio o del predio; salvo el caso de que en el valor de éstos se haya computado el de aquéllos, para constituir algún derecho real a favor de un tercero. En este caso, dicho tercero tendrá las acciones - reales de persecución, venta y preferencia en el pago que - conforme a derecho correspondan según la naturaleza del gravamen que se hubiere constituido".

Ahora vamos a hacer mención del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Nuevo León.

El artículo 12 del presente Código se equipara al mismo artículo del Código Civil para el Distrito Federal.

En el artículo 13 del presente Código establece que: "Los efectos jurídicos de actos y contratos celebrados en - el extranjero, que deban ser ejecutados en el Estado, se regirán por las disposiciones del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, en materia común, y para toda - la República en materia federal".

En el artículo 14 del presente Código establece la - misma observancia que el mismo artículo del Código Civil para el Distrito Federal.

En el artículo 15 del presente Código también establece la misma observancia que el mismo artículo del Código Civil para el Distrito Federal.

Y, en los artículos 750 y 751 del presente Código establecen lo mismo que en los mismos artículos del Código Civil para el Distrito Federal.

Ahora, haremos mención del Código Civil del Estado de Oaxaca.

El artículo 12 del presente Código determina que: "Las leyes concernientes al estado y capacidad de las personas, son obligatorias, aún cuando residan fuera del Estado o en el extranjero, respecto de los actos que deban ejecutarse - en todo o en parte en el mismo Estado".

En el artículo 14 establece lo siguiente: "Si los contratos o testamentos de que habla el artículo anterior, fueren otorgados por un extranjero y hubieren de ejecutarse en el Estado, será libre el otorgante para elegir la ley a que haya de sujetarse la solemnidad interna del acto en cuanto al interés que consiste en bienes muebles. Por lo que respecta a los raíces, se observará lo dispuesto en el artículo 13".

En el artículo 702 se establece lo siguiente: Son bienes inmuebles:

- I. Las tierras y los edificios y demás construcciones que no pueden transportarse;
- II. Las plantas y árboles mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes en los mismos árboles y plantas mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;
- III. Todo lo que esté unido a un edificio de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro irreparable del mismo edificio o del objeto a él adherido;
- IV. Las estatuas colocadas en nichos construidos en el edificio exclusivamente para ellas;
- V. Cualquier objeto artístico incrustado en el edificio;
- VI. Los estanques de peces, los palomares, las colmenas y los demás viveros de animales;

VII. Las máquinas, vasos, instrumentos, utensilios y - animales destinados por el propietario de una finca para el uso propio de la industria que en aquella se ejerciere, y las cañerías de cualquier especie que sirven, ya para conducir el agua a la finca, ya para extraerla de ella;

VIII. Los animales que formen el pie de cria en los predios rústicos destinados total o parcialmente al - ramo de la ganadería;

IX. Las servidumbres y demás derechos reales sobre inmuebles.

Y, en el artículo 703 dispone lo siguiente: "Las cosas a que se refieren las fracciones III, IV y V del artículo anterior serán consideradas como muebles cuando el mismo dueño las separe del edificio salvo el caso de que en el valor de éste se haya computado el de aquellas para constituir algún derecho real a favor de un tercero".

En lo que se refiere al Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, analizamos las siguientes disposiciones.

En el artículo 11 del presente Código observamos lo siguiente: "Respecto de los bienes inmuebles sitios en el Estado, regirán las leyes de éste aunque sean poseídos por extranjeros".

En el artículo 23 determina que: "Tanto los mexicanos como los extranjeros residentes en el Estado, pueden ser demandados ante los tribunales de éste por las obligaciones contraídas con mexicanos o con extranjeros dentro o fuera del mismo Estado".

En el artículo 24 señala que: "Pueden también ser demandados ante dichos tribunales, aunque residan fuera del Estado, si en él tienen bienes que estén afectos a las obligaciones contraídas, o si éstas deben tener su ejecución en el mismo Estado".

En el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Querétaro, encontramos que establece la misma observancia en los artículos 12, 13 y 14 que en el Código Civil para el Distrito Federal. Así como los artículos 740 y 741 se equiparan a lo establecido en los artículos 750 y 751 del Código Civil para el Distrito Federal.

Ahora hacemos referencia al Código Civil del Estado de Quintana Roo.

En el artículo 15 del presente Código determina que: "Los efectos de los negocios jurídicos celebrados en el extranjero que deban ser ejecutados en el territorio del Estado, se regirán por las leyes federales".

El artículo 16 del presente Código señala que: "Los efectos jurídicos de los negocios o contratos celebrados en cualquier parte de la República que deban ejecutarse en el Estado, se regirán por las disposiciones de este Código".

El artículo 17 del presente Código indica que: "Los bienes inmuebles ubicados en el Estado de Quintana Roo y los muebles que se encuentren en él, se rigen por las disposiciones de este Código".

En el artículo 18 establece que: "Los negocios jurídicos, en todo lo relativo a su forma, se regirán por las leyes del lugar donde pasen. Sin embargo, los mexicanos domiciliados fuera del Estado, quedan en libertad para sujetarse a las formas prescritas por este Código, cuando el negocio jurídico haya de ejecutarse en Quintana Roo".

