

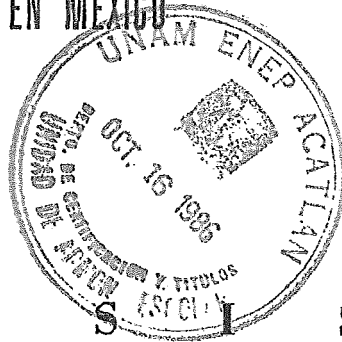


UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

Escuela Nacional de Estudios Profesionales  
"A C A T L A N"

LA PROPIEDAD INMUEBLES DEL EXTRANJERO  
EN MEXICO

No. de Cuenta  
7520393-7



T E S I S  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A ;  
BLANCA ESTELA LOPEZ MILLAN

Asesor: Lic. José Núñez Castañeda

M-0015486



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 esta 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.

A MIS PADRES.

JOSE LOPEZ M. Y MARIA DE LOS ANGELES MILLAN T.

"MARAVILLOSOS SERES QUE ME DIERON LA EXISTEN--  
CIA, DE QUIEN TODO LO RECIBI Y NADA LES HE --  
DEVUELTO; LES RINDO CON TODA LA FUERZA DE MI  
SER, ESTE HUMILDE TRIBUTO A MIS ESTUDIOS".

A MIS HERMANOS.

GABRIEL, MA. ELENA, DAVID Y FABIOLA.

"CON LA EXPRESION MAS PURA DE MI --  
AMOR FRATERNO".

A MI TIA SOFIA LOPEZ M.

"QUIEN POR LA FIRMEZA DE SU CARACTER,  
SIMBOLO DE RECTITUD Y HONRADEZ, COMO  
UN HOMENAJE A SU CARINO Y CONSEJOS".

A MI ESPOSO:

ARTURO DIAZ R.

"QUE CON TU CARÍNO, ESPERA Y  
ENTUSIASMO ALENTASTE EN MI,-  
LA CULMINACION DE ESTE IDEAL".

A MIS AMIGOS.

POR TODO EL APOYO Y CARÍNO  
QUE ME HAN BRINDADO, HON—  
RANDOME CON SU AMISTAD.

AL H. JURADO

CON MI MAYOR RESPETO Y  
ADMIRACION.

AL LICENCIADO JOSE NUÑEZ CASTAÑEDA.

"BRILLANTE MAESTRO DIPLOMATICO, HUMANISTA Y GENEROSO DONANTE DE AMISTAD; CON MI MAS PROFUNDO AGRADECIMIENTO, - POR EL IMPULSO Y ORIENTACION QUE EN FORMA DESINTERESADA ME HA BRINDADO - EN LA ELABORACION DEL PRESENTE TRABAJO".

" La tierra sobre la que se levanta la comunidad del Estado, considerado desde su aspecto jurídico, significa el espacio en el que el poder del Estado puede desenvolver su actividad específica, o sea la del poder político. En este sentido jurídico la tierra se denomina territorio. La significación jurídica de éste se exterioriza de una doble manera; negativa una, en tanto se prohíbe a cualquier otro poder no sometido al Estado ejercer funciones de autoridad en el territorio sin autorización expresa por parte del mismo; positiva la otra, en cuanto las personas que se hallan en el territorio quedan sometidas al poder del Estado "

Jellinek

## INDICE

	Pág.
INTRODUCCION	
CAPITULO PRIMERO	
Antecedentes Historicos del Derecho de Propiedad	5
A) Concepto y Evolución del Derecho de Propiedad	5
1. Concepto de Propiedad	5
2. Evolución del Derecho de Propiedad	8
La Propiedad en Roma	8
La Propiedad en el Feudalismo	11
La Propiedad en la Revolución Francesa	12
La Declaración de los Derechos del Hombre	13
La Propiedad en el Código de Napoleón	13
Los Códigos de 1870 y 1884	14
3. La Propiedad en su aspecto social	15
4. Antecedentes Historicos del Derecho	
de Propiedad en México	19
La Propiedad de España sobre la Nueva España	20
La Propiedad en la Epoca Colonial	21
La Real Instrucción	22

M. 0015.488

	Pág.
La lucha por la Independencia	23
El México Independiente	28
La Guerra de Texas	28
B ) Formas de Adquirir la Propiedad	34
1. La Propiedad en su aspecto Jurídico	34
Características de la Propiedad	35
Extinción del Derecho de Propiedad	36
2. Formas de Adquirir la Propiedad	37
a ) Adquisiciones a título particular y a título universal	37
b ) Adquisiciones primitivas y derivadas	38
c ) Adquisiciones a título oneroso y a título gratuito	38
d ) Transmisiones por acto entre vivos o por causa de muerte	39
e ) Medios específicos de adquisición	39
C ) Breve Reseña Histórica del Artículo 27 Constitucional	41
1. Antecedentes Históricos del Artículo 27 Constitucional	41
2. Proyecto del Artículo 27 Constitucional	46



CAPITULO SEGUNDO

El Artículo 27 Constitucional y Algunos Comentarios a su Fracción I

A ) Limitaciones y Modalidades a la Propiedad que Establece el Artículo 27 Constitucional	53
Limitaciones establecidas en la Constitución de 1857	54
B ) Incorporación de la Cláusula Calvo en la Legislación Mexicana	61
1. Antecedentes históricos de la Cláusula Calvo en nuestra legislación	61
2. Discusión doctrinal sobre la validez de la Cláusula Calvo	64
3. Comentarios sobre la renuncia de la Cláusula Calvo	65
4. La Cláusula Calvo y su adopción en la legislación Mexicana	66
5. Aplicación de la Cláusula Calvo a través de la Secretaría de Relaciones Exteriores	68
C ) La Situación del Extranjero en México y su Clasificación	
1. Noción de extranjero en nuestra legislación	69
2. Internación del extranjero en México	71
3. Calidades Migratorias	75

	Pág.
4. Limitaciones a los extranjeros durante su estancia en el país	78
5. Restricciones a los extranjeros que establece nuestra Constitución	80
6. Restricciones que establece la Ley de Nacionalidad y Naturalización	82
7. Estancia del Extranjero en México	83
D) Legislación y Jurisprudencia que existe sobre la Fracción I del Artículo 27 Constitucional	85
1. Adquisición de terrenos por los extranjeros en la República	87
2. Sociedades Mercantiles Extranjeras	88
3. Sociedades Extranjeras. Adquisición de bienes raíces ( nulidad )	89
4. Sociedades Extranjeras. Aviso que exige el artículo 7o. de la Ley Organica de la Fracción I del artículo 27 Constitucional	92
E) La Inversión Extranjera en México y sus Formas	94
1. Concepto de Inversión Extranjera	97
2. Formas que presenta el Capital Extranjero	99
3. Clasificación de la Inversión Extranjera	100

## CAPITULO TERCERO

A ) La Inversión Extranjera y la Propiedad Privada	104
1. Política Mexicana sobre la Inversión Extranjera	104
2. Ventajas y Desventajas de la Inversión Extranjera	109
3. Estadísticas de la Inversión Extranjera en México	112
4. Decreto de 29 de junio de 1944	116
5. La Propiedad Privada en México	119
B ) Capacidad Jurídica del Extranjero para Adquirir Inmuebles en México	124
a ) Capacidad de extranjeros personas morales	124
b ) Capacidad de extranjeros personas físicas	125
c ) Capacidad de Mexicanos personas físicas y Sociedades Mexicanas	127
d ) Capacidad de diferentes Sociedades Mexicanas	128
e ) De los inmuebles dados en arrendamiento	133
C ) Constitución de Sociedades Mexicanas y Adquisición de Inmuebles con Inversión Extranjera	136
1. Legislación Mexicana que reglamenta a las Sociedades Extranjeras	136
2. Tipos de Sociedades Mercantiles Mexicanas	141

	Pág.
3. Requisitos que deben cubrir los extranjeros para constituir Sociedades en México	143
4. Capacidad de Extranjeros para la constitución de Sociedades	144
D) Fundamento Legal de la Secretaría de Relaciones Exteriores y Gobernación para extender Permisos a Extranjeros	146
E) Formas que expide la Secretaría de Relaciones - Exteriores y Gobernación para Adquirir Inmuebles y Constituir Sociedades	149

#### CAPITULO CUARTO

##### Procedimiento Legal para la Adquisición de Inmuebles en Mexico por Extranjeros

A) Las Zonas Prohibidas que establece el Artículo 27 Constitucional	180
B) Adquisición de Inmuebles en Zonas Prohibidas y en Zonas no Prohibidas por Extranjeros	184
1. Adquisición de Inmuebles en zonas prohibidas	184
a) Constitución de Sociedades con acciones al portador	185
b) Dos Sociedades	186
a) Adquisición de Inmuebles por interpósita persona	188

	Pág.
b ) Arrendamientos sucesivos	189
c ) Usufructo	191
d ) Membrecías de Clubes	192
e ) Fideicomiso	193
2. Adquisición de Inmuebles en zonas no prohibidas	194
C ) El Fideicomiso en Zona Prohibida	200
1. El Fideicomiso	200
2. Acuerdo de 29 de abril de 1971	204
3. Condiciones y requisitos para la celebración de Fideicomisos en zonas prohibidas	214
4. El Fideicomiso como medio de regularización en las zonas prohibidas	215
5. Procedimientos para la transmisión de los derechos del fideicomiso	218
6. Terminación del fideicomiso	221
D ) El Desarrollo Industrial y Turístico en Zonas Prohibidas	226

## CAPITULO QUINTO

Sanciones Legales a los Actos Antijurídicos  
Celebrados por Extranjeros

	Pág.
A ) Teoría de las Nulidades Aplicada a los Actos Antijurídicos celebrados por Extranjeros	231
1. El acto jurídico y sus elementos	232
a ) Elementos de Existencia	232
b ) Elementos o Requisitos de Validez del acto jurídico	236
2. Teoría de las Nulidades	245
a ) La Inexistencia	246
b ) La Nulidad ( Absoluta y Relativa )	248
c ) Efectos de las Nulidades	250
B ) La Inexistencia y Nulidad en los Actos Jurídicos de Extranjeros que Adquieren Bienes	252
1. Adquisición de bienes inmuebles por extranjeros en zonas prohibidas .	252
2. Adquisición de bienes inmuebles por extranjeros en zonas permitidas	262
3. Caso especial del matrimonio	267
4. El caso de la herencia	271
C ) Sanciones aplicables a los Extranjeros, Mexicanos y Prestanombres, en la adquisición de Inmuebles en - Zonas Prohibidas y en Zonas no Prohibidas .	272
1. Sanciones a los extranjeros personas físicas	273

	Pág.
2. Sanciones a las autoridades que consientan actos antijurídicos realizados por extranjeros	274.
3. Sanciones a los prestanombres y a los terceros que se presten para la realización de actos ilícitos por parte de los extranjeros	277
4. Autoridades encargadas de imponer las sanciones	279
5. Tipos de sanciones aplicables	280
CONCLUSIONES	282
BIBLIOGRAFIA	288
LEGISLACION	293
JURISPRUDENCIAS	294

## INTRODUCCION

Mi finalidad a través de este modesto trabajo, consiste en demostrar las desventajas e inconvenientes que existen en México con respecto a las propiedades inmuebles que adquieren los extranjeros . Así como el análisis de los diversos ilícitos en que incurren los extranjeros al adquirir propiedades inmuebles en zonas prohibidas; y la falta de aplicación de nuestra legislación por parte del Gobierno Federal a estos hechos ilícitos. Para llegar al esclarecimiento de tales desventajas, haremos un breve recorrido, comenzando por el estudio del derecho a la propiedad, desde sus principios; así como el análisis del artículo 27 Constitucional fracción I, para posteriormente ahondar sobre la condición de los extranjeros en México; hasta llegar al estudio de las sanciones a que se hacen acreedores estos mismos. En esta sencilla exposición incluyo la situación en que se encuentran los fideicomisos. Comenzaremos



por preguntarnos : ¿El territorio, es un elemento indispensable para la formación de un Estado, o sin territorio puede existir un Estado ?. Para dar contestación a la presente interrogante algunos autores nos dan su opinión .

Sostiene el maestro Raj ina Villegas que el territorio es un elemento esencial del Estado, ya que sin él, no se le puede concebir. En la Teoría del Estado se considera al territorio como elemento esencial del mismo, esta es la tesis tradicional y dominante .

" El territorio ( concepto geográfico ) es también elemento espacial del Estado actual, a diferencia de lo que era el Estado rudimentario y nómada; para que el pueblo constituya un elemento del Estado, debe permanecer en su sede; de no ser así, no aseguraría ( en la comunidad internacional ) su defensa respecto a los demás pueblos, no podría mantener el orden interno, ni aprovechar las riquezas de la tierra " <sup>1</sup> .

( 1 ) Moreno Daniel. Derecho Constitucional Mexicano, - Editorial Pax-México. México 1979. págs. 302, 304.

" Una de las características del territorio, como elemento integrante del Estado, es la impenetrabilidad. En un mismo territorio, afirmaba Jellinek, solamente puede desplegar su poder un Estado. Sólo mediante actos unilaterales o bilaterales del derecho internacional, o lo que equivale a esto, mediante sus actos tácitos, puede un Estado formar o autorizar a otros para llevar a cabo actos de soberanía en su territorio " <sup>2</sup> .

" Por lo tanto el poder estatal dejaría de ser soberano — sólo en la hipótesis de que las limitaciones jurídicas impuestas a su ejercicio derivasen de un poder ajeno ( heteronomía ) . La característica esencial del Estado estriba en la capacidad de organizarse — a sí mismo, es decir de acuerdo con su propio derecho, de darse — sus leyes, y de actuar de acuerdo con ellas .

Por consiguiente el problema de la condición de los extranjeros debe, naturalmente resolverse de acuerdo con la legislación de cada país " <sup>3</sup> .

" Como podemos observar, los Estados regulan, en el —

( 2 ) Moreno Daniel, Derecho Constitucional Mexicano , Ob. Cit. pág. 316 .

( 3 ) García Maynez Eduardo. Introducción al Estudio — del Derecho Editorial Porrúa, S. A. México 1977, págs. 103, 104 y 105 .

ámbito territorial que les corresponde, la condición jurídica de los extranjeros y tal regulación está subordinada, para no incurrir en responsabilidades internacionales, al respeto de un mínimo de derechos que el Derecho internacional plasma a favor de los extranjeros " 4 .

Con respecto a México, bien sabemos que existen diferentes calidades, por medio de las cuales los extranjeros se internan en nuestro territorio y adquieren propiedades inmuebles; esto sucede siempre y cuando se sujeten a ciertas normas y acaten lo que nuestra legislación les marca, aunque la realidad en algunos casos nos demuestra lo contrario, situaciones que analizaremos durante el desarrollo de la presente tesis .

Tengo la creencia absoluta de que esta posición no es nueva, pero haremos el esfuerzo posible por ahondar sobre este aspecto que estamos comenzando a plantear; lo modesto de este trabajo permite la crítica por sus innumerables faltas, pero ojalá que toda crítica sirva para reforzarlo y mejorarlo .

( 4 ) Arellano García Carlos. Derecho Internacional Privado. Editorial Porrúa, S. A. México 1983 , pág. 301 .