Y, en el artículo 1744 del presente Código, dispone lo siguiente:

"Son bienes inmuebles por su naturaleza:

- I. El suelo y las construcciones adheridas a él;
- II. Las plantas y árboles mientras estuvieren unidos a la tierra; y
- III. Los muebles por anticipación".

Por último, hacemos mención al artículo 1745 que regula lo siguiente: "Son bienes inmuebles por disposición de la ley, los derechos reales sobre inmuebles".

Ahora vamos a referirnos al Código Civil para el Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí.

En el artículo 8 del presente Código menciona que: "Las leyes concernientes al estado y capacidad de las personas, son obligatorias para los mexicanos del Estado, aún cuando residan en el extranjero, respecto de los actos que deban ejecutarse en todo o en parte en esta demarcación".

En el artículo 9 establece lo siguiente: "Respecto de los bienes inmuebles sitios en el Estado, regirán las leyes mexicanas, aunque sean poseídos por extranjeros".

En el artículo 10 del presente Código determina que: "Respecto de la forma o solemnidades externas de los contra

tos, testamentos y de todo instrumento público, se registrarán las leyes del país en que se hubieren otorgado. Sin embargo, los mexicanos o extranjeros residentes fuera del Estado quedan en libertad para sujetarse a las formas y solemnidades prescritas por la ley mexicana, en los casos en que el acto haya de tener ejecución en esta demarcación".

Y, en lo que se refiere a los artículos 697 y 698 del presente Código, establecen la misma observancia que los artículos 750 y 751 respectivamente del Código Civil para el Distrito Federal.

Haremos mención al Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Sinaloa.

En el artículo 12 del presente Código dispone lo siguiente: "Las leyes del Estado de Sinaloa y las demás leyes mexicanas en su caso y siempre que no sean contrarias al orden público, incluyendo las que se refieren al estado y capacidad de las personas, se aplican a todos los habitantes del Estado, ya sean nacionales o extranjeros, estén domiciliados en él o sean transeúntes".

En el artículo 13 del presente Código menciona que: - "Los efectos jurídicos de actos y contratos celebrados fue-

ra del Estado y que deban ser ejecutados dentro de su territorio, se regirán por las disposiciones contenidas en el Código Civil para el Distrito y Territorios Federales que rige en la República en materia federal".

En el artículo 14 del presente Código indica que: "Los bienes inmuebles sitos en el Estado, se regirán por las disposiciones de este Código, aún cuando los dueños sean extranjeros".

En el artículo 751 del presente Código, señala lo siguiente: "Son bienes inmuebles:

De la fracción I a la fracción XIII establece lo mismo que el artículo 750 del Código Civil para el Distrito Federal, adicionando las siguientes fracciones.

XIV.- Las concesiones a que se refiere el artículo 27 de la Constitución Federal, todas las que tengan por objeto el aprovechamiento de medios o energías naturales y aquellos cuyo fin requiera el establecimiento de plantas o instalaciones adheridas al suelo;

XV.- Las plantas, instalaciones o establecimientos para el uso y aprovechamiento de las concesiones a que se refiere la fracción anterior".

Y, por último, el artículo 752 del presente Código establece la misma observancia que el artículo 751 del Código Civil para el Distrito Federal.

En el Código Civil para el Estado de Sonora, mencionamos lo siguiente:

En el artículo 13 ordena que: "Las leyes del Estado de Sonora, incluyendo las que se refieran al estado y capacidad de las personas, se aplicarán a todos los habitantes del propio Estado, ya sean nacionales o extranjeros, estén domiciliados dentro de su jurisdicción territorial o sean transeúntes; pero tratándose de extranjeros, se tendrá presente lo que dispongan las leyes federales sobre la materia".

El artículo 14 del presente Código establece que: "Los efectos jurídicos de los actos y contratos celebrados fuera del Estado, pero que deban ser ejecutados en el mismo, se registrarán por las disposiciones de este Código y demás leyes de jurisdicción local y por las leyes federales en su caso".

En el artículo 15 del presente Código determina que: "Los bienes inmuebles sitios o ubicados en el Estado y los bienes muebles que en él se encuentren, se registrarán por las disposiciones de este Código y demás leyes locales relati--

vas y por las federales en su caso, aún cuando los dueños - no sean mexicanos ni sonorenses ni vecinos del Estado".

En el artículo 16 del presente Código dispone que: - "Los actos jurídicos, en todo lo relativo a su forma, se re girán por las leyes del lugar donde pasen.

Sin embargo, los mexicanos, sean o no sonorenses, y - los extranjeros residentes fuera del Estado de Sonora, quedan en libertad para sujetarse a las formas prescritas por este Código y demás leyes locales relativas, cuando el acto haya de tener ejecución dentro del territorio de dicho Esta do.

Cuando estos actos sean relativos a bienes inmuebles que se encuentren dentro del Estado, para que produzcan -- efectos con relación a terceros, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del lugar de su ubicación, aún cuando no se exija este requisito en el lugar de su -- otorgamiento".

En el artículo 17 establece que: "Los habitantes del Estado de Sonora tienen la obligación de ejercer sus activi dades y de usar y disponer de sus bienes, no sólo en forma que no perjudiquen a la colectividad, sino también de mane-

ra que redunde en beneficio de la misma, bajo las sanciones establecidas en este Código y en las leyes locales relativas. También tienen la obligación de ejercer sus derechos, de usar y disponer de sus bienes, cuando por el no ejercicio, uso o disposición, se cause un perjuicio general o se impida un beneficio colectivo".

El artículo 916 del presente Código contempla la misma observancia que el artículo 750 del Código Civil para el Distrito Federal.

Y, en el artículo 917 menciona lo siguiente: "Los bienes muebles, por su naturaleza, que se hayan considerado como inmuebles, conforme a lo dispuesto en varias fracciones del artículo anterior, recobrarán su calidad de muebles -- cuando el mismo dueño los separe del edificio, salvo el caso de que en el valor de éste se haya computado el de aquéllos, para constituir algún derecho real a favor de un tercero. En este caso, dicho tercero tendrá las acciones reales de persecución, venta y preferencia en el pago que conforme a derecho corresponda según la naturaleza del gravamen que se hubiere constituido".

En el estudio del Código Civil del Estado de Tabasco, encontramos los siguientes preceptos:

En este Código sólo podemos mencionar que en los artículos 12, 13, 14 y 15 establecen la misma observancia que en los mismos artículos del Código Civil para el Distrito Federal.

Ahora mencionamos lo referente al Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Tamaulipas.

En el artículo 7 determina que: "El presente Código regirá en el territorio del Estado de Tamaulipas".

En el artículo 8 señala que: "Los actos que ocurran en los demás Estados de la República, o en el extranjero, tendrán en el Estado de Tamaulipas los efectos que las leyes de éste determinen".

El artículo 9 del presente Código dispone que: "Los conflictos de leyes del Estado de Tamaulipas con las de otro Estado de la República u otro país, se resolverán de acuerdo con las reglas siguientes:

- I. Los actos que ocurran dentro del territorio del Estado de Tamaulipas, quedan sujetos a las leyes del mismo, exceptuando los casos a que se refieren las dos siguientes fracciones;

- II. Las controversias que afecten a la posesión de bienes inmuebles quedarán sujetas a las leyes vigentes en el lugar de su ubicación;
- III. Las acciones personales que no afecten a la posesión de bienes inmuebles, quedarán sujetas a las leyes del lugar donde ocurra el acto que les haya dado origen".

Y, en el artículo 106 señala lo siguiente: "Se consideran bienes inmuebles:

- I. Las tierras, los edificios y las construcciones adheridas al suelo;
- II. Las plantas y árboles mientras estén unidos a la tierra;
- III. Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;
- IV. Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos semejantes;

- V. Las instalaciones mecánicas, cualquiera que sea su fuerza motriz;
- VI. Los yacimientos de materias minerales o aglomeración de materias orgánicas que puedan destinarse al abono de tierras;
- VII. Los manantiales, estanques, aljibes, así como cualquier obra destinada al almacenamiento de aguas y las obras necesarias para su conducción;
- VIII. Las instalaciones destinadas a la conducción de cualquier líquido o gas;
- IX. Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería; y
- X. Los derechos de servidumbre y los demás derechos reales sobre inmuebles".

Ahora analizaremos el Código Civil para el Estado de Veracruz.

En el artículo 5 del presente Código ordena que: "Las leyes veracruzanas, incluyendo las que se refieren al esta-

do y capacidad de las personas, y las federales en su caso, se aplican a todos los habitantes del Estado, ya sean mexicanos o extranjeros, ya estén domiciliados en éste, o sean transeúntes".

En el artículo 6 menciona lo siguiente: "Los efectos jurídicos de actos y contratos celebrados fuera del Estado, que deban ser ejecutados en el territorio de éste, se registrarán por las disposiciones del presente Código y demás leyes veracruzanas, y por las federales en su caso".

En el artículo 7 del presente Código dispone lo siguiente: "Los bienes inmuebles sitios en el Estado y los bienes muebles que en él se encuentren, se registrarán por las disposiciones de este Código y demás leyes veracruzanas, y por las federales en su caso, aún cuando los dueños o poseedores de aquéllos sean extranjeros".

En el artículo 791 del presente Código establece lo siguiente: "Las cosas que pueden ser objeto de propiedad, son por su naturaleza:

I. Bienes inmuebles o raíces;

II. Bienes muebles".

Y, en el artículo 792 del presente Código determina - la misma observancia que el artículo 750 del Código Civil - para el Distrito Federal, así como el artículo 793 del presente Código establece la misma observancia que el artículo 751 del Código Civil para el Distrito Federal.

Ahora enunciamos lo referente al Código Civil del Estado de Yucatán.

En el artículo 6 del presente Código señala que: "Las leyes yucatecas, incluyendo las que se refieren al estado y capacidad jurídica se aplican, sin distinción de personas - ni de sexos a todos los habitantes del Estado, ya sean nacionales o extranjeros, estén domiciliados en él o sean -- transeúntes".

El artículo 7 del presente Código dispone lo mismo - que lo establecido en el artículo 14 del Código Civil para el Distrito Federal.