## CAPITULO I

### ANTECEDENTES HISTORICOS DEL DERECHO DE PROPIEDAD

#### A) CONCEPTO Y EVOLUCION DEL DERECHO DE PROPIEDAD

##### 1. Concepto de Propiedad

" El estudio del derecho de propiedad nos dará ocasión, - de comprobar que el derecho tiene su raíz en fenómenos eminentemente sociales, que sus consecuencias, por perfectas que se les supongan, tienen que irse amoldando a los tiempos y a las corrientes sociales del pensamiento. La institución reglamentada en una época determinada del desarrollo social no llena las mismas necesidades en otra y tiene que cambiar, según las necesidades nuevas que aparezcan; así son todos los fenómenos jurídicos <sup>5</sup> .

Con respecto a la propiedad, existen numerosas definiciones, entre las cuales podemos citar las de los siguientes autores :

Para Bonnacase la propiedad " es el derecho real tipo, - en virtud del cual en un medio social dado y en el seno de una organización jurídica determinada, una persona tiene la prerrogativa legal de apropiarse por actos materiales o por actos jurídicos de todas las utilidades inherentes a una cosa " <sup>6</sup>

( 5 ) Aguilar Carvajal Leopoldo Segundo Curso de Derecho Civil, Editorial Porrúa, S A México 1980, pág. 100 .

( 6 ) De Ibarrola Antonio. Cosas y Sucesiones, Editorial Porrúa, S.A. México 1972, pág. 228

Nos dice Bonnecase que tres son los preceptos que en el Código nos dan la idea de lo que es el derecho de propiedad, y corresponden a nuestros artículos 830, 831 y 886. El primero de ellos dice : " El propietario de una cosa, puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes " ; - por lo que estatuye el segundo, que establece : " La propiedad, no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización " . El tercero : " La propiedad de los bienes da derecho a todo lo que ellos producen o se les una o incorpora natural o artificialmente " . Este derecho se llama de accesión .

Planiol y Ripert definen la propiedad como : " El derecho en virtud del cual una cosa se halla sometida, de modo perpetuo y exclusivo, a la acción y voluntad de una persona " . De esta definición se desprende como características la exclusividad y la perpetuidad . La primera de ellas consiste en la atribución del goce de una cosa a una persona determinada con exclusión de todas las demás . La característica de perpetuidad nunca podrá perderse , —

porque deje de ejercitarse el derecho de propiedad y siempre habrá la posibilidad de reclamarlo, a menos que se haya extinguido por prescripción <sup>7</sup> .

La definición más completa del derecho de propiedad, desde el punto de vista teórico, se puede expresar así : " La propiedad es un derecho real, por el cual una cosa se encuentra sometida al poder jurídico de una persona, en forma directa, exclusiva y perpetua, para que ésta pueda retirar todas las ventajas económicas que la cosa sea susceptible de prestarle, siendo este derecho, como todo derecho real, oponible a todo el mundo " <sup>8</sup> .

Terminemos comparando las definiciones del Código actual y del anterior. El artículo 729 decía : " La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las leyes " . El Código actual, en cambio, no define la propiedad, sino que habla en el artículo 830 de que, el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes " . Notemos el cambio en la preposición : la preposición SIN substituida por CON. En realidad —

( 7 ) Araujo Valdivia Luis. Derecho de las Cosas y Derecho de las Sucesiones. Editorial Cajica. Puebla, México 1965. págs. 183, 184 y 185 .

( 8 ) Aguilar Carvajal Leopoldo. Ob. Cit. págs. 107 y 108 .

ambas definiciones tienen el mismo contenido : sin embargo, a primera vista parece tener un contenido más amplio la primera .

## 2. Evolución del Derecho de Propiedad

Antes del establecimiento de las leyes, el hombre no tenía sobre las cosas que ocupaba más derecho que el de la fuerza — con que las defendía y conservaba, hasta que un rival más fuerte le privaba de ellas; de suerte que las cosas se adquirían por la ocupación, se conservaban por la posesión y se perdían con la pérdida de la posesión. En medio de un estado tan precario vino la ley civil y estableció cierto vínculo entre la cosa y la persona que la había adquirido; vínculo que ya no pudo romperse sin la voluntad de la persona aún cuando la cosa no estuviese en su mano. Este vínculo era el derecho de la propiedad .

### La Propiedad en Roma .

" las fuentes romanas no nos proporcionan una definición del derecho de propiedad, solo encontramos los términos de domi—

( 9 ) F. Margadant Guillermo. Derecho Romano. Editorial Esfinge S. A. México D. F. 1977 págs. 245 y 246 .

nium, de mancipium y de proprietas, pero los comentaristas condenaron el derecho de propiedad en la breve fórmula de ius utendi, fruendi, abutendi; a estos tres elementos se puede añadir un cuarto, el ius vindicandi, el derecho a reclamar el objeto de terceros poseedores o detentadores " 9 .

" En el Derecho Romano encontramos como características del derecho de propiedad, que es una institución del jus civile ; por tanto, sólo los ciudadanos romanos podían tener el derecho de propiedad ex jure quiritium; al lado de la propiedad quiritaria existió la creación pretoriana, para los extranjeros, de las proprietas, protegida por el ius gentium y a la que se le daban atributos semejantes a la propiedad quiritaria " 10 .

" El dominio ex jure quiritium era exclusivamente para el ciudadano romano, se refería a cierto número de cosas ( res mancipi ) y debía adquirirse en forma solemne ( mancipatio in jure cessio ) " 11 .

" El ius civile creó en Roma dos acciones fundamentales

( 10 ) Aguilar Carbajal Leopoldo. Ob.Cit.págs 101, 102

( 11 ) Araujo Valdivia Luis. Ob.Cit.pág. 211



para proteger la propiedad quiritaria, que eran: la reivindicatio, acción por la cual el propietario puede reclamar a cualquier poseedor la entrega del objeto de su derecho de propiedad y la actio negatoria, por la cual el propietario podía impedir que cualquier persona turbara el goce pacífico de sus propiedades " 12 .

" Bajo los pretores se desarrolló la propiedad " bonitaria " que no estaba protegida por la " reivindicatio ", pero a la cual se le concedieron defensas que permitieron reemplazarla, como la " exceptio doli ", la " exceptio rei venditae et traditae " y la " publiciana in rem actio " 13 .

" Pero esta situación inferior de la propiedad bonitaria no duraba eternamente; mediante la prescripción ( Usucapio ) de un año para muebles y de dos años para inmuebles, la propiedad bonitaria se convertía automáticamente en quiritaria. Posteriormente Justiniano suprime la distinción entre res mancipi y res nec mancipi, eliminando al mismo tiempo la mancipatio, para unir finalmente las dos formas de propiedad romana " 14 .

( 12 ) F. Margadant Guillermo, Ob.Cit. pág. 249

( 13 ) Araujo Valdivia Luis. Ob.Cit. pág. 211

( 14 ) F. Margadant Guillermo. Ob.Cit. pág.252

La propiedad pretoriana se concedía a las personas que no se consideraban ciudadanos romanos, en aquéllos casos en que por la naturaleza de las cosas no se había adquirido el dominio romano, ni empleado alguno de los medios o formas aptas para transmitirlo, de tal manera que si sólo había una "traditio", ésta no transmitía el dominio sino la posesión, la cuál tenía la ventaja de convertirse en dominio mediante la usucapion. A través del derecho pretoriano se fueron asignando a la propiedad las características del dominio; y en las Institutas de Justiniano se explican que las diferencias habidas hasta entonces, se habían venido manteniendo por tradición pero sin valor práctico, por lo cual se hizo necesario establecer un concepto único de la propiedad para ciudadanos y extranjeros. De este modo y a partir de entonces, la "traditio" fue bastante para transmitir la propiedad y el dominio .

#### La Propiedad en el Feudalismo

En la época feudal, por la organización misma del Estado se marcaron nuevas diferencias en sentido inverso a las que se observan en el Derecho Romano y con una trascendencia de mayor-

alcance .

En el Estado Feudal, " los señores feudales no sólo gozaban del derecho de propiedad, sino que tenían además el imperio para mandar sobre los vasallos establecidos en sus feudos. El señor feudal se reservaba el dominio directo o eminente y concedía el dominio útil a quien trabajaba la tierra. De este modo el derecho de propiedad fue interpretado en beneficio de los señores y de la organización del Estado " 15 .

#### La Propiedad en la Revolución Francesa

" La Revolución Francesa ( 1789-1799 ) dio al derecho de propiedad el significado y el aspecto civil que le corresponden, desvinculándolo de toda influencia política. Es decir, la Revolución Francesa, se caracterizó por la abolición de los privilegios inherentes a la tierra y de las rentas perpetuas, volviendo a ser la propiedad una institución de derecho privado " 16 .

" Tanto en el Derecho Romano como a partir de la Revolución Francesa, priva un concepto individualista; proteger el dere

( 15 ) Araujo Valdivia Luis. Ob.Cit. págs. 212 y 213

( 16 ) Roj ina Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil ( Bienes, Derechos Reales y Sucesiones ) Editorial Porrúa, S. A. México 1981 pág. 81

cho de propiedad en favor del individuo, para sus intereses personales. Este concepto individualista tiene como base la tesis de que la propiedad es un derecho natural, innato, subjetivo que el Estado y la ley sólo pueden reconocer y amparar, pero no crear y, por consiguiente, desconocer o restringir " 17

#### La Declaración de los Derechos del Hombre

" En la declaración de los derechos del hombre y del ciudadano de 1789 se dice que toda sociedad tiene por objeto amparar y proteger los derechos naturales del hombre que son, principalmente, la libertad y la igualdad, ambas absolutas e inviolables " 18

#### La Propiedad en el Código de Napoleón

" En el Código de Napoleón, se declara que el derecho de propiedad es absoluto para usar y disponer de una cosa. En otro de sus artículos se dice que es inviolable. Se reconocen así los tres elementos clásicos : Jus utendi, Jus fruendi y Jus abutendi y, principalmente, se hace hincapié en que la propiedad es un dere

( 17 ) Idem. pág. 82

( 18 ) Araujo Valdivia Luis. Ob. Cit. pág. 213 .

cho absoluto " 19

### Los Códigos de 1870 y 1884

Con la influencia del Código de Napoleón y su fama mundial; nuestro Código de 1870 consagró una definición en su artículo 827 que decía : " La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las que fijan las leyes " .

Los Códigos de 1870 y 1884 introducen una modificación esencial a la propiedad, en donde se le da a ésta el carácter de absoluto dominio; por lo tanto en el Código de 1884 en su artículo 730 se estableció que la propiedad es inviolable y que no puede ser limitada, sino por utilidad pública y previa indemnización .

El artículo 731 del Código de 1884 contiene un concepto de propiedad de gran importancia para nosotros, puesto que relacionándolo con la Constitución de 1857 y el artículo 27 Constitucional, declara que el propietario es dueño del suelo y del subsuelo. " — Error que vino a solucionar la Constitución de 1917, ya que en dicho Código de 84 y en la ley minera se le dio el carácter de propiedad —

privada a todos los minerales que se encuentran en el subsuelo. -  
En consecuencia la Constitución de 1917 consagra una reacción a -  
este estado de cosas, reivindicando para la Nación los elementos -  
naturales y el subsuelo, imponiendo modalidades al derecho de pro-  
piedad " 20

### 3. La Propiedad en su aspecto Social

La influencia que tiene la propiedad es indiscutible en -  
cuanto a la formación de clases. El aprecio que tiene el propieta-  
rio en conservar sus bienes, tiende a estabilizarlo en determinado  
lugar .

" El Derecho de Propiedad es la capacidad que nos da la  
naturaleza de apropiarnos de las cosas exteriores. El modo de -  
apropriarnos de las cosas, sin perjudicar a nadie es el mismo dere-  
cho que todos tienen, esto es lo que determina que alguien sea due-  
ño de un objeto y otro de otro. El derecho a la propiedad se extien-  
de no sólo a lo que en el momento actual necesita el hombre, sino -  
a todo lo que necesita para poder pasar su vida como hombre, y -

( 20 ) Aguilar Carvajal Leopoldo. Segundo Curso de -  
Derecho Civil, Editorial Porrúa, S. A. México  
1980, pág. 115

con la dignidad que se debe a la persona humana : lo que necesita — para él, para su familia, para la educación de sus hijos, etc. Es por tanto el derecho de propiedad un derecho natural, anterior y su perior a toda ley; pero no es, ni nunca ha sido, un derecho ilimitado. Sí el hombre por cualquier medio, aún el más honesto, llega se a apropiarse y convertir en bien privado un bien que ya no necesita, muchísimo más si ya ni siquiera lo puede usar, ya no puede — decir que lo hace fundándose en su derecho natural de propiedad " 21 .

Pasaremos a analizar algunas teorías que nos dan diversos autores respecto a la propiedad :

Nos dice Jovellanos que : " El hombre ama a su propiedad como prenda de su subsistencia, porque vive de ella; como objeto de su ambición, porque manda en ella; como seguro de su du ración y, se puede decir, como anuncio de su inmortalidad, porque — libra sobre ella la suerte de sus descendientes " .

Además, la propiedad debe existir como fundamento de —

la sociedad y debe ser por su naturaleza perpetua. No podría limitarse a cierto número de años, ya que provocaría en la época de cada nuevo reparto gravísimas convulsiones sociales .

Para Pedro José Proudhon ( 1809-1865 ) el derecho de propiedad es, abiertamente injusto; manifiesta que el derecho es eminentemente social y es a la sociedad a la que le corresponde, no transferirlo al hombre, sino darlo en usufructo : dar un usufructo- la posesión del mismo, que la sociedad, por ley, podrá poner en manos del hombre, para recogerlo a su muerte, ya que suprimida- la propiedad y conservándose la posesión, se cambiará todo el gobierno, en la economía, en las leyes, arrojándose el mal de la tierra .

" La Encíclica Mater et Magistra lucha porque se de una efectiva difusión del derecho de propiedad, y dice: el derecho de propiedad no depende de la arbitraria voluntad del gobernante, no podría éste suprimirla sin hacerse responsable de la grave injusticia. El legislador siempre deberá respetar las siguientes bases - al codificar sobre tan delicada materia :



a ) El derecho de propiedad que compete al hombre es - un derecho VERDADERO, REAL y EXCLUSIVO por lo que toca a - la posesión y administración; pero subordinado, aún en ese sentido, al orden natural y legal ;

b ) El poder público, mediante sabias medidas, inspiradas en la gran ley de la justicia social, ha de regular la institución de la propiedad privada en forma tal que deje convenientemente accesible la participación de todas las clases y miembros de la sociedad en el tesoro del bien común " 22 .

Castan Tobeñas considera que frente al derecho privado de propiedad se impone el derecho público, puesto que la organización de la propiedad, sus limitaciones y modalidades, especialmente cuando se trata de propiedades inmuebles, industriales y agrícolas, afectan a la organización social de los países, y no pueden ser abandonados a la libertad de acción y de contratación de los particulares; establece que el fundamento del derecho de propiedad está - en las necesidades del hombre y de las agrupaciones humanas como la familia y la sociedad .