En el artículo 8 del presente Código establece lo siguiente: "Los actos jurídicos, en todo lo relativo a su forma se regirán por las leyes del lugar donde se realicen. Los interesados deberán comprobar que existen las leyes extranjeras en que funden su derecho. No obstante lo dispues

to en la primera parte de este artículo, los mexicanos o extranjeros residentes fuera del Estado, quedan en libertad - de sujetarse a las formas prescritas por este Código, cuando el acto haya de tener ejecución en Yucatán".

En el artículo 597 establece el mismo señalamiento - que en las primeras diez fracciones del artículo 750 del Código Civil para el Distrito Federal, y en la fracción XI - del artículo 597 establece que son bienes inmuebles: "Los - derechos reales sobre inmuebles".

Por último mencionamos que el artículo 598 del presente Código establece la misma observancia que el artículo - 751 del Código Civil para el Distrito Federal.

Y, por último haremos mención al Código Civil del Estado de Zacatecas.

En el artículo 12 del presente Código establece lo siguiente: "Las leyes del Estado de Zacatecas, incluyendo las que se refieren al estado y capacidad de las personas, se - aplicarán a todos los habitantes del propio Estado ya sean nacionales o extranjeros, estén domiciliados dentro de su - jurisdicción territorial o sean transeúntes; pero tratándose de extranjeros, se tendrá presente lo que dispongan las

leyes federales o las convenciones y tratados internacionales sobre la materia".

El artículo 14 del presente Código determina que: "Los efectos jurídicos de los actos y contratos celebrados fuera del Estado, pero que deban ser ejecutados dentro del mismo, se regirán por las disposiciones de este Código y demás leyes de jurisdicción local y por las leyes federales en su caso".

En el artículo 15 del presente Código ordena lo siguiente: "Los bienes inmuebles sitios o ubicados en el Estado y los bienes muebles que en él se encuentren, se regirán por las disposiciones de este Código, aún cuando sus dueños radiquen fuera de la entidad".

En el artículo 16 del presente Código menciona lo siguiente: "Los actos jurídicos en todo lo relativo a su forma, se regirán por las leyes del lugar donde se celebren. Sin embargo, los interesados quedan en libertad para sujetarse a las formas prescritas por este Código, cuando el acto se celebre fuera del Estado, pero haya de ejecutarse o deba surtir sus efectos dentro del mismo.

Cuando estos actos sean relativos a bienes inmuebles que se encuentren dentro del Estado, para que produzcan -- efectos con relación a terceros, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del lugar de su ubicación, aún cuando no se exija este requisito en el lugar de su -- otorgamiento".

C A P I T U L O V

INSTITUCIONES Y DEPENDENCIAS GUBERNAMENTALES QUE INTERVIENEN EN LA ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES POR EXTRANJEROS EN MEXICO

1. Secretaría de Gobernación.
2. Secretaría de Relaciones Exteriores.
3. Registro Público de la Propiedad.
4. Jueces de lo Civil.
5. Notarios Públicos.

1. Secretaría de Gobernación.

En primer término aludimos al Reglamento Interior de la Secretaría de Gobernación, el cual fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 6 de julio de 1977.

En el artículo 1 del presente Reglamento señala el ámbito de competencia de la Secretaría, el cual establece: "La Secretaría de Gobernación es una dependencia del poder Ejecutivo Federal, que tiene a su cargo las funciones que expresamente le encomienda la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, así como otros ordenamientos legales y reglamentarios".

En el mismo Reglamento el artículo 12 establece lo siguiente: "Compete a la Dirección General de Servicios Migratorios:

Fracción VIII.- Otorgar permisos a los extranjeros - que así lo soliciten para adquirir bienes inmuebles, derechos reales sobre los mismos, acciones o partes sociales de empresas dedicadas en cualquier forma al comercio o tenencia de dichos bienes".

Del precepto anterior se desprende que la Dirección General de Servicios Migratorios se encuentra facultada por

la Secretaría de Gobernación como lo señala el artículo 2 - del Reglamento que establece: "Para el estudio, planeación y despacho de sus asuntos la Secretaría de Gobernación contará con los siguientes funcionarios y unidades administrativas:

- Secretario;
- Subsecretaría;
- Oficialía Mayor;
- Dirección General de Gobierno;
- Dirección General de Asuntos Jurídicos;
- Dirección General de Servicios Migratorios;
- Dirección General de Servicios Coordinados de Prevención y Readaptación Social;
- Dirección General de Información;
- Dirección General de Investigaciones Políticas y Sociales;
- Dirección Federal de Seguridad;
- Dirección General Coordinadora de las Juntas de Mejoramiento Moral, Cívico y Material;
- Dirección General de Radio, Televisión y Cinematografía;
- Dirección General de Administración; y
- Comisión Interna de Administración y Programación".

Las anteriores dependencias son auxiliares de la Secretaría de Gobernación en lo que se refiere a estudio, planeación y despacho de asuntos.