( 22 ) De Ibarrola Antonio. Ob. Cit. págs. 223 y 224

Por lo tanto Castán Tobeñas nos da algunas soluciones a los problemas que suscita el derecho de propiedad como son : limitar el ejercicio del derecho de propiedad conforme a la teoría que condena el abuso del derecho, instituido por nuestro actual Código Civil en su artículo 840 el cual establece : " No es lícito ejercer el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no de otro resultado que causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario " ; limitar las facultades de gozar y disponer, desarrollando los derechos de la colectividad y del Estado en forma de servidumbres legales y mediante impuestos directos; aplicar el principio de la expropiación forzosa; favorecer la propiedad familiar, procurando su consolidación efectiva; combatir los latifundios haciendo obligatoria su parcelación .

#### 4. Antecedentes Históricos del Derecho de Propiedad en México

Motolinía señala que " los indígenas no eran propietarios ni dueños de los pueblos; sólo eran labradores o medieros de los solariegos, de tal manera que todo el territorio, dependía de los

señores a quienes pertenecía, los cuales ejercían sobre él un poder tiránico, viviendo el indígena al día; mientras los señores se repartían entre sí todos los productos ". Por esta razón nos dice Angel Caso, que : " Es una afirmación carente de contenido histórico la de que los Españoles quitaran a los indígenas sus propiedades privadas; ninguna propiedad podían quitar a quien nunca la tuvo; España - lo que hizo fue conservar parte de las instituciones autóctonas, dándoles otra forma, así como implantar otras instituciones .

" Por consiguiente el estudio del derecho de propiedad - en México, debe comenzar en la época Colonial, ya que las instituciones que tuvieron los aborígenes han dejado poca huella en nuestro derecho, casi se han borrado y puede decirse que sólo un recuerdo ha subsistido en las costumbres " <sup>23</sup> .

Pasaremos a hacer un breve desarrollo histórico, para explicarnos como se distribuía la propiedad en la época Colonial .

#### La Propiedad de España sobre la Nueva España

" La Corona Española fundó su derecho de propiedad so-

bre la Nueva España en la ley del 14 de septiembre de 1519, expedida por Carlos V, en la donación de la Santa Sede Apostólica y otros justos y legítimos títulos " 24

" Con el descubrimiento de América se prohíbe a los extranjeros ejercer el comercio en las Indias. Esta práctica aislacionista colonial produjo en la metrópoli la necesidad de hacer concesiones a los extranjeros para distraer su atención de los intereses coloniales españoles en el nuevo continente " 25

" Los españoles para justificar su penetración en las Indias y conquistar las propiedades de las mismas, crearon los Justos y Legítimos Títulos, cuyo objetivo principal consistía en : catolizar y cristianizar a los indígenas; poblar y colonizar el territorio de la Nueva España; y por último obtener la rendición total de la población Prehispánica al momento de la caída de los aztecas " 26

#### La Propiedad en la Epoca Colonial

Las instituciones que se desarrollaron durante la Colonia, se clasifican de la siguiente manera : encomiendas, mercedes rea-

( 24 ) Chavez Padron Martha. El Derecho Agrario en México. Editorial Porrúa, S. A. México 1980 - págs. 151 y 152

( 25 ) Arellano García Carlos. Ob. Cit. págs. 330 y 331

( 26 ) Chavez Padron Martha. Ob. Cit. págs. 150 y 151

les, composiciones, confirmaciones y prescripción, correspondientes a la propiedad privada; en realengos, montes, aguas y pastos a la propiedad pública del Estado; en ejidos y dehesas a la propiedad pública de uso comunal de los pueblos; en terrenos de común repar-timiento, parcialidades y suertes, al uso individual de los mismos; y en propios, arbitrios y obvenciones, pertenecientes a los municipios .

#### La Real Instrucción

" Los abusos y violaciones que frecuentemente se cometieron durante la Colonia, dieron lugar a la Real Instrucción de fecha 15 de octubre de 1754, en la cual se dispuso la revisión de títulos que amparaban la propiedad y posesión de inmuebles adquiridos por mercedes, ventas y composiciones de realengos, sitios y baldíos. Sin embargo las leyes, ordenanzas y cédulas reales que con tan buena intención fueron dictadas, jamás fueron obedecidas; encontrándose los indios y castas en la más grande esclavitud; el color, la ignorancia y la miseria de los indios los colocaban a una distancia infinita de los españoles " 27 .

( 27 ) Araujo Valdivia Luis. Ob. Cit. págs. 239 y 240

Haciendo un comentario con respecto a los extranjeros;-

" Las leyes de Indias consistieron en una recopilación de disposiciones que, referidas a la condición jurídica de los extranjeros, representaron la tendencia de aislamiento que adoptaron los españoles respecto a sus colonias. Por otra parte las leyes de Indias establecieron que los bienes de los extranjeros que muriesen en América " no pasasen a sus herederos, pero establecían dos excepciones: una en beneficio de aquéllos que estuviesen casados con españolas indias, y tuvieran hijos de ellas; y la segunda en beneficio de aquéllos que viniendo de España, fallecieran a bordo de los buques ya anclados " 28

#### La Lucha por la Independencia.

La situación del derecho a la propiedad se vino agravando a través del transcurso del tiempo, orillando a nuestros antepasados a luchar por la independencia. Así es como Hidalgo y Morelos principales precursores de la Reforma Agraria comenzaron a luchar por la Independencia; y el día 6 de diciembre de 1810 Miguel Hidalgo publicó su famosa orden que abolía la esclavitud, bajo la -

cual se encontraba gran parte de nuestro pueblo; " asimismo publicó un edicto conceptuando que el pueblo de la nueva nación debía formarse por los nacidos en el territorio que se trataba de sustraer al dominio de España " 29

" Durante la colonización española en la Nueva España - se promulgó la Constitución española de 18 de mayo de 1812 cuya tónica era la de asimilar, dándole el carácter de españoles, al mayor número de extranjeros. De esta manera el artículo 5º consideró españoles a todos los hombres libres nacidos y avecindados en los dominios españoles. A los extranjeros que hayan obtenido de las Cortes carta de naturaleza y a los extranjeros sin carta de naturaleza que llevaran 10 años de vecindad en cualquier pueblo de la monarquía " 30

" Posteriormente la Constitución de Apatzingán de 22 de octubre de 1814 adopta la tendencia asimiladora del elemento extranjero, y en su artículo 14 estipula : " Los extranjeros radicados en este suelo, que profesaren la religión católica, y no se opongan a la libertad de la nación, se reputarán también ciudadanos de-

( 29 ) Arellano García Carlos. Ob.Cit. pág. 150

( 30 ) Idem. pág. 331

ella, en virtud de carta de naturaleza que se les otorgará, y gozarán de los beneficios de la ley " . En su artículo 17 consignaba : " Los transeuntes 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 " <sup>31</sup> ; - y en su artículo 26 declaró que : " Nadie puede ser privado de su propiedad sino cuando lo exija la necesidad pública, y en ese caso existe el derecho a la justa indemnización " <sup>32</sup> .

" Es por esto que el Plan de Iguala del 24 de febrero de 1821 firmado por Vicente Guerrero y Agustín de Iturbide estableció el respeto a la propiedad tal y como se encontraba constituido en la Colonia, afirmando que debería existir un trato de plena igualdad -- de nacionales y extranjeros al establecer expresamente en el artículo 12 : " Todos los habitantes de la nación, sin otra distinción que su mérito y virtudes son ciudadanos idóneos para optar cualquier -- empleo " <sup>33</sup> .

" El 24 de agosto de 1821, Agustín de Iturbide y Juan --

( 31 ) Idem. pág. 332

( 32 ) De Ibarrola Antonio. Ob. Cit. pág. 238

( 33 ) Arellano García Carlos. Ob. Cit. pág. 332



O'Donojú suscribieron el tratado de Córdoba mediante el cual se de terminó la soberanía e independencia de lo que se llamaría el Impe rio Mexicano, estableciendo sin distinción alguna entre nacionales - y extranjeros, el derecho de toda persona de trasladarse con su for tuna a donde le conviniera, de tal manera que los europeos avecinda dos en la Nueva España y los Americanos residentes en la penínsu- la podían permanecer en cualquiera de los lugares, adoptando como patria el nuevo o el antiguo Estado " 34 .

#### El México Independiente

El México Independiente tenía que enfrentarse a los he -- chos que le heredó la Colonia; una defectuosa distribución de la tie- rra y de habitantes, era tal el desconcierto que no se tenía criterio alguno sobre la competencia de las autoridades que debían distribuir las tierras baldías, dictándose una serie de decretos con el afán de colonizar nuestro territorio y hacer una equitativa distribución de - la propiedad .

" Por otra parte, a efecto de incrementar la inmigración

extranjera y resolver el problema de la escasez demográfica, se dictó el 19 de agosto de 1824 una Ley General de Colonización, la cual ofreció a los extranjeros que vinieran a establecerse a México toda clase de garantías en su persona y en sus propiedades; estableciendo algunas restricciones a los extranjeros, como la de adquirir propiedades raíces que distasen menos de 20 leguas de las fronteras en la República o 10 leguas de su litoral en cualquier de sus costas. Así mismo prohibió conservar tierras adquiridas en caso de irse a residir de un modo permanente a un País extranjero " — 35 .

Así mismo " la primera de las siete leyes constitucionales de 29 de diciembre de 1836 estableció en su artículo 13; " que el extranjero no puede adquirir en la República, propiedad raíz, si no se ha naturalizado en ella, casase con mexicana y se arreglase a lo demás que prescriba la ley relativa a estas adquisiciones. Tampoco podrá trasladar a otro país su propiedad mobiliaria, sino con los requisitos y pagando la cuota que establezcan las leyes " 36 .

( 35 ) Idem. pág. 334

( 36 ) Arellano García Carlos. Ob.Cit. pág. 334

## La Guerra en Texas

Desviándonos un poco del tema, pero dentro de nuestro estudio a la propiedad, cabe hacer un breve análisis ya que es de suma importancia para nuestro país, el inmenso territorio que perdió nuestra nación en el año de 1845. Esto fue a consecuencia de la amplitud territorial; así como por la lejanía y la falta de control que los distintos gobiernos tuvieron en todas las épocas de nuestra historia .

" En 1818 no se encontraban establecidos los límites de nuestro territorio y por tanto los gobiernos español y norteamericano no convinieron en señalar, el río Sabinas como el límite entre los Estados Unidos y la Nueva España, a condición de que 300 familias de yanquis pudieran colonizar tierras de la Nueva España. Fue así como en el año de 1819 se establecieron en Texas 300 familias al mando de su patriarca Moisés Austin, pero después de algunos años constituyeron una población numerosa y peligrosa " 37 .

A la caída de Iturbe el gobierno Republicano de Guadalu-

( 37 ) Arredondo Muñozledo Benjamín. México en el Siglo XIX. Editorial Porrúa, S. A. México 1973  
pág. p.p. 57-61

pe Victoria, expidió en agosto de 1824 una Ley de Colonización en la que se recalca que los colonos de Texas en ninguna forma podrían exigir derechos de posesión territorial y en caso de hacerlo, deberían adquirir la ciudadanía mexicana .

" Posteriormente Esteban Austin, John Hunter y Hayden Edwards pretendieron hacer de Texas una República Independiente, a lo que el gobierno Mexicano envió un escuadrón, quien derrotó a los separatistas de Nacogdoches " 38 .

" Al asumir el poder Santa Anna que con el apoyo del clero transformó el régimen gubernativo y la Constitución en vigor; al cambiar la República Federal en Central, concentrando por este medio el poder en sus manos; ocasionando con ello que Zavala quien — estaba refugiado en el Estado de Coahuila, que era territorio de Texas, comenzará a invitar a los texanos para independizarse de México. Zavala convenció a los texanos para la insurrección y el 7 de noviembre de 1835 se declaró la provincia de Texas independiente — de México. Fue entonces cuando Santa Anna dejó la presidencia — en manos del General Miguel Barragán y se lanzó con sus tropas a

someter a los insolentes texanos " 39 .

" Santa Anna dividió el ejército mexicano en 3 grupos: - el primero bajo el mando del General Ramírez Sesma, quien se dirigió hacia el río Colorado, el otro con el Coronel Gaona quien tomó el rumbo de Nacodogches, dejando al sur un ejército de reserva al mando del General Filisola y Santa Anna con sus mejores tropas se dirigió a San Felipe Austin ( actual Estado de Texas ) la cual encontró abandonada, entonces Santa Anna se concretó a seguir a Zavala en diferentes regiones de Texas. Lo que aprovechó el General Samuel Houston para esperar el momento oportuno y derrotar el ejército que comandaba Santa Anna. Dicha oportunidad llegó el día 21 de abril de 1836 en las orillas del río San Jacinto, y en la lucha huyó Santa Anna, pero fue alcanzado y hecho prisionero. Cuando los Generales Filisola, José Urrea, Gaona y Ramírez Sesma contaban con 4,000 hombres con grandes probabilidades de vencer a Houston que solo tenía 2,000 soldados; Santa Anna, prisionero ordenó a todas las tropas Mexicanas que se retirasen en virtud de que se había acordado un armisticio, para que cesara la guerra " 40 .

( 39 ) Arredondo Muñozledo Benjamín. México en el Siglo XIX. Editorial Porrúa, S. A. México 1973 págs. 62 y 63

( 40 ) Idem. págs. 64, 65, 66, 67 y 68

En dicho acuerdo celebrado, el Presidente de México se comprometía a no volver a tomar las armas en contra de Texas y en no ejercer influencia para que otros las tomaran contra el pueblo de Texas, preparando su gabinete para que se recibiera a la Comisión que venía de Texas con la finalidad de hacer una transacción — reconociendo la independencia de Texas .

El día 14 de mayo de 1836 desde Veracruz, Santa Anna — mandó una carta dirigida al General Vicente Filisola, haciéndole sa ber que se reconocía la independencia de Texas .

" El 2 de marzo de 1836 se había declarado la República de Texas constituyéndose un gobierno provisional con David G. — Burnett como presidente y Lorenzo de Zavala como vicepresidente. Burnett, con esa calidad, firmó los abusivos convenios con Santa — Anna; y en septiembre del mismo año se proclamó la Constitución, en la que se fija el río grande como límite entre México y los Estados Unidos " 41 .

" Al encontrarse Sam Houston como presidente de la Reg

( 41 ) Livermore Abott, Abiel. Revisión de la Guerra entre México y los Estados Unidos. México 1948 págs. 277 y 278

pública Texana ( 1841-1844 ) insistió en la anexión, más tarde en —  
abril de 1844, Calhoun, Secretario de Estado, suscribe el tratado-  
de anexión, convenido con el gobierno de Texas. El senado no lo —  
ratifica; se arguye que se provocaría la guerra con México y que la  
formación de un nuevo Estado, con territorio de un país extranjero  
es anticonstitucional " 42 .

En mayo de 1845, México aceptó discutir el convenio pre  
sentado por Texas, en el que se reconocía la República independiente  
a condición de que no se incorporase a ningún otro país. Concesión  
tardía, que provocó el derrocamiento de Herrera quien fue incapaz  
de impedir el ultraje. El Congreso Texano por unanimidad, rech  
zó las negociaciones con México y aceptó la incorporación a los —  
Estados Unidos el 21 de junio de junio de 1845 .

Y volviendo con nuestro desarrollo histórico, " la ley de  
1854 es el primer ordenamiento especialmente destinado a reglamen  
tar en forma completa el tema de la nacionalidad, naturalización y-  
condición jurídica de los extranjeros. Esta ley fue elaborada du—  
rante la administración del General Santa Anna y aunque se dudó de

( 42 ) Livermore Abbott, Abiel. Ob.Cit. págs. 280 y 281

su vigencia al triunfo de la Revolución de Ayutla, a falta de otro ordenamiento aplicable en materia de nacionalidad se continuo aplicando por nuestros tribunales, formándose con esta ley nuestra incipiente jurisprudencia sobre la materia " 43 .

" El 28 de mayo de 1886, se decretó una ley conocida como la Ley Vallarta, en la cual se reguló el tema de la Condición Jurídica de los extranjeros al lado del tópico de la nacionalidad " . En esta ley 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 44 .

" Esta ley en su artículo 32 establecía : " Sólo la Ley Federal puede modificar y restringir los derechos civiles de que gozan los extranjeros. Tal situación no se corrigió con la expedición de la Constitución de 1917, puesto que la redacción original de la fracción XVI del artículo 73 era el siguiente : " El Congreso tiene facultad para dictar leyes sobre Ciudadanía, naturalización, colonización, emigración e inmigración y salubridad general de la República " 45 .

( 43 ) Arellano García Carlos. Ob.Cit. págs. 158 y 159

( 44 ) Arellano García Carlos. Ob. Cit. pág. 336

( 45 ) Idem. pág. 337



Fueron la Ley del 6 de enero de 1915 expedida en Vera — cruz por Don Venustiano Carranza; posteriormente la reforma pu — blicada en diario oficial de 18 de enero de 1934 cuando la fracción — XVI del artículo 73 se modificó para establecer facultades del Con — greso para legislar en materia de nacionalidad y condición jurídica de los extranjeros, y por último el artículo 27 Constitucional, las — instituciones que vinieron a consagrar el derecho de propiedad .

## B) FORMAS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

### 1. La propiedad en su aspecto jurídico

El derecho no sólo se ocupa de la propiedad en cuanto a — su contenido, sino a su ejercicio, al modo y capacidad de adquirir — la y transmitirla, a la salvaguarda en favor de incapacitado, de la — mujer casada; o de los ataques que pueda sufrir por las autoridades, o por particulares, y alrededor de todo esto, las diversas ramas — de la legislación rigen a la propiedad desde distintos puntos de vis — ta .

" No puede concebirse la propiedad sino teniendo en cuen

ta su doble aspecto : uno es el contenido del derecho de propiedad, y el otro es el de los límites de ese derecho; el primero es una facultad amplia de disposición del propietario sobre la cosa, y el otro la serie de actos que el propietario no puede ejecutar, ya sea porque la ley se los prohíba, o ya sea porque le marque un modo especial para disponer de ella de otro modo " 46 .

#### Características de la Propiedad

" Los autores designan como características del derecho de propiedad tres : absoluto, exclusivo y perpetuo .

Absoluto, es decir que no tiene limitaciones. Esta concepción del Código Francés no es exacta en la actualidad, pues los Códigos Mexicanos ya señalan al derecho de propiedad como limitado por las leyes; es decir, no es absoluto en este sentido. Actualmente el derecho de propiedad es absoluto, porque es derecho real; es decir, se opone al derecho relativo, como es el personal, en el sentido doctrinal de la palabra, ya que los absolutos son oponibles a todo el mundo .

( 46 ) Fernández del Castillo German. La Propiedad y la Expropiación en el Derecho Mexicano Actual - Compañía Editora de Revistas, S. A. págs. 17 y 18

Exclusivo, quiere decir que el titular elimina de las ventajas económicas de la cosa a todas las demás personas, característica común a todos los derechos reales .

Perpetuo, quiere decir que nunca podrá perderse porque deje de ejercitarse el derecho de propiedad y siempre habrá la posibilidad de reclamarlo ( acción reivindicatoria ) a menos que se haya extinguido por prescripción " 47 .

#### Extinción del Derecho de Propiedad

La propiedad puede extinguirse en forma ABSOLUTA O RELATIVA .

Se extingue la propiedad en forma absoluta por destrucción total de la cosa; por quedar fuera del comercio, ya sea por expropiación por causa de utilidad pública o por causa de un fenómeno natural, que extraña la incorporación de la cosa al dominio público. Cuando el propietario abandona la cosa, se convierte en una Res Derelicta, extinguiéndose el derecho de propiedad.

La propiedad se extingue en forma relativa cuando una cosa pasa del patrimonio de la persona dueña, al patrimonio de otra persona .

## 2. Formas de Adquirir la Propiedad

" Las formas o modos de adquirir la Propiedad se clasifican en :

- a ) Adquisiciones a título universal y a título particular .--
- b ) Adquisiciones primitivas y derivadas .
- c ) Adquisiciones a título oneroso y a título gratuito .
- d ) Transmisiones por acto entre vivos o por causa de muerte .
- e ) Medios específicos de adquisición .

- a ) Adquisiciones a título universal y a título particular.

Se entiende por adquisición a título universal, aquélla por la cual se transfiere el patrimonio, como universalidad jurídica, ejemplo: la herencia, ya sea legítima o testamentaria .

La forma habitual de transmisión a título particular es -

el contrato; también en los legados hay transmisión a título particular, porque el legatario recibe bienes determinados .

b) Adquisiciones primitivas y derivadas. Por forma primitiva se entiende aquella en la cuál la cosa no ha estado en el patrimonio de determinada persona, de suerte que el adquirente de la misma no la recibe de un titular anterior, sino que ha permanecido sin dueño, siendo el primer ocupante de la misma, ejemplo : - la ocupación y la accesión .

En cambio, las formas derivadas de transmisión del dominio supone una transmisión de un patrimonio a otro. La cosa ha tenido dueño y ha estado en el patrimonio de una persona, que la transmite a otra, por lo cual se llama adquisición derivada. Estas formas derivadas de transmitir el dominio son las que tienen mayor trascendencia jurídica. El contrato, la herencia, la prescripción, la adjudicación, son formas que implican siempre que un bien pasa de un patrimonio a otro .

c) Adquisiciones a título honoroso y a título gratuito. - En la primera, el adquirente paga un cierto valor en dinero o con otro bien o prestación y como ejemplo tenemos los contratos onero

so : la compraventa, la permuta .

Las adquisiciones a título gratuito son las que se producen sin que el adquirente haya de pagar contraprestación alguna, como en la donación y en la herencia .

d) Transmisiones por acto entre vivos o por causa de muerte. Las transmisiones por actos entre vivos requieren la presencia de las partes o de sus representantes legítimos o apoderados .

Las transmisiones por causa de muerte se producen a través de la herencia y del legado .

e) Medios específicos de adquisición de la propiedad. - Entre los medios específicos de adquisición de la propiedad son de mencionarse : el contrato, la sucesión, la usucapción, la ley, la ocupación y la apropiación; por lo que daremos una breve explicación con respecto a la sucesión y a la ocupación <sup>48</sup> .

En los casos de adjudicación o de herencia por parte de -

( 48 ) Araujo Valdivia Luis. Ob. Cit. págs. 192, 193 y 194

extranjeros, el artículo 6o. de la Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 de la Constitución, se autoriza a la Secretaría de Relaciones Exteriores para que otorgue el permiso a los extranjeros para adquirir inmuebles dentro de las zonas prohibidas, bajo la condición de que transmita dichos bienes inmuebles dentro de un plazo — de cinco años a personas capacitadas conforme a la ley .

La ocupación supone la adquisición física permanente de una cosa con el propósito de adueñarse de ella, cuando no tiene dueño. Dentro de la República Mexicana no es posible adquirir inmuebles por ocupación en virtud de que, según el artículo 27 Constitucional, la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponden 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. Por tanto, ni las tierras, ni las aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional son susceptibles de adquisición por ocupación y, si se trata de bienes vacantes, la titularidad de su dominio corresponde al fisco federal .

## C. BREVE RESEÑA HISTORICA DEL ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL

### 1. Antecedentes Históricos del Artículo 27 Constitucio- nal .

" En febrero de 1856 Ignacio Comonfort convocó al Con- greso de la Unión para la elaboración de una nueva Constitución Po- lítica, esto sucedió antes de que Ponciano Arriaga pronunciara el - 23 de junio de 1856 su discurso sobre la Reforma Agraria, todo es- to evidenciaba la desastrosa situación económica del país. Un año más tarde se expidió la Constitución Política del 5 de febrero de - 1857, declarando su concepto de propiedad como garantía individual reiterando los principios de desamortización en contra de las corpo- raciones civiles y eclesiásticas, de esta manera vino a desaparecer la propiedad inalienable e imprescriptible de las comunidades agrar- rias " 49 .

" Así es como la carta de 1857, representó un progreso- real y efectivo, pero Comonfort lo tuvo por inaplicable y esto condu- jo a su gobierno a la ruina y a la República a una guerra encarniza-



da, que fue la guerra de tres años o guerra de Reforma; inmediatamente de que entró en vigor la Constitución de 1857, Comonfort pidió al Congreso facultades extraordinarias, influido por D. Manuel Payno y D. Félix Zuloaga; así es como el 17 de diciembre del mismo año, se publicó un impreso ya conocido como el " Plan de Tacubaya " que expresaba : " Cesa de regir en esta fecha en la República la Constitución de 1857 " , dicho plan afirmaba que el Ejecutivo iba a convocar a un Congreso extraordinario, para que diera a la Nación, la Constitución que sea conforme a la voluntad nacional y que garantice los verdaderos intereses de los pueblos " <sup>50</sup> .

Después de algunos años se comenzaron a expedir diversas leyes sobre Ocupación y Enajenación de terrenos baldíos, con el objetivo de regularizar las propiedades y el 16 de junio de 1910 se creó la Secretaría de Fomento y Dirección Agraria ante la cual se tramitaban los expedientes relativos a arrendamiento, composición de baldíos y demasías; así se encontraba la legislación agraria cuando ya se presentía la Revolución de 1910 .

" Más tarde Francisco I. Madero con su " Plan de San -

Luis " del 5 de octubre de 1910, enfocaba un problema eminentemente político que cristalizó en el lema " Sufragio Efectivo y No Reelección " exponiendo que : " Una cosa era crear la pequeña propiedad— por medio de un esfuerzo constante y otra la de repartir propieda— des, lo cual nunca he pensado ni ofrecido en ninguno de mis discursos y proclamas "; entonces, fue cuando Zapata con su " Plan de — Ayala " del 28 de noviembre de 1911 se sublevó contra Madero acusándolo de traición por no ocuparse de los problemas agrarios. El — Plan de Ayala simbolizó el grito de la conciencia Nacional que señalaba como urgente e inaplazable la solución del problema de la tierra en México " 51 .

" Francisco I. Madero inmediatamente después de que Zapata se insubordinó y al ver la presión de la Revolución Agrarista — del Sur, empezó a considerar los asunto ejidales, pero posterior— mente frente a las ambiciones políticas, Madero cayó víctima de la traición el 22 de febrero de 1913 " 52 .

El reactivo representado por el grito Zapatista de " Tierra y Libertad " , surtió sus efectos en la realidad mexicana durante

( 51 ) Chavez Padrón Martha, Editorial Porrúa, S. A. México 1980. págs. 245, 246 y 247

( 52 ) Idem. pág. 247

te los meses y años que siguieron .

Para ser breves, puntualizaremos que las causas fundamentales de la Revolución Mexicana fueron algunas de tipo económico, sobre todo la dura explotación que sufrían los campesinos y las paupérrimas condiciones en que vivían los obreros. También la entrega de la economía nacional a elementos extranjeros .

" El 26 de marzo de 1913, Don Venustiano Carranza, expide el " Plan de Guadalupe " , recién asesinado Madero, y estando en la presidencia el General Victoriano Huerta; este Plan establecía que al triunfo del ejército Constitucionalista, Venustiano Carranza se encargaría del poder Ejecutivo. Venustiano Carranza triunfó — seguido por otros grandes caudillos, como fueron Obregón, Villa y Zapata convocando a una convención de Jefes Revolucionarios que se celebró en Aguascalientes, en donde se declaró que adoptaban los — principios del Plan de Ayala como un mínimo de las exigencias de — la Revolución. Carranza salió para Veracruz en donde expide las — adiciones al Plan de Guadalupe el 12 de diciembre de 1914; posterior — mente y con fundamento en las adiciones al Plan de Guadalupe, Don Venustiano Carranza encargó a Don Luis Cabrera que formulara un

proyecto de ley, el cuál sería conocido como el decreto del 6 de enero de 1915; lo importante de este decreto es que el triunfar Venustiano Carranza fue la primera ley Agraria del país " 53 .

" Refiriéndonos a la Constitución de 1857 ésta declaró en su artículo 27 Constitucional el concepto de propiedad como garantía individual, reiterando los principios de desamortización en contra de las corporaciones civiles y eclesiásticas " 54 .

" La Constitución de 1857 en sus artículos 32 y 33 ya -- asienta un trato diferencial entre mexicanos y extranjeros. Conforme al artículo 32, los mexicanos serían preferidos a los extranjeros, en igualdad de circunstancias, para todos los empleos, cargos o comisiones de nombramientos de las autoridades, en que no sea indispensable la calidad de ciudadano; y el artículo 33 establece expresamente que los extranjeros tienen derecho a las garantías consagradas por la Constitución, así como tienen la obligación de contribuir para los gastos públicos, y de obedecer y respetar las instituciones, leyes y autoridades del país, sujetándose a los fallos y -- sentencias de los tribunales, sin poder intentar otros recursos que--

( 53 ) Idem. págs. 245, 249, 259 y 260

( 54 ) Chávez Padrón Martha. Ob. Cit. pág. 225

los que las leyes conceden a los mexicanos " 55 .

" Además la Constitución de 1857 resolvió la cuestión de la nacionalidad de una manera perfecta en cuanto a la teoría, pero los hechos posteriores a la misma Constitución vinieron a corroborar que sus principios son demasiado amplios, demasiado ideales; y muchas veces tiene que hacerse a un lado la teoría o el ideal, -- cuando se trata de la defensa de los intereses primordiales de la so ci dad " 56 .

Así fue como surgió la propaganda en favor de un nuevo Constituyente. Esta se debería al grupo radical en el que sobresalieron Mújica, Jara, Manjarrez, Luis G. Monzón, Héctor Victoria, Luis Espinoza y otros, situación que analizaremos en el proyecto del artículo 27 Constitucional .

## 2. Proyecto del Artículo 27 Constitucional

A fines de 1916, en Querétaro se iniciaron las discusiones para proponer, discutir y aprobar, la nueva Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; el período fijado para terminar

( 55 ) Arellano García Carlos. Ob. Cit. pág. 335

( 56 ) Idem. pág. 161

los debates se había señalado para el 10. de febrero de 1917, pués—  
el día 5 del mismo mes y año, debía iniciar su vigencia la citada —  
Constitución .

El artículo 27 que se refería a la propiedad de las tierras  
y a los derechos del poseedor, causó desconsuelo entre los Consti—  
tuyentes, porque sólo contenía innovaciones secundarias sobre el —  
artículo vigente de la Constitución de 1857, sin atacar las cuestio—  
nes vitales .