También es importante mencionar el Reglamento de la Ley General de Población que establece en el artículo 127 relativo a los actos y contratos lo siguiente: "El permiso para que los extranjeros puedan celebrar actos relativos a la adquisición de bienes inmuebles, derechos reales sobre los mismos, acciones o partes sociales de empresas dedicadas en cualquier forma al comercio o tenencia de dichos bienes a que se refiere el artículo 66 de la ley, quedará sujeto, para su otorgamiento, a las siguientes reglas:

- I. En ningún caso se concederá a los no inmigrantes a que se refieren las fracciones I, II, VIII y IX del artículo 42 de la ley;
- II. A los no inmigrantes a que se refieren las fracciones III, IV, V, VI y VII del mismo artículo, sólo se les concederá en casos excepcionales a juicio de la Secretaría;
- III. A los inmigrantes se les concederá para adquirir sus casas-habitación. Podrán ser igualmente auto-

rizados para adquirir otros inmuebles, derechos reales, o acciones o partes sociales siempre que dichas operaciones no contraríen su condición migratoria;

IV. Los inmigrados podrán obtener el permiso para adquirir, cuando no tengan algún impedimento en los términos previstos por la fracción I del artículo 126;

V. Cuando por causas ajenas a la voluntad del extranjero, nazcan en su favor derechos reales o de propiedad sobre bienes inmuebles o acciones o partes sociales de empresas a los que se refiere este artículo, cuya adquisición le esté limitada por este Reglamento y no prohibida por otras leyes, la Secretaría podrá conceder permiso para que se formalice la adquisición, estableciendo las modalidades que estime convenientes de acuerdo con el interés general;

VI. Los Notarios Públicos, quienes los sustituyan o hagan sus veces y los Corredores de Comercio, se abstendrán de autorizar los contratos que versen sobre adquisición de bienes inmuebles, derechos rea-

les sobre los mismos o acciones o partes sociales sobre empresas a que se refiere este artículo en que intervengan extranjeros, si éstos carecen del permiso correspondiente;

VII. Para los efectos de este artículo, son bienes inmuebles los previstos en el artículo 750 del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal y se equiparan a los derechos reales, la propiedad, la posesión, la copropiedad, el condominio, el usufructo, los derechos a partes alícuotas sobre la propiedad inmueble, los embargos y los gravámenes respecto de los inmuebles.

En cuanto a las acciones y las partes sociales de las sociedades cuyo objeto sea el comercio y la tenencia de bienes inmuebles, se estará a lo dispuesto por las leyes de la materia para su determinación;

VIII. Los extranjeros podrán realizar actos de dominio sobre los inmuebles de su propiedad sin requerir permiso de la Secretaría".

En lo que se refiere a bienes raíces, citamos lo siguiente: "Solamente los visitantes, consejeros, estudiantes

y asilados políticos, visitantes distinguidos, inmigrantes e inmigrados, mediante permiso expreso de las Secretarías de Gobernación y de Relaciones Exteriores, pueden adquirir bienes inmuebles en cualquier lugar del país con excepción de las zonas federales, que son las comprendidas en una faja de cincuenta kilómetros a lo largo de las costas y de cien kilómetros a lo largo de las fronteras. En estas últimas pueden adquirir los derechos derivados de un fideicomiso, sin que necesiten del permiso de la Secretaría de Gobernación, por no tratarse de derechos reales" (1).

2. Secretaría de Relaciones Exteriores.

Para referirnos a las facultades de la Secretaría de Relaciones Exteriores en materia de adquisición de bienes es muy importante analizar la fracción I del artículo 27 Constitucional que establece: "La capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la Nación, se regirá por las siguientes prescripciones:

- I. Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones, o para obtener concesiones de explota-

(1) Rodolfo Bravo Caro, Guía del Extranjero, Editorial Porrúa, México 1982, Pag. 24.

ción de minas o aguas. El Estado podrá conceder - el mismo derecho a los extranjeros, siempre que -- convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas".

"El Estado, de acuerdo con los intereses públicos internos y los principios de reciprocidad, podrá, a juicio de la Secretaría de Relaciones, conceder autorización a los Estados extranjeros para que adquieran, en el lugar permanente de la residencia de los Poderes Federales, la propiedad privada de bienes inmuebles necesarios para el servicio directo de sus embajadas o legaciones".

De la fracción anterior desprendemos que la única prohibición para adquirir el dominio sobre las tierras y aguas por extranjeros es en la zona prohibida, es decir, en una -

faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas.

Y sólo a juicio de la Secretaría de Relaciones Exteriores se encuentra facultada para permitir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones, o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas, así como autorizar a Estados extranjeros adquirir la propiedad de bienes inmuebles para el servicio de sus embajadas o legaciones.

3. Registro Público de la Propiedad.

"El Registro Público de la Propiedad es una oficina pública que tiene por objeto dar a conocer cuál es la situación jurídica de los bienes, primordialmente inmuebles, que se inscriben en él. Decimos que es una oficina pública, porque está a cargo del poder público" (2).

En el artículo 3002 de nuestro Código Civil vigente establece: "Se inscribirán en el Registro:

- I. Los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles;

(2) Diccionario Jurídico Mexicano, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Tomo VII, UNAM, Pag. 394.