" Recogiendo el sentimiento unánime de los revoluciona—  
rios Pastor Rouaix aprovechó su experiencia, para incluir todas —  
las cuestiones que le preocuparon siempre, sobre los derechos indi—  
viduales a la propiedad, para regular su repartición, su uso y su —  
conservación; de ahí, la declaración expresa de que la propiedad de  
las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territo—  
rio nacional, corresponden originariamente a la Nación, la que te—  
nía y tiene el derecho de transmitir el dominio directo a los particu—  
lares constituyendo la propiedad privada. La nación tendrá en todo  
tiempo el derecho de imponer a esa propiedad las modalidades que—  
dicte el interés público, así como el de regular el aprovechamiento

de los elementos naturales susceptibles de apropiación, para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública y para cuidar de su conservación " 57 .

Después de sentadas estas bases, la iniciativa pasaba a - establecer los requisitos que debían llenar los individuos y corpora- ciones para adquirir el dominio directo de las tierras y aguas así - como la explotación de los recursos naturales en la República. Es tableciendo que sólo los Mexicanos por nacimiento y las sociedades Mexicanas, tenían esos derechos con toda la amplitud; y que respec to a los extranjeros, para obtener igual capacidad deberían hacer ex presa renuncia ante la Secretaría de Relaciones, de su calidad de- tales .

Así mismo nuestra Constitución de 1917, desde su texto - original estableció la Cláusula Calvo, o sea que para que se conce- diera a los extranjeros el derecho de adquirir el dominio de tierras, aguas y accesiones, o para que pudieran obtener concesiones de ex plotación de minas o aguas, era necesario que los extranjeros con- vinieran en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes

( 57 ) Sayeg Helu Jorge. El Congreso Constituyente de 1916-1917. México 1978. Editorial Talleres Gráfi- cos de la Nación Méx. D. F. Instituto Nacional - de Estudios Históricos de la Revolución Mexicana, P. P. 147, 151 .

y en no invocar, por lo mismo, la protección de sus gobiernos, bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación, los bienes que hubiesen adquirido en virtud del mismo. -- Cláusula que no existía en la Constitución de 1857 .

El Congreso consideró necesaria la tesis sugerida, para que se hiciera constar en el texto Constitucional y adquiriera toda la fuerza legal al ser aplicada en el futuro y con ello salvaguardar la soberanía nacional, que tantas veces había sido atropellada por extranjeros. Completaba este párrafo la prohibición, que ya constaba en leyes vigentes, pero que nunca había sido obedecida, de que los extranjeros estaban incapacitados para adquirir en propiedad -- tierras y aguas en las fronteras y costas de la República .

" La fracción siguiente inspirada en las ideas del primer Jefe colocaba en su proyecto; la incapacidad de las sociedades anónimas para poseer y administrar fincas rústicas limitando su capacidad únicamente a la posesión o administración de los terrenos es trictamente necesarios para el establecimiento y servicio de los fi nes a que fuera a dedicar sus actividades. Además, no era sólo la iglesia la que estaba aprovechando el parapeto de las sociedades --



anónimas para resguardar sus bienes, eran también los extranjeros y los terratenientes los que tomaron y tomarían en lo futuro la sociedad anónima real o simulada para conservar la propiedad de fincas rústicas en zonas prohibidas, o para evitarse la traslación de dominio, juicios sucesorios y hasta responsabilidades personales " 58 .

La fracción X contenía otro de los principios más trascendentales para el futuro de la patria, al establecer como bases constitucionales el derecho de propiedad absoluto de la Nación sobre todos los minerales y sustancias que ocultara el subsuelo, incluyendo el carbón de piedra, el petróleo y los carburos de hidrógeno, etc.

" En enero de 1917 el Congreso se vió obligado a constituirse en sesión permanente en sus tres últimos días de labores, dedicándose por entero al análisis del artículo 27. Fue hasta el lunes 29 de enero de 1917, cuando se presentó el proyecto del artículo 27 Constitucional, calzado por las firmas de Adame, José N. Macías, Zavala y Pastrana, proyecto que se discutió apasionadamente,

pues el artículo 27 se aprobó el 30 de enero a las 3:30 de la madrugada. Este señalaba brevemente las causas históricas del mismo y, al hacerlo, consideraba que la ley Constitucional, fuente y origen de todas las demás que habrán de dictarse, no eluda como lo hizo la de 1857, las cuestiones de propiedad por miedo a las consecuencias'

59 .

Quedaba con estas razones, plenamente justificado el artículo que habría de coronar la patriótica labor Constituyente del Congreso de Querétaro; pues sin duda era el artículo de mayor trascendencia nacional .

Más concretamente en 1917 la Nación Mexicana recuperó el dominio de la tierra que originalmente le perteneció desde la época precolonial, que se perdió durante el coloniaje, y que no logramos consagrar claramente durante la primera etapa del México Independiente, con las características que se señalan en el artículo 27 .

El nuevo concepto de propiedad con función social, sujeto a las modalidades que dicte el interés público, hizo posible que la -

Nación recuperara definitivamente y reafirmara su propiedad originaria no sólo como un derecho, sino como una obligación de conservar y regular el adecuado uso de sus recursos naturales, obligando a que éste estableciera las formas jurídicas para evitar el acaparamiento e inmoderado o indolente aprovechamiento de las tierras .

## CAPITULO II

### EL ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL Y ALGUNOS COMENTARIOS A SU FRACCION I

#### A) LIMITACIONES Y MODALIDADES A LA PROPIEDAD QUE ESTABLECE EL ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL

" Nuestra Constitución en su artículo 27 párrafo tercero enuncia : La Nación tendrá en todo tiempo el derecho : a ) de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como ; b ) el de regular el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública y para cuidar de su conservación " 60 .

" Las dos facultades que otorga este precepto son distintas: la primera es de carácter netamente jurídico, mientras que la segunda es de política económica; en su contenido también son distintas, aunque guardan relación entre sí, y el ejercicio de una de ellas implica el ejercicio de la otra cuando se regula el aprovecha-

( 60 ) Fernández Del Castillo Germán. La Propiedad y la Expropiación en el Derecho Mexicano Actual. Cía. Editora de Revistas, S. A. 1939 pág. 61

miento de los elementos naturales por medio de modalidades que se impongan a la propiedad " 61 .

Conforme a lo dispuesto por los artículos 124 y 121 fracción II también Constitucionales, corresponde a la Nación el derecho de imponer a la propiedad a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de ejercer las demás facultades a que se refiere el párrafo transcrito y que se entiende reservada a los Estados de la Federación, la facultad de legislar acerca de los bienes muebles e inmuebles que se encuentren dentro de su propio territorio y de establecer las limitaciones al derecho de propiedad que estimen necesarias .

" Los efectos de las modalidades que se imprimen a la propiedad privada consistan en una extinción parcial de los atributos del propietario, de manera que éste no sigue gozando, en virtud de las limitaciones estatuidas por el Poder Legislativo, de todas las facultades inherentes a la extinción actual de su derecho " 62 .

Limitaciones Establecidas en la Constitución de 1857 .

( 61 ) Idem. pág. 61

( 62 ) Fernández Del Castillo Germán. Ob.Cit. pág. 62

" La Constitución de 1857 se limitó a declarar que la propiedad de las personas no puede ser ocupada sin su consentimiento, sino por causa de utilidad pública y previa indemnización. No prohibió ni restringió la facultad de legislar en materia de propiedad. Correspondía a cada Estado, por aplicación del artículo 117, modelar la propiedad de su propio territorio. Es verdad que los Códigos de 1870 y 1884 declaraban : " La propiedad es inviolable y no podrá ser ocupada sino por causa de utilidad pública y previa indemnización. Así pues, conforme al régimen de la Constitución de 1857, el Estado podía imponer limitaciones a la propiedad, tanto desde el punto de vista de los intereses privados, como de los intereses sociales " <sup>63</sup> .

Por tanto las limitaciones o restricciones que establece nuestra Constitución, han sido cada vez más numerosas y por lo mismo han venido estrechando el derecho de propiedad, lo cual ha ocurrido en razón de dos fenómenos : uno, el de que la ley positiva va creándose a base de experiencias, de hechos ocurridos, o sea de controversias suscitadas en conflictos que han tenido que ser resueltos

( 63 ) Fernández Del Castillo Germán. Ob.Cit.pág. 62

tos; por otra parte, el aumento de población ha tenido como consecuencia que haya mayor número de no propietarios, y por lo mismo el deseo de llegar a serlo; así como también la situación geográfica, la época, el estado de desenvolvimiento social, etc., motivan limitaciones más o menos permanentes de orden diverso .

Proseguiremos estudiando en que consisten las modalidades que se imponen a la propiedad, comenzando por explicar que es modalidad .

" Modalidad es palabra reciente en la lengua castellana - la cual se introdujo por la palabra francesa modalité, empleada en el lenguaje científico para ciertos aspectos que revisten las cosas. - En derecho francés, son la condición suspensiva, la condición resolutoria y el término; y respecto de la propiedad, los autores agrupan diversos aspectos de ella, como las condiciones y términos a que puede estar sujeta la propiedad " 64 .

" Estos aspectos o modalidades de la propiedad pueden ser desde dos puntos de vista: uno, desde el punto de vista interno,

( 64 ) Fernández Del Castillo Germán. Ob.Cit.pág. 64

es decir desde el punto de vista del contenido del derecho de propiedad, y el otro, desde el punto de vista externo, es decir desde el punto de vista, no del contenido del derecho de propiedad, sino en cuanto al acceso de las personas para adquirir ese derecho de propiedad, y en este aspecto las modalidades de la propiedad son la capacidad de las personas físicas o morales para adquirir la propiedad, ya sea por circunstancias propias de ellas, o por circunstancias de las cosas que pretenden apropiarse; como ejemplos de modalidades externas, pueden citarse en razón de las cosas, pueden citarse los bienes religiosos y los no susceptibles de apropiación por determinación de la ley; y como modalidades en razón de las personas y de las cosas simultáneamente, pueden citarse la prohibición y limitaciones a la capacidad de los extranjeros para adquirir respectivamente los bienes a que se refiere la fracción I " 65 .

La atribución de imponer modalidades a la propiedad, la da la Constitución a la Nación, la cuál actúa políticamente en su conjunto por el Gobierno Federal. Por Nación no podemos entender a los Estados Locales, puesto que éstos no tienen sino una re-



presentación limitada, mientras que el concepto de la Nación es esencialmente unitario; es el concepto básico del Estado Mexicano frente a los Estados Extranjeros .

Es por lo que en los diversos párrafos en que el artículo 27 se refiere a la Nación, de manera indubitable se entiende que al Estado Federal; al hablar del origen de la propiedad; al reservarle un dominio en materia minera, petrolera y de aguas. Es por esto que los Estados Locales no pueden imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, sino que ésta es atribución especial del Estado Federal. Ya que, otorgada una facultad a la Federación, no puede admitirse la misma facultad a los Estados, como lo establece el artículo 124 de la Constitución que dice: " Las facultades que no están expresamente concedidas por esta Constitución a los funcionarios federales, se entienden reservadas a los Estados ". Sin embargo, atribuir exclusivamente al Estado Federal la facultad de imponer limitaciones de interés público a la propiedad es un error muy grande, puesto que junto al interés público de la Federación hay intereses públicos reservados a los Estados. Por tanto debemos entender que los Estados integran la Nación Mexicana

y aunque estos tengan ciertas atribuciones deben sujetarse a lo que les marca nuestra Constitución Política .

Hacer la enumeración completa de las limitaciones concretas que hace la ley al derecho de propiedad, resultaría fatigoso e inútil, pues se encuentran dispersas en toda la legislación; por lo general es en el Código Civil donde se encuentran las limitaciones de orden privado, y en las leyes de derecho público las limitaciones de interés público .

" Mencionaremos en términos generales algunas de las limitaciones según Castan Tobeñas, entre las cuales pueden distinguirse :

a ) Las impuestas por la ley, y las voluntarias, impuestas por la voluntad del dueño que transmite el dominio .

b ) Las que contemplan el fin que se persigue, distinguiendo así las limitaciones que dicta el interés público y las que protegen el interés privado ;

c ) Las que se establecen por la porción del dominio que

afectan, para referirse a las que dirigen a la totalidad y las que só lo comprenden algunas de las facultades o atributos del dominio, co mo la de gozar o la de disponer ;

d ) Las impuestas por interés social, que fundan la conveniencia de exigir la subordinación de los intereses privados a los intereses generales y colectivos ;

e ) Las de utilidad pública, que fundan la ocupación, la expropiación y las servidumbres legales de interés público .

f ) Las de utilidad privada que, en el interés de todos, - fundan a través de las relaciones de vecindad la obligación de usar el derecho en forma racional y que imponen abstención de actos que pueden molestar o dañar a los vecinos <sup>66</sup> .

La importancia que tiene combinar el interés social e individual de respetar la propiedad, con el interés social e individual de limitarla, ha hecho que los pueblos establezcan en sus Constituciones los principios con arreglo a los cuales ha de hacerse esa — composición de intereses, con el objeto de no exponer a una institu

ción tan importante en la vida social a una descomposición de factores que ocasione trastornos o males lamentales .

## B ) INCORPORACION DE LA CLAUSULA CALVO EN - LA LEGISLACION MEXICANA

Antes de comenzar al análisis de la Cláusula Calvo, haremos un breve comentario del creador de esta doctrina .

" Carlos Calvo ( 1822-1906 ) internacionalista argentino-que logró transportar al derecho internacional, las aspiraciones de nuestra América, volviéndolas respetables y valederas; Carlos tuvo que soportar críticas provenientes de los países más afectados por la creación de su teoría; ya que por medio de su teoría implantó la igualdad de los Estados, principio básico de la convivencia internacional, reclamando el respeto a su libertad y a su independencia, — además de establecer las bases intelectuales de la no intervención "

67

### 1. Antecedentes Históricos de la Cláusula Calvo en Nuestra Legislación

( 67 ) Sepúlveda César. Martínez Antonio B., García R. Alfonso, Calvo Carlos. Tres ensayos Mexicanos, Secretaría de Relaciones Exteriores. — págs. 19, 20, 21, 26 y 27

" El 14 de abril de 1828 se expidió en nuestro país una ley que estableció la renuncia expresa de sumisión y obediencia de cualquier Nación o Gobierno Extranjero; la importancia de esta ley estriba en que ya de antiguo se requería en México renunciaciones casi iguales a las que hoy consigna nuestra legislación " 68 .

Durante el gobierno del presidente Ignacio Comonfort se estableció por decreto de él mismo, que los extranjeros carecían de la facultad de alegar algún derecho, respecto a los bienes que adquirieron en México y que todas las cuestiones que surgieran en relación con las propiedades se ventilarían en los Tribunales de la República y de conformidad con las leyes del país. Es por lo que en la Constitución de 1857, en su artículo 33, se dispuso que los extranjeros estaban obligados a respetar las instituciones, leyes y autoridades del país, y quedarían sujetos a las sentencias de los tribunales .

La primera vez que México utilizó la tesis Calvo en defensa de sus intereses fue en 1873, cuando Lafragua, Secretario de Relaciones Exteriores, se dirigió al embajador de los Estados Uni-

dos, John W. Foster, para alegar que este país no era responsable por daño a extranjeros surgido de guerra civil, conforme a lo que enseñaba el autor argentino. Foster replicó que Calvo era " un autor reciente de derecho internacional y aún no respetado " .

Ya popularizada la tesis Calvo y habiendo cobrado popularidad y prestancia, el gobierno Mexicano pudo exigir a partir de los noventa, estando como Presidente el General Díaz, la inserción de la Cláusula Calvo en los contratos-concesión, o en los contratos públicos con extranjeros .

El 15 de agosto de 1916, el primer jefe del ejército Constitucionalista, Don Venustiano Carranza, expidió un decreto, en donde buscaba que los extranjeros tuvieran la misma condición jurídica que los Mexicanos, sin que pudieran ejercitar recursos y formular quejas ante sus respectivos gobiernos, exigiendo que para adquirir propiedades inmuebles en México, deberían renunciar a sus derechos de extranjeros y al de acudir en demanda de protección o queja a sus respectivos gobiernos. El día 29 de enero de 1917, la primera Comisión de Constitución, presentó la iniciativa del artículo 27 Constitucional atribuyendo la capacidad exclusiva a los mexica

nos por nacimiento o naturalización y de las sociedades mexicanas para adquirir tierras y aguas de la nación. Así fue como la nueva Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, promulgada el 5 de febrero de 1917, incorporó por primera vez en un texto supremo, la doctrina del ilustre jurista y diplomático argentino -- Carlos Calvo .

La Cláusula Calvo tal y como quedó inserta en nuestra Constitución de 1917, fue altamente beneficiosa; ya que los inversionistas foráneos por convenio solemne prefirieron aceptarla, en obvio de males mayores .

## 2. Discusión Doctrinal sobre la Validez de la Cláusula-Calvo

" La Cláusula Calvo es un dispositivo legal para asegurar que el extranjero no recurra a la protección diplomática de su gobierno cuando ha sufrido un daño real o imaginario de las autoridades del país, obteniendo una situación de privilegio en desigualdad de los nacionales. Teóricamente la Cláusula Calvo se define como una estipulación pactada en un contrato entre un extranjero y un gobierno, de acuerdo con el cual el extranjero conviene en no acudir -

al gobierno de su nacionalidad para que lo proteja en relación con cualquier conflicto que surja del Contrato " 69 .

" El argumento principal contra la validez de esta estipulación es que un particular " no puede renunciar al derecho o privilegio de su gobierno de proteger a sus ciudadanos en el extranjero - y hacer que la dignidad del Estado no sufra lesión alguna debido a la violencia practicada contra su nacional ". La respuesta a esta objeción es que a lo que renuncia el extranjero no es al derecho de protección diplomática poseída por el Estado de su nacionalidad, sino a su propia facultad para pedir el ejercicio de dicho derecho en su favor. No obstante la discusión doctrinal inconclusa, no se puede negar que los laudos arbitrales han sostenido constantemente la validez de la Cláusula Calvo " 70 .

### 3. Comentarios sobre la Renuncia de la Cláusula Calvo

La renuncia de la Cláusula Calvo no es válida si el gobierno no demandado ha declarado el contrato celebrado nulo y sin validez; o si se encuentra violado el mismo en cualquier forma. Esto es -

( 69 ) Max Sorensen. Manual de Derecho Internacional Público. Editorial Fondo de Cultura Económica, 1978-  
pág. 558

( 70 ) Idem. pág. 559



consecuencia del principio jurídico según el cual, una parte no puede aprovechar de una cláusula en un contrato cuando a su vez, se encuentra infringiéndolo o negando su validez legal .

#### 4. La Cláusula Calvo y su Adopción en la Legislación Mexicana

" México ha seguido manteniendo la fórmula constitucional de la Cláusula Calvo consignada en 1917, y es así como la Ley reglamentaria de la fracción I del artículo 27 de la Constitución Mexicana, expedida el 31 de diciembre de 1925, dispuso en el artículo 2o. que para que un extranjero pueda formar parte de una sociedad mexicana que tenga o adquiriera el dominio de tierras, aguas y sus accesiones o concesiones tendrá que satisfacer el requisito señalado en la fracción I del artículo 27 de la Constitución " <sup>71</sup> .

Así mismo el legislador redactó otra cláusula que deben incluir las sociedades mexicanas que no tienen ni pueden llegar a tener socios o accionistas extranjeros, al momento de su constitución; Clausula que está contenida en el artículo 8o. del Reglamento de la Ley Orgánica de la fracción I de la Constitución General de la

( 71 ) Ramos Garza Oscar. México ante la Inversión Extranjera Docal Editores, S. A. 1974 México pág. 13

República, que a continuación transcribimos :

" 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 atecede, 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 " .

" En la exposición de motivos presentada por el Presidente de la República a finales de diciembre de 1972, se dispuso que el capital extranjero debe someterse a las leyes del país que lo recibe y que nunca será lícito recurrir a presiones políticas para la solución de controversias económicas. Así mismo el Presidente Echeverría afirmó que toda nación tiene, el derecho, de someter a los extranjeros que realizan en su territorio actividades económicas a las normas jurídicas del país, y que los principios reconocidos por

la comunidad internacional deben respetarse por los países más poderosos y por las corporaciones transnacionales " 72 .

5. Aplicación de la Cláusula Calvo a través de la Secretaría de Relaciones Exteriores

La Secretaría de Relaciones Exteriores estableció la obligación, tanto para los extranjeros como para las sociedades mexicanas, de solicitar y obtener de ésta Secretaría un permiso previo a la celebración de cada una de las siguientes operaciones :

- I Para adquirir intereses en la constitución de sociedades mexicanas ;
- II En las adquisiciones de propiedades que realicen por sí o a través de sociedades mexicanas ;
- III Por los derechos que adquieren en los contratos de fideicomiso en los que fueren designados fideicomisarios ;
- IV Por los arrendamientos que celebren por sí o a través de sociedades mexicanas cuando éstos tengan una duración que exceda de 10 años ;
- V Por los derechos que adquieran a través de concesiones, o por los contratos que celebren con las autoridades gubernamentales ;
- VI Así como por las adquisiciones de acciones o participaciones en sociedades mexicanas, o de activos fijos de empresas .

( 72 ) Sepúlveda César, Martínez Antonio B. Ob.Cit. pág. 53

Por tal motivo la Secretaría de Relaciones Exteriores al extender los permisos incluye la Cláusula Calvo en todas las operaciones anteriormente mencionadas .

## C ) LA SITUACION DEL EXTRANJERO EN MEXICO Y SU CLASIFICACION

### 1. Noción de Extranjero en Nuestra Legislación .

Nos dice J. P. Niboyet que la condición jurídica de los extranjeros " Consiste en determinar los derechos de que los extranjeros gozan en cada país " , consecuentemente, la condición jurídica de los extranjeros estará integrada por los diversos derechos y obligaciones imputables en un Estado a las personas físicas o morales que no tienen el carácter de nacionales ' .

" Orué y Arreguí señalan que en un sentido vulgar se entiende por extranjero al individuo que no es nacional. Este autor define al extranjero como " aquel individuo sometido simultáneamente a más de una soberanía " . Este concepto se produce ya por razón de las personas, de las cosas o de los actos. Por las personas, cuando un individuo se traslada de un país a otro, en el cual —

verifica funciones familiares en un orden matrimonial, tutelas, etc. por las cosas, en el hecho, por ejemplo, de adquirir la propiedad en suelo extranjero; por los actos, celebrando un contrato, otorgando un testamento, etc. " 73 .

Conforme al artículo 33 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, son extranjeros los que no posean las calidades determinadas en el artículo 30; en consecuencia, el concepto legislativo de extranjero se obtiene por exclusión, en cuanto a las personas físicas, pudiéndose decir que son extranjeros los que no tienen la calidad de mexicanos .

La Constitución al definir la calidad de extranjero en el artículo 33 sólo conceptúa al extranjero persona física y no se ocupa de dar una noción de extranjero persona moral. El artículo 5o. de la Ley de Nacionalidad y Naturalización nos da una definición de persona moral al establecer : " Son personas morales de nacionalidad mexicana las que se constituyan conforme a las leyes de la República y tengan en ella su domicilio legal ". Por ello podemos señalar que persona moral extranjera, es aquella que no reúne los

requisitos para ser considerada como persona moral de nacionalidad mexicana " .

## 2. Internación del Extranjero en México

" Alfred Verdross sostiene que : " con respecto a la admisión de los extranjeros, el derecho internacional común establece que un Estado no puede cerrarse arbitrariamente hacia el exterior. Pero los Estados pueden someter la entrada a determinadas condiciones, impidiendo a ciertos extranjeros o grupos de extranjeros el acceso a su territorio por motivos razonables " . Si los Estados tuvieran la obligación de admitir extranjeros y carecieran del derecho de impedir el ingreso de ellos a su territorio, estarían sufriendo un menoscabo a su facultad de someter a su jurisdicción a las personas dentro de su territorio " 74 .

Al respecto nuestra Constitución en su artículo 73 fracción XVI nos dice : " El Congreso tiene facultad para dictar leyes sobre nacionalidad, condición jurídica de los extranjeros, ciudadanía, naturalización, colonización, emigración e inmigración y salubridad-

( 74 ) Arellano García Carlos. Ob.Cit.págs. 368 y 369

general de la República .

Uno de los aspectos de suma importancia para la internación de extranjeros en nuestro país, lo es la inmigración, regulado por el artículo 32 de la Ley General de Población que a continuación transcribimos :

" 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 " .

Así mismo el artículo 62 de la Ley General de Población establece los requisitos que deben cubrir los extranjeros para poder internarse en la República y que son :

" I . Presentar certificado oficial de buena salud física y mental, expedido por las autoridades del país de donde procedan, en los casos que fije la Secretaría de Gobernación ;

II . Aprobar el examen que efectúen las autoridades sa-

nitarias ;

III . Proporcionar a las autoridades de migración, bajo protesta de decir verdad, los informes que les sean solicitados ;

IV . Identificarse por medio de documentos idóneos y auténticos y, en su caso, acreditar su calidad migratoria ;

V . Presentar certificado oficial de sus antecedentes, expedido por la autoridad del lugar donde haya residido habitualmente, en los casos que fije la Secretaría de Gobernación; y

VI . Llenar los requisitos que señalen en sus permisos de internación " .

" Por tanto la admisión o rechazo de extranjeros sufrirá diverso trato según el objeto que persigan los extranjeros con su internación. De esta manera, si la internación tiene como mira el realizar actividades turísticas, la internación de los extranjeros se facilitará. En cambio si el objetivo de los extranjeros es la realización de actividades inconvenientes al desarrollo independiente nacional será desventajosa la admisión de los extranjeros. Y aún en el supuesto de que la legislación interna o la norma internacional -



establezcan la admisibilidad genérica de extranjeros, tal internación está sujeta a la reunión de requisitos legales que, en un momento — dado, pueden reducir la llegada de los no nacionales, y que son :

- a ) Requisitos sanitarios ;
- b ) Requisitos diplomáticos ;
- c ) Requisitos fiscales ;
- d ) Requisitos administrativos ;
- e ) Requisitos económicos " 75 .

Tanto la Ley General de Población como su reglamento — establecen hipótesis en las cuales se puede negar a los extranjeros su entrada al país. Dice al efecto el artículo 37 de la Ley General de Población :

" La Secretaría de Gobernación podrá negar a los extran- jeros la entrada al país o el cambio de calidad o característica mi- gratoria por cualquiera de los siguientes motivos, cuando :

- I . No exista reciprocidad internacional ;
- II . Lo exija el equilibrio demográfico nacional ;

( 75 ) Arellano García Carlos. Ob.Cit.págs. 369 y 370

III . No lo permitan las cuotas a que se refiere el artículo 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 " .

### 3. Calidades Migratorias .

Existen tres calidades migratorias por medio de las cuales se internan los extranjeros al país, y que son : inmigrante, no-inmigrante e inmigrado; reguladas por los artículos 41, 42, 44, 45 y 52 de la Ley General de Población; calidades que analizaremos brevemente .

a ) Inmigrante.- es el extranjero que se interna legal y-condicionalmente en el país con el propósito de radicarse en él, en tanto adquiere la calidad de inmigrado. Los cuales pueden perma-

necer con esa calidad por el término de cinco años .

La Ley General de Población, en forma limitativa enuncia en el artículo 48, las diversas maneras en que se internan los extranjeros al país como inmigrantes y que son :

Rentista ,  
Inversionista ,  
Profesional ,  
Cargo de confianza ,  
Científico ,  
Técnico ,  
Familiares .

b ) No inmigrante.- es el extranjero que con permiso de la Secretaría de Gobernación se interna en el país, temporalmente, dentro de alguna de las formas que señala el artículo 42 de la Ley - General de Población, que son :

Turista .  
Transmigrante .  
Visitante .

Consejero .

Asilado Político .

Estudiante .

Visitante distinguido .

Visitante local .

Visitante provisional .

c) Inmigrado .- señala el artículo 52 de la Ley General de Población que es el extranjero que adquiere derechos de residencia definitiva en el país; pero para poder adquirir esta calidad es necesario cubrir los siguientes requisitos :

1. Residir legalmente en el país durante cinco años ;
2. Haber observado las disposiciones de la Ley General de la Población y su reglamento ;
3. Que sus actividades hayan sido honestas y positivas para la comunidad ;
4. Solicitar, en los plazos que señala el reglamento, el otorgamiento de su calidad de inmigrado ;
5. Obtener declaración expresa de la Secretaría de Gobernación .

El extranjero que no tenga su declaración de inmigrado -

deberá salir del país cancelándose su documentación migratoria .

4. Limitaciones a los Extranjeros durante su Estancia -  
en el País .

La Ley General de Población en sus diversos artículos -  
establece multitud de limitaciones a los extranjeros durante su es-  
tancia en el país; por lo que haremos una enumeración de las más -  
importantes :

Art. 34 : " La Secretaría de Gobernación podrá fijar a -  
los extranjeros que se internen en el país las condiciones que esti-  
me convenientes respecto a las actividades a que habrán de dedicarar  
se y al lugar o lugares de su residencia " .

Art. 45 : " Los inmigrantes se aceptarán hasta por cin-  
co años y tienen obligación de comprobar a satisfacción de la Secre  
taría de Gobernación, que están cumpliendo con las condiciones que  
les fueron señaladas al autorizar su internación y con las demás dis  
posiciones migratorias aplicables a fin de que sea refrendada anual  
mente, si procede, su documentación migratoria " .

Art. 47 : " El inmigrante que permanezca fuera del país  
dieciocho meses en forma continua, o con intermitencias, perderá

tal calidad, en la inteligencia de que los primeros años de su inter-nación no podrá ausentarse de la República por más de noventa días cada año " .

Art. 56 : " El inmigrado podrá salir del país y entrar al mismo libremente; pero si permaneciere en el extranjero dos años consecutivos perderá su calidad migratoria, lo mismo que si en un lapso de diez años, estuviere ausente más de cinco " .

Art. 65 : " Los extranjeros registrados, están obligados a informar al Registro Nacional de Extranjeros, de sus cambios de calidad o característica migratoria, nacionalidad, estado civil, domicilio y actividades a que se dediquen, dentro de los treinta días -posteriores al cambio " .