- II. La constitución del patrimonio de familia;
- III. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un período mayor de seis años y aquellos en - que haya anticipos de rentas por más de tres;
- IV. La condición resolutoria en las ventas a que se re fieren las fracciones I y II del artículo 2310;
- V. Los contratos de prenda que menciona el artículo - 2859;
- VI. La escritura constitutiva de las sociedades civi-- les y la que las reforme;
- VII. La escritura constitutiva de las asociaciones y la que las reforme;
- VIII. Las fundaciones de beneficencia privada;
- IX. Las resoluciones judiciales o de árbitros o arbi-- tradores que produzcan algunos de los efectos men-- cionados en la fracción I;
- X. Los testamentos por efecto de los cuales se deje - la propiedad de bienes raíces, o de derechos rea--

les, haciéndose el registro después de la muerte -
del testador;

XI. En los casos de intestado, el auto declaratorio de los herederos legítimos y el nombramiento de albacea definitivo.

En los casos previstos en las dos fracciones anteriores, se tomará razón del acta de defunción del autor de la herencia;

XII. Las resoluciones judiciales en que se declare un -
concurso o se admita una cesión de bienes;

XIII. El testimonio de las informaciones ad perpetuum -
promovidas y protocolizadas de acuerdo con lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles;

XIV. Los demás títulos que la ley ordene expresamente -
que sean registrados".

Otro precepto muy importante es el artículo 3003 de -
nuestro Código Civil vigente que determina lo siguiente:

"Los documentos que conforme a esta ley deban registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen, pero no podrán producir perjuicios a tercero, el cual si podrá aprovecharlos en cuanto le fueren favorables".

Y en lo que se refiere a la cancelación de inscripciones, podrá ser total o parcial.

Las inscripciones se extinguen en cuanto a tercero - por su cancelación, o por el registro de la transmisión del dominio, o derecho real inscrito a otra persona.

Para diferenciar la cancelación total o parcial determina el artículo 3032 de nuestro Código Civil vigente lo siguiente: "Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total:

- I. Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción;
- II. Cuando se extinga, también por completo el derecho inscrito;
- III. Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción;
- IV. Cuando se declare la nulidad de la inscripción;
- V. Cuando sea vendido judicialmente el inmueble que - reporte el gravamen en el caso previsto en el artículo 2325;

VI. Cuando, tratándose de una cédula hipotecaria o de un embargo, hayan transcurrido tres años desde la fecha de la inscripción".

Y también en el artículo 3033 de nuestro Código Civil podemos observar en cuanto a la cancelación parcial, lo siguiente: "Podrá pedirse y deberá decretarse, en su caso, la cancelación parcial:

I. Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción;

II. Cuando se reduzca el derecho inscrito a favor del dueño de la finca gravada".

Por último, mencionamos en lo que se refiere a la misma cancelación, que dichas cancelaciones pueden hacerse por consentimiento de las partes o por decisión judicial.

4. Jueces de lo Civil.

En este aspecto las resoluciones dictadas por los jueces de lo civil en todo lo relativo a bienes inmuebles, serán resueltas de acuerdo a los preceptos legales aplicables. Por lo tanto, podemos analizar los puntos relativos que es-

tablece el Código Civil vigente y las limitaciones o atribuciones constitucionales en materia de adquisición de bienes inmuebles por extranjeros.

En primer término cabe mencionar el artículo 14 de - nuestro Código Civil vigente el cual establece: "Los bienes inmuebles sitios en el Distrito Federal y los bienes muebles que en el mismo se encuentren, se regirán por las disposiciones de este Código, aún cuando los dueños sea extranjeros".

Como observamos del anterior precepto, se atenderá a la ley del lugar de ubicación en que se encuentre el bien - inmueble.

Otro precepto aplicable es el artículo 773 de nuestro Código Civil vigente que establece: "Los extranjeros y las personas morales, para adquirir la propiedad de bienes inmuebles, observarán lo dispuesto en el artículo 27 de la - Constitución de los Estados Unidos Mexicanos y sus leyes reglamentarias".

En el artículo 1327 del Código Civil para el Distrito Federal establece: "Los extranjeros y las personas morales son capaces de adquirir bienes por testamento o por intesta

do; pero su capacidad tiene las limitaciones establecidas - en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en las respectivas leyes reglamentarias de los artículos constitucionales. Tratándose de extranjeros, se observará también lo dispuesto en el artículo siguiente".

Se refiere al artículo 1328 que señala: "Por falta de reciprocidad internacional, son incapaces de heredar por - testamento o por intestado, a los habitantes del Distrito - Federal, los extranjeros que, según las leyes de su país no pueden testar o dejar por intestado sus bienes a favor de - los mexicanos".

En relación a lo anterior, el artículo 2274 de nues- tro Código Civil vigente establece: "Los extranjeros y las personas morales no pueden comprar bienes raíces, sino suje- tándose a lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en sus leyes re- glamentarias".

También podemos hacer una referencia a que alude el - artículo 2276 del presente Código, que ordena lo siguiente: "Los magistrados, los jueces, el Ministerio Público, los de- fensores oficiales, los abogados, los procuradores y los pe- ritos no pueden comprar los bienes que son objeto de los -

juicios en que intervengan. Tampoco podrán ser cesionarios de los derechos que se tengan sobre los citados bienes".

Por último, en lo relativo a los preceptos que señala nuestro Código Civil para el Distrito Federal, podemos observar el artículo 2700 que establece: "La capacidad para que las sociedades adquieran bienes raíces se regirá por lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución Federal y en sus leyes reglamentarias".