Art. 67 : " Las autoridades de la República, sean fede-  
rales locales o municipales, así como los notarios públicos, los que  
substituyan a estos o hagan sus veces, 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 permite realizar el ac  
to o contrato de que se trate, o en su defecto, el permiso especial -

de la Secretaría de Gobernación y asentar en el instrumento respectivo tal comprobación " .

Art. 69 : " Los jueces u oficiales del Registro Civil no celebrarán ningún acto del estado civil en que intervenga algún extranjero, sin la comprobación previa, por parte de éste, de su legal estancia en el país " .

Art. 74 : " Nadie deberá dar ocupación a extranjeros — que no comprueben previamente su legal estancia en el país y sin haber obtenido la autorización específica para prestar ese determinado servicio " .

5. Restricciones a los Extranjeros que establece nuestra Constitución .

" El artículo 1o. Constitucional, establece que sólo la Constitución puede restringir el goce de las garantías individuales, en donde, si el legislador a través de leyes ordinarias restringe alguna garantía individual, la disposición restrictiva tendrá el vicio de inconstitucionalidad " <sup>76</sup> .

( 76 ) Arellano García Carlos. Ob.Cit. pág. 347 .

Pasaremos a enumerar algunas de las restricciones a — los extranjeros que establece nuestra Constitución .

a ) Restricción en materia política, estipulada en el artículo 33 Constitucional en su segundo párrafo .

b ) Restricción a la garantía de Audiencia, consagrada — por el artículo 14 Constitucional que establece : " Los extranjeros no gozan de esta garantía cuando no reúnen los extremos previstos — por el artículo 33 Constitucional " , es decir, cuando el Ejecutivo — de la Nación hace uso de la facultad exclusiva de hacer abandonar — el territorio nacional, inmediatamente y sin necesidad de juicio pre — vio, a todo extranjero cuya permanencia juzgue inconveniente .

c ) Restricción al derecho de petición, establecido en el artículo 8o. de la Constitución .

d ) Restricción al derecho de asociación, estipulado en — el artículo 9o. Constitucional .

e ) Restricciones a los derechos de ingreso, salida y — tránsito, regulado en el artículo 11 Constitucional .

f ) Restricción en materia militar, aérea, marítima y —



aduanal, consagradas en el artículo 32 Constitucional .

g ) Restricciones al derecho de propiedad, consignado en la fracción I del artículo 27 Constitucional, en donde se incapacita jurídicamente a las personas físicas y sociedades de nacionalidad extranjera para adquirir el derecho de propiedad sobre tierras y aguas en una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en playas, situación que analizaremos durante el desarrollo del presente trabajo .

#### 6. Restricciones que establece la Ley de Nacionalidad y Naturalización

El artículo 32 de la Ley de Nacionalidad y Naturalización establece algunas obligaciones y restricciones a los extranjeros — que se dividen en 3 partes que son :

I . Obligaciones Fiscales . " Los extranjeros y las personas morales extranjeras están obligadas a pagar las contribuciones ordinarias o extraordinarias, siempre que sean ordenadas por las autoridades " .

II . Subordinación de los extranjeros a instituciones, leyes y autoridades del país : " También están obligados a obede-

cer y respetar las instituciones, leyes y autoridades del país, sujetándose a los fallos y sentencias de los tribunales sin poder intentar otros recursos que los que las leyes conceden a los mexicanos " .

III. Denegación de Justicia . " Sólo pueden apelar a — la Vía diplomática en los casos de denegación de justicia o retardo — voluntario y notoriamente malicioso en su administración " 77 .

Asímismo existen restricciones de suma importancia para los extranjeros, consignados en los artículos 33, 34, 50 y 51 de nuestra Ley de Nacionalidad y Naturalización .

#### 7. Estancia del Extranjero en México

En este apartado exclusivamente mencionaremos los diversos ordenamientos y sus artículos que rigen los derechos y obligaciones a los extranjeros y que son :

a) Derecho Civil.— que en su Código Civil del Distrito — Federal rige a los extranjeros en sus artículos 12, 14, 1327, 1328; y la adquisición de bienes inmuebles por extranjeros en México, se

encuentra regulada en el mismo ordenamiento en sus artículos 773, 2274, 2700, 2736, 2737 y 2738 .

b ) Derecho Mercantil.- que rige a los extranjeros mediante su Código de Comercio en sus artículos 3o., 13, 14, 24, 25; y en la Ley General de Sociedades Mercantiles en el capítulo llamado de : " Las sociedades extranjeras " , en los artículos 250 y 251 en la Ley de Sociedades de Inversión en sus artículos 2o. fracción-II bis y 1o. transitorio; en la Ley General de Sociedades Cooperativas en sus artículos 11 y 57 .

c ) Derecho Laboral.- limita a los extranjeros en sus artículos 7o., 154, 189, 28, 216, 217, 246, 372 fracción II, 357, 532, 533, 546, 556, 560, 580, 583, 596, 597, 598, 603, 612, 628, 629, 630, 665 de la Ley Federal del Trabajo .

d ) Derecho Fiscal.- que rige a los extranjeros en su artículo 13 del Código Fiscal de la Federación, auxiliándose por medio de la Ley del Impuesto sobre la Renta en sus artículos 1o. 2o., 3o., 23, 24, 77 y de la Ley de Nacionalidad y Naturalización con su artículo 32 .

e ) Dentro de la Legislación Administrativa en el artícu-

lo 28 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, --  
enuncia las prerrogativas que tiene la Secretaría de Relaciones Ex-  
teriores y la fracción V la faculta para : " Conceder a los extranje-  
ros las licencias o autorizaciones que requieran conforme a las le-  
yes para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones,  
o para obtener concesiones de explotación de minas, aguas o combus-  
tibles minerales en la República Mexicana y para adquirir bienes in-  
muebles ubicados en el país, para intervenir en empresas comercia-  
les industriales especificadas, así como para modificar o reformar  
sus escrituras y sus bases constitutivas y para aceptar socios ex --  
tranjeros y adquirir bienes inmuebles o derechos sobre ellos " 78 .

D) LEGISLACION Y TESIS JURISPRUDENCIALES --  
QUE EXISTEN SOBRE LA FRACCION I DEL AR--  
TICULO 27 CONSTITUCIONAL

Dentro de nuestra legislación, existen una variedad de --  
Códigos que regulan a la propiedad y su adquisición por extranjeros;  
así como las inversiones que realizan los extranjeros en nuestro --  
país; ordenamientos que hemos venido analizando en sus diversos --

( 78 ) Arellano García Carlos. Ob.Cit. pág. 395

artículos y que seguiremos estudiando en el desarrollo del presente trabajo y que son :

I . La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículos 1o., 2o., 5o., 8o., 9o., 11o., 12o., 14o., 27 - fracción I, 30, 32, 33, 37, 73 fracción XVI .

II . Ley y Reglamento de las fracciones I y IV del artículo 27 Constitucional .

III . Ley sobre extranjería y Naturalización .

IV.. Ley de Nacionalidad y Naturalización .

V . Ley General de Población .

VI . Ley para promover la Inversión Mexicana y regular la Inversión Extranjera y su Reglamento .

Además existen variedad de criterios de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que regulan la propiedad que se encuentra en manos de extranjeros, así como las sociedades en que interviene capital extranjero ; por lo que enunciaremos algunas de ellas:

1. Adquisición de Terrenos por los Extranjeros, en la República

La adquisición de terrenos nacionales por extranjeros ( - personas físicas o morales ) se rige por la Constitución Política de 1917 y leyes que de ella emanan; antes de entrar en vigor dicha Carta fundamental, regían los decretos de 11 de marzo de 1842, 1o. de febrero de 1856 y la Ley de Extranjería y Naturalización de 28 de mayo de 1886, expedidos por los presidentes Antonio López de Santa Ana, Ignacio Comonfort y Porfirio Díaz, respectivamente. Los extranjeros que hubiesen adquirido durante la vigencia de estas tres últimas leyes, sin cumplir con los requisitos que ellas exigen, quedan sujetos a la Constitución de 1917 y leyes que de ella se deriven, aun cuando tengan algún derecho de los mencionados en el artículo 27 Constitucional, si no hicieron la manifestación a que se refiere el artículo 7o. de la Ley Orgánica de la fracción I del citado precepto Constitucional, y son por lo mismo nulas las adquisiciones que se hayan hecho en contravención a todas estas disposiciones Constitucionales .

Directo 351-1955. The News Sabinas Company Limited.  
Septiembre 12 de 1957. Unanimidad de 5 votos .

3a. Sala Informe 1957, pág. 17 .

Jurisprudencia y Tesis sobresalientes 1955-1963 .

2. Tesis. 1891. Sociedades Mercantiles Extranjeras .

La prohibición Constitucional para adquirir, poseer y administrar fincas rústicas, no es absoluta. El artículo 27 en su fracción I y IV, dispone que la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio Nacional, corresponde originalmente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada. La Nación, tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público. 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. 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 su gobiern

no por lo que se refiere a aquéllos. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio sobre tierras y aguas. IV. Las sociedades comerciales por acciones, 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 y 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, pero la Ley Orgánica de las fracciones I y IV del artículo 27. Constitucional, dispone en sus artículos 4o. 5o. y 7o. que las personas extranjeras que representen desde antes de la vigencia de esta ley, el cincuenta por ciento o más del interés total de cualquier clase de sociedades que posean fincas rústicas con fines agrícolas, podrán conservarlos hasta su muerte, tratándose de personas físicas o por diez años, tratándose de personas morales. 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. Los ex-



trajeros que tengan algún derecho de los que son materia de esta ley, adquirido antes de la vigencia de la misma, 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 esta ley. En el reglamento de la citada ley orgánica, en los artículos 10, 14 y 18 se dispone : Que si el poseedor de tierras, aguas y sus accesiones dentro de la República Mexicana ( artículo 5o. de la ley ) fuere una sociedad extranjera o una sociedad mexicana con socios extranjeros, tales derechos podrán ser conservados por dicha sociedad, por todo el tiempo de su subsistencia, conforme a la escritura constitutiva. Las manifestaciones a que se refiere el artículo 7o. de la ley materia de este reglamento, contendrán los datos que menciona el artículo 14. Ninguna de las disposiciones de la ley ni de este reglamento, se aplicará retroactivamente en perjuicio de persona alguna .

Ahora bien, de las anteriores disposiciones se desprende, que si en el caso, la compañía ahora quejosa, sociedad mercantil extranjera, adquirió los dos predios rústicos objeto del litigio

de vacancia, con anterioridad a la vigencia del artículo 27 de la --  
Constitución, y cumplió con los requisitos que exigen las disposicioo  
nes antes mencionadas, no fue legalmente correcto resolver, que no  
tiene capacidad legal Constitucional, para adquirir, poseer o admin-  
nistrar fincas rústicas aludidas .

Directo 565/1956. United States Land and Lumber Co. -  
Resuelto el 22 de enero de 1958, por unanimidad de 4 votos. Ausenu  
te el Sr. Mtro. Santos Guajardo. Ponente el Sr. Mtro. Ramírez -  
Vázquez Srio. Fausto Vallado Berrón 3a. Sala Boletín 1958, pág.-  
91 .

### 3. Tesis 2234 Sociedades Extranjeras. Adquisición de- Bienes Raíces ( Nulidad )

Si una sociedad extranjera adquiere tierras, contravinienu  
do los términos del contrato de adquisición de sus causantes, quien-  
nes no tenían autorización para traspasarlas ni enajenarlas, por hau  
berlas recibido para fines de colonización, y queda demostrado que  
tanto conforme a las leyes vigentes en la época de la adquisición, -  
como según las actuales vigentes a las que quedó sujeta, hay prohib-  
bición para que las conserve en dominio, en posesión o en adminisn-  
tración, todo ello conduce a considerar que existe la nulidad del conn

trato respectivo .

Si una compañía extranjera, con socios no avecindados — ni residentes en la República Mexicana, adquiere un predio sin autorización ni permiso del Gobierno Nacional y con violación de los artículos 1o., 2o., y 3o., del decreto de 1o. de febrero de 1856, relativo a la adquisición de bienes en la República, es nulo tal acto de adquisición, de acuerdo con el artículo 7o. del Código Civil de 1884 por haberse efectuado contra el tenor de leyes prohibitivas .

Amparo directo 351/1955. The New Sabinas Company Limited. Septiembre 12 de 1957. Unanimidad de 5 votos. Ponente : — Mtro. Vicente Santos Guajardo .

3a. Sala. Sexta Epoca, Volumen III, cuarta parte. pág.—  
203 .

4. Tesis 2236. Sociedades Extranjeras. Aviso que exige el artículo 7o. de la Ley Orgánica de la fracción — I del artículo 27 Constitucional

Los avisos que en lo particular den algunas personas extranjeras residentes fuera del país y que se digan socios de la compañía correspondiente, no pueden considerarse como una manifesta—

ción hecha por dicha compañía en los términos en que lo exige el artículo 7o. de la Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 Constitucional, ya que si la compañía es una persona moral con personalidad jurídica propia e independiente de las de sus socios, la misma debe, por medio de sus representantes u órganos legítimos, dar el aviso o hacer la manifestación, con toda oportunidad, pues los llamados socios, en todo caso, no podrán ser sino tenedores de acciones y no la persona moral jurídica de la compañía .

Si una sociedad extranjera no hace en su oportunidad la manifestación ordenada por el artículo 7o. de la Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 de la Constitución de 1917, por su omisión quedó sujeta al régimen establecido respecto de bienes inmuebles — de la propiedad de sociedades mercantiles extranjeras, por la Constitución Política citada y las leyes que de ella emanan, y en esa circunstancia, no puede tener derecho de dominio sobre tierras comprendidas en una faja de cien kilómetros a lo largo de la frontera .

Amparo directo 351/1955. The New Sabinas Company Limited. Septiembre 12 de 1957. Unanimidad de 5 votos. Ponente : Mtro. Vicente Santos Guajardo .

3a. Sala. Sexta Epoca, Volumen III, cuarta parte, pág.-  
222 .

E ) LA INVERSION EXTRANJERA EN MEXICO Y SUS  
FORMAS

Sostiene el licenciado Ricardo Mendez Silva que: " La -  
postura tanto en la política, como en los ordenamientos jurídicos -  
que adopta un país, está determinada por su situación económica.-  
Es decir un país con grandes necesidades económicas, abrirá sus-  
puertas sin limitación alguna a la inversión extranjera. Por el -  
contrario, un estado que cimiente su progreso sobre la base de su -  
propio esfuerzo aunque tenga necesidad de capital extranjero, se -  
pronunciará por una política de restricciones, que le asegure su in-  
dependencia económica " 79 .

" Esta última, es la posición por la que atravieza Méxi-  
co. Si bien recorrió una larga etapa en la que fue víctima de la pre-  
sión de las inversiones foráneas, actualmente, por la acción de los  
gobiernos posrevolucionarios, ha rescatado los renglones fundamen

( 79 ) Mendez Silva Ricardo. Régimen Jurídico de las Inver-  
siones Extranjeras en México. Instituto de Investiga-  
ciones Jurídicas, México 1969. UNAM. pág. 21

tales de su economía y ha levantado un resistente edificio social " -  
80

En lo particular considero que México, sigue necesitando capital extranjero, y por lo mismo ha permitido que los extranjeros infrinjan nuestros preceptos jurídicos .