Como preceptos relativos a la materia de bienes inmuebles en nuestra Constitución, desprendemos los siguientes.

En primer término el artículo 27 Constitucional que en términos generales resumimos de la siguiente manera:

"La nación ha tenido y tiene el dominio original sobre las tierras y las aguas comprendidas dentro de su territorio y puede constituir la propiedad privada. En atención al interés público o social, el estado está facultado para:

- a) Imponer al derecho de propiedad, a través de la ley, las modalidades que dicte el interés público. (Por ejemplo, modalidades impuestas al derecho de propiedad son: la prohibición absoluta de vender -

inmuebles a extranjeros, dentro de determinadas zonas; la prohibición de arrendar, vender o gravar tierras ejidales, etc.);

- b) Expropiar bienes propiedad de particulares por causa de utilidad pública (para realizar obras públicas o de beneficio social) y mediante el pago de la correspondiente indemnización; y
- c) Prohibir o limitar el ejercicio del derecho de propiedad a determinadas personas físicas (extranjeras) y morales (corporaciones, asociaciones y sociedades) que determinan las fracciones I, II, III, IV, V y VI del párrafo séptimo de este artículo".

Y también aludimos como precepto constitucional regulador en la materia, el artículo 121, el cual señala: "En cada Estado de la Federación se dará entera fe y crédito a los actos públicos, registros y procedimientos judiciales de todos los otros. El Congreso de la Unión, por medio de leyes generales, prescribirá la manera de probar dichos actos, registros y procedimientos, y el efecto de ellos, sujetándose a las bases siguientes:

- I. Las leyes de un Estado sólo tendrán efecto en su propio territorio y, por consiguiente, no podrán -

ser obligatorias fuera de él;

II. Los bienes muebles e inmuebles se regirán por la ley del lugar de su ubicación;

III. Las sentencias pronunciadas por los tribunales de un Estado sobre derechos reales o bienes inmuebles ubicados en otro Estado, sólo tendrán fuerza ejecutoria en éste cuando así lo dispongan sus propias leyes".

"Las sentencias sobre derechos personales solo serán ejecutadas en otro Estado cuando la persona condenada se haya sometido expresamente, o por razón de domicilio a la justicia que las pronunció y siempre que haya sido citada personalmente para ocurrir al juicio".

Tomando en consideración todos los preceptos anteriores, los jueces resolverán las sentencias sobre derechos reales o bienes inmuebles.

5. Notarios Públicos.

"En opinión de Jiménez Arnau, definir al notariado importa definir al notario, sea que se estime al notariado como función o sea que se le considere como el grupo de quienes la desempeñan".

"Es el notariado una institución que surge en forma natural de la organización social, desde las primeras manifestaciones contractuales de la sociedad, y que consiste en términos generales en el sistema organizado de personas investidas de fe pública para autorizar o dar fe de hechos y actos que ante ellos pasan y se otorgan; el notario, pues, es un magistrado, representante del poder público, obligado y capaz de recibir y dar forma a cuanta manifestación jurídica surja de la vida de relación contractual" (3).

En la Ley del Notariado para el Distrito Federal y Territorios Mexicanos, publicada en el Diario Oficial del 8 de enero de 1980, se le dió una participación importante en funciones de control al Director General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

"En los últimos años, la ley ha encomendado al notario público mexicano, importantes pero muy engorrosas funciones de carácter fiscal, relativas a la determinación, cobro y entero de los impuestos causados por los actos jurídicos otorgados ante su fe. Estas funciones de auxiliar fiscal han sido criticadas por los congresos internacionales del Notariado Latino porque desnaturalizan la función nota-

(3) Diccionario Jurídico Mexicano, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Tomo VI, UNAM, Pag. 260.

rial y la distraen de sus responsabilidades propias" (4).

Los artículos relativos a la materia en estudio son los siguientes. El artículo 78 de la ley señala que: "Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor, según avalúo bancario sea mayor de treinta mil pesos y la constitución o transmisión de derechos reales estimados en más de esa suma o que garanticen un crédito por mayor cantidad que la mencionada, deberán constar en escritura ante notario, salvo los casos de excepción a que se refieren los artículos 730, 2317 y 2917 del Código Civil para el Distrito Federal".

El artículo 79 de la ley ordena: "Para que se otorgue una escritura relativa a bienes inmuebles, el notario exigirá a la parte interesada el título o títulos respectivos - que acrediten la propiedad y los antecedentes necesarios para justificarla".

Y también hacemos mención al siguiente precepto de la presente ley. Se trata del artículo 80 que determina: "Siempre que se otorgue un testamento público abierto o cerrado, el notario dará de inmediato aviso a la sección del archivo de Notarías de la Dirección General de Notarías de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, expresando la fecha del otorgamiento y, el nombre y generales del -

(4) Diccionario Jurídico Mexicano, Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM, Pag. 261.

testador. Si el testamento fuere cerrado, se expresará, - además, la persona en cuyo poder se deposite o el lugar en que se haga el depósito. En caso de que el testador manifieste en su testamento el nombre de sus padres, también se dará este dato a la mencionada Sección. Esta, llevará un libro especialmente destinado a asentar las inscripciones - relativas a los testamentos, con los datos que se mencionan.

"Los jueces y notarios, ante quienes se tramita una - sucesión, recabarán informes de la Sección del Archivo de - Notarías, de la Dirección General del Registro Público de - la Propiedad del Distrito Federal, acerca de si tienen registrados testamentos otorgados por la persona de cuya sucesión se trate y, en su caso, la fecha de los mismos".

Los preceptos anteriores esclarecen los puntos relativos a las escrituras que se otorgan de bienes inmuebles.

Y no podemos dejar de mencionar que de lo anterior se desprende, que la función del Notario Público, es la de fedatario en los actos jurídicos que autoriza.

C O N C L U S I O N E S

- 1a. La legislación mexicana no establece como requisito para adquirir bienes inmuebles la naturalización del extranjero.
- 2a. Es necesaria la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de los bienes adquiridos, para que, mediante dicha inscripción, produzca efectos contra terceros.
- 3a. Existe como limitación, establecida en el artículo 27 - Constitucional, la prohibición a extranjeros para adquirir bienes dentro de la zona prohibida.
- 4a. La Constitución Mexicana regula el derecho para adquirir el dominio de tierras, aguas y sus accesiones, o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas a los extranjeros, previo permiso de la Secretaría de - Relaciones Exteriores.
- 5a. Los extranjeros para adquirir el dominio de dichos bienes, deben observar lo que determina la "Cláusula Calvo", es decir, convenir ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales respecto de dici

chos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos.

- 6a. La Constitución Mexicana faculta a la Secretaría de Relaciones Exteriores para autorizar a los Estados extranjeros la adquisición, en el lugar permanente de los Poderes Federales, la propiedad privada de bienes inmuebles para el servicio de sus embajadas o legaciones.
- 7a. El Código Civil para el Distrito Federal y los Códigos Civiles de los Estados de la República consideran como bienes inmuebles el suelo y las construcciones adheridas a él, por lo tanto comprende los bienes a que se refiere la fracción I del artículo 27 Constitucional.
- 8a. Coincido con la mayoría de los autores en considerar aplicable la ley del lugar de ubicación del bien inmueble a quienes adquieren bienes inmuebles dentro de la República.
- 9a. Los extranjeros, previo permiso de la Secretaría de Gobernación, sólo podrán celebrar actos relativos sobre los mismos, acciones o partes sociales de empresas dedicadas en cualquier forma al comercio o tenencia de dichos bienes. Este es un permiso adicional de la Secretaría de Gobernación.

10a. Solamente los visitantes, consejeros, estudiantes, asilados políticos, visitantes distinguidos, inmigrantes e inmigrados, mediante permiso de las Secretarías de Gobernación y de Relaciones Exteriores, pueden adquirir bienes inmuebles en cualquier lugar del país.

B I B L I O G R A F I A

- 1.- Arellano García Carlos. Derecho Internacional Privado. Editorial Porrúa. México 1979.
- 2.- Arjona Colomo Miguel. Derecho Internacional Privado.
- 3.- Bravo Caro Rodolfo. Guía del Extranjero. Editorial Porrúa. México 1982.
- 4.- Burgoa Orihuela Ignacio. Las Garantías Individuales. - Editorial Porrúa. México 1982.
- 5.- De Toro Miguel y Gisbert. Larousse Universal. Diccionario Enciclopédico. Editorial Larousse 1962.
- 6.- Diccionario Jurídico Mexicano. Instituto de Investigaciones Jurídicas. UNAM. 1984.
- 7.- Dublán Manuel y Lozano José María. Legislación Mexicana. México 1876.
- 8.- Enciclopedia Jurídica Omeba. Editorial Bibliográfica - Argentina 1955.
- 9.- Fiore Pascual. Derecho Internacional Privado.
- 10.- Macedo Pablo. El Código Civil de 1870.
- 11.- Miaja de la Muela Adolfo. Derecho Internacional Privado. 1970.
- 12.- Moreno Díaz Daniel. Derecho Constitucional Mexicano. - Editorial Pax-México 1978.
- 13.- Moto Salazar Efraín. Elementos del Derecho. Editorial Porrúa. México 1978.
- 14.- Niboyet Jean Paulin. Principios de Derecho Internacional Privado. Editora Nacional, S.A. México 1974.

- 15.- Péreznieto Castro Leonel. Derecho Internacional Privado. Colección Textos Jurídicos Universitarios 1982.
- 16.- Rabasa Emilio O., Gloria Caballero. Mexicano: ésta es tu Constitución. Cámara de Diputados 1982.
- 17.- Rojina Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil. - Editorial Porrúa. México 1974.
- 18.- Romero del Prado Víctor. Derecho Internacional Privado. Editorial Assandri.
- 19.- Sierra Bravatta Carlos J. La Constitución Federal de - 1824. Colección Conciencia Cívica Nacional. México -- 1983.
- 20.- Siqueiros Prieto José Luis. Los Conflictos de Leyes en el Sistema Constitucional Mexicano. Universidad de Chihuahua. México 1957.
- 21.- Tena Ramírez Felipe. Leyes Fundamentales de México. - Editorial Porrúa. México 1967.
- 22.- Vázquez Sánchez José Antonio. Derechos del Pueblo Mexicano. UNAM 1965.