La proyección moderna de México arranca de su sangrienta experiencia de 1910, que culminara con el combate ideológico y - con los lineamientos de la Constitución de 1917. Sin embargo, la etapa de desarrollo económico, tuvo su punto de partida en el año de 1930 .

" Al respecto nos dice D' Oliver que a finales del Porfiria to México absorbía el 45.5% de las inversiones norteamericanas de este Continente; a partir de la restauración de la República en 1867, y hasta la caída del gobierno de Porfirio Díaz en 1910, la tónica económica predominante fue la de fomentar y atraer las inversiones ex tranjeras, lo que desde entonces ocasionó una gran concentración a su favor de la actividad económica, de la riqueza nacional, y la ex-

plotación de capitales a favor de matrices y de accionistas extranjeros en volúmenes mayores que la importación e inversión en México " 81 .

" Además la Revolución que se inicia en 1910, si bien originalmente no reaccionó contra la invasión y el predominio de los capitales extranjeros, pronto, al calor de la lucha que comenzó en 1912 contra la usurpación huertista, se manifestó como un movimiento nacionalista, reivindicador de la tierra y de los servicios públicos y que, desde 1917 en la Constitución Política estableció cortapisas y limitaciones legales en contra de ciertas inversiones foráneas" 82 .

#### 1. Concepto de Inversión Extranjera

" La exposición de motivos de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera define a la misma como "aquella que realicen directamente las personas físicas o morales extranjeras y la que se efectúa a través de sociedades mexicanas con mayoría de capital extranjero o controladas por-

( 81 ) Barrera Graff Jorge. Inversiones Extranjeras .  
Editorial Porrúa, S. A. México 1975. págs. 2 y 3

( 82 ) Idem. pág. 3

extranjeros. Podríamos decir que la inversión extranjera es la acción y efecto de colocar capital, representado en diversas formas — en país diferente de aquél en donde se obtienen los beneficios de la aplicación de recursos " 83 .

El concepto legal de inversión extranjera se deriva de los artículos 2o. y 6o. de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera .

Conforme al artículo 2o. es inversión extranjera la realizada por :

- I . Personas morales extranjeras ;
- II . Personas físicas extranjeras ;
- III . Unidades económicas extranjeras sin personalidad jurídica ; y
- IV . Empresas Mexicanas en las que participe mayoritariamente capital extranjero o en las que los extranjeros tengan, por cualquier título, la facultad de de terminar el manejo de la empresa .



" Por supuesto que los inversionistas toman en consideración los atractivos de la colocación de sus recursos y, entre estos factores estimulantes podemos citar; el menor costo de la mano de obra, exigencias fiscales menos rigurosas, estabilidad política, económica propicia en el país huésped, potencialidad de mercado interno, infraestructura aprovechable, libre convertibilidad cambiaria, estímulos de las industrias, ausencia de restricciones a los abusos económicos, etc. " <sup>84</sup> .

Con relación al capital extranjero nos dice Ricardo Men-  
dez Silva que éste no tiene nacionalidad, no deriva de él mismo, si  
no de la condición de su dueño y nos da dos criterios para que podamos  
identificar un capital que son :

a ) La nacionalidad de su dueño. El capital perteneciente  
a un individuo de nacionalidad extranjera, debe igualmente ser —  
considerado como extranjero. Podemos ver en este punto, el caso  
de un extranjero que adopte la nacionalidad del país en que se realiza  
la inversión. En este supuesto, debe considerarse la inversión  
como nacional. Se presenta, sin embargo el caso, en el que la na

( 84 ) Arellano García Carlos. Ob.Cit. pág. 463

cionalidad es con frecuencia el ropaje o escudo legal, a través de los cuales, se pretende exclusivamente escapar a la reglamentación general. Es por eso, que tal posibilidad nos lleva al criterio inmediato .

b) La residencia del dueño. Puede darse el caso que un extranjero adquiera la nacionalidad del país receptor, únicamente — para obtener un régimen favorable a su inversión. Sin embargo — si reside permanentemente en el exterior, el capital debe estimarse como extranjero. Lo mismo puede suceder, en el caso de un nacional que reside en el exterior, y cuyo capital ha tenido su origen económico en el extranjero .

## 2. Formas que presenta el Capital Extranjero

El capital extranjero al ingresar al Estado donde se efectuará la inversión, puede representar diversas formas. Tradicionalmente han sido consideradas como tales las siguientes :

a) Monedas Extranjeras, divisas o títulos representativos de las mismas ;

b) Maquinaria o equipo industrial; y

c) Activos intangibles, como patentes y marcas .

### 3. Clasificación de la Inversión Extranjera

Existen tres criterios para clasificar a la inversión ex --  
tranjera :

a) Atendiendo a la forma en que se realiza ;

b) Por las personas que realizan la inversión ;

c) Por la finalidad u objeto que persigue la inversión .

a) Por la forma en que se realiza, este criterio nos lle  
va a la inversión directa y a la inversión indirecta .

Por inversión directa entendemos las inversiones de ori-  
gen particular, el desplazamiento de capital por personas privadas  
para emprender negocios en el exterior. En este tipo de inversión  
el inversionista lleva un control sobre la marcha de los negocios .

A su vez esta puede subdividirse en inversiones directas-  
clásicas o inversiones directas productivas .

Las inversiones directas clásicas son aquéllas que se di-  
rigen a industrias o actividades extractivas y cuya finalidad funda —

mental es realizar exportaciones a los países industrializados. Su objetivo es acaparar fuentes de producción y materias primas en beneficio del crecimiento industrial de los países proveedores de capital .

Las inversiones directas productivas son las que se canalizan hacia industrias manufactureras, de transformación, el objetivo es obtener un elevado índice de utilidades; cuya finalidad social se refleja en la industrialización del país y en su desarrollo económico .

La inversión indirecta es la que se realiza a través de préstamos, entre organismos públicos, o entre gobiernos .

La inversión indirecta también se subdivide en inversión atada o inversión libre .

La inversión indirecta atada es aquella que se otorga con la condición de que en un determinado porcentaje, el crédito se destine a la adquisición de mercancías o equipo en el país que otorga el crédito .

La inversión indirecta libre es la que queda a la disposi-

M-0015488

ción del país que recibe el crédito, para emplearlo y canalizarlo dentro de él .

b ) Por las personas que realizan la inversión . De acuerdo a este criterio, la inversión se clasifica, en inversión por personas físicas e inversión por personas morales .

La inversión por personas privadas esta regulada por la Ley General de Población y su Reglamento .

En relación con la inversión por personas morales, se puede establecer una clasificación :

I. Inversión por personas morales privada. La práctica admite dos posibilidades fundamentales :

1. A través de una sucursal de una casa matriz en el extranjero .

2. A través de una nueva e independiente sociedad, constituida de acuerdo con las leyes del país receptor .

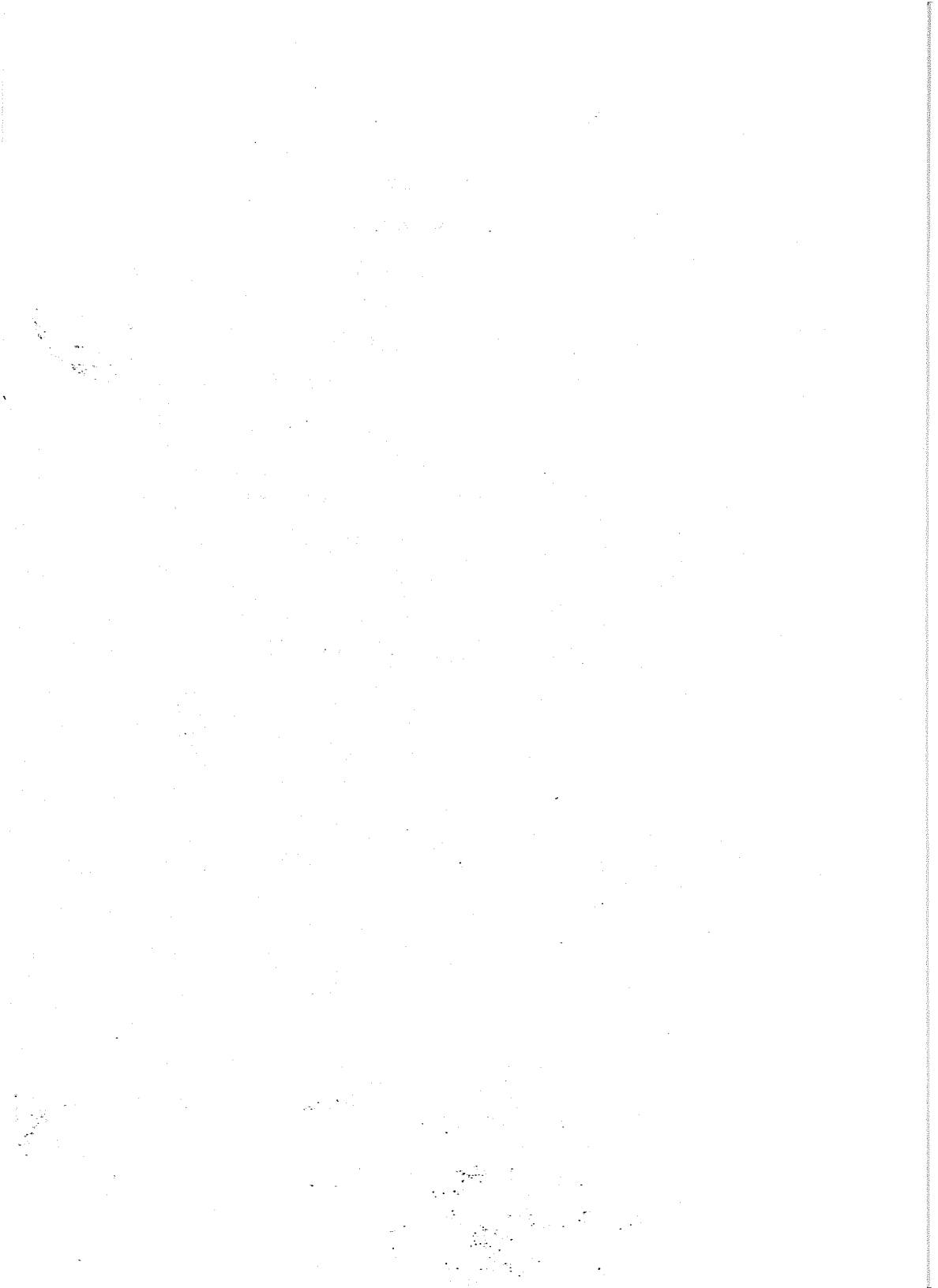
II. Inversión por un Estado Extranjero o por empresas públicas; respecto a este tipo de inversión existen, en algunos ren-

giones económicos prohibiciones absolutas para su realización. Por ejemplo, en el caso de las sociedades mexicanas en minería se excluye en forma expresa a los gobiernos extranjeros .

c ) Por la finalidad u objetivo que persigue la inversión. De acuerdo con esta forma de inversión podemos clasificar a la inversión extranjera, en inversión política e inversión lucrativa .

La inversión política es la que realizan los estados económicamente poderosos en países de economías débiles con el propósito de obtener un sometimiento del Estado receptor .

La inversión lucrativa es la que se realiza con el fin de obtener ganancias, acaparar materias primas, etc .



### CAPITULO I I I

#### CAPACIDAD JURIDICA DEL EXTRANJERO EN MEXICO

##### A) LA INVERSION EXTRANJERA Y LA PROPIEDAD PRIVADA

###### 1. Política Mexicana sobre la Inversión Extranjera

" Ante la existencia de indiscutibles ventajas de la inversión extranjera y ante la presencia de inconvenientes a veces grave, es preciso que los gobernantes del país receptor de capital extranjero definan su postura hacia los inversionistas extranjeros. — El verdadero problema reside en una correcta canalización de las inversiones extranjeras directas o indirectas en la magnitud deseables y en su aplicación para aumentar el ritmo de crecimiento del país —

85

" La necesidad de crear anualmente más de 600,000 nuevos empleos en México, y la necesidad de avanzar en la tecnología, para su utilización tanto en la industria como en el campo para obtener de su aplicación y desarrollo los satisfactores vitales que el —



crecimiento de la población mexicana requiere, hace que las inversiones extranjeras sean indispensables para complementar y desarrollar las nacionales " 86 .

Al respecto nos dice el Licenciado Gustavo R. Velasco, - México necesita capital extranjero porque carece de él, porque la causa principal de nuestra reducida productividad, de nuestro bajo-ingreso real, de nuestra miserable nivel de vida, es la falta de éste. Y la única forma de acelerar nuestro progreso, de ofrecer a nuestros compatriotas la esperanza de que su suerte mejorará antes de que mueran, consiste en aprovechar al máximo el capital extranjero. Los hechos nos demuestran la realidad todos los días, o importamos capitales o exportamos hombres .

" Se ha pregonado que México al expedir la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, lo hizo con la finalidad de fortalecer las relaciones con el exterior, — porque no sólo se teme al capital de fuera, sino se desea que venga ajustado a nuestras leyes y a nuestros propósitos. Al respecto el Licenciado José Campillo Sáinz llamó la regla de oro, al estable —

cer : " Se recibirá el capital extranjero en la medida en que contribuya al desenvolvimiento de México y se ajuste a los objetivos de nuestro desarrollo "; pero de lo que no se ha hablado lo suficiente es de la cuantificación de la inversión extranjera en México y de su relación en cifras con la inversión nacional " <sup>87</sup> .

Es por esto que se creó el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, con la finalidad de que arroje datos precisos, y sea el elemento regulador de la política que seguirá el gobierno mexicano para aplicar su facultad discrecional para determinar los casos de excepción y para otorgar o negar los permisos que dicha ley establece .

Señala Oscar Ramos Garza que el año de 1973 fue el año en que se reafirmó la política mexicana hacia la inversión extranjera al expedirse la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, y las bases se sustentan en las declaraciones hechas por los Licenciados Luis Echeverría A. , Presidente de México, con intervención del Lic. Horacio Flores de la Peña, Secretario del Patrimonio Nacional y del Lic. José Campillo Sáinz;

( 87 ) Ramos Garza Oscar. Ob.Cit. pág. 6,7 y 8

Secretario de Industria y Comercio, los cuales pueden sintetizarse en diez puntos :

La inversión extranjera debe :

1. Ajustarse, no sólo a las leyes, sino también a las políticas de desarrollo interno nacional .
2. Ser complementaria del capital mexicano y no desplazarlo en actividades adecuadamente cubiertas por empresas nacionales .
3. Aceptar como regla general, participación mayoritaria mexicana tanto en capital como en administración .
4. Contribuir a la evolución de la tecnología en la medida necesaria para el desarrollo económico nacional .
5. Promover la fabricación de artículos de exportación y compartir los mercados internacionales .
6. Promover la producción de sustitutos de importaciones sin sacrificio de los consumidores .
7. Impulsar la creación de industrias nuevas y necesarias .

rias .

8. Dar ocupación preferente a administradores, técnicos y personal en general, de nacionalidad mexicana .

9. Utilizar en la medida de lo posible, insumos y componentes mexicanos, y

10. Utilizar recursos financieros del exterior y no acudir al crédito nacional por limitado .

La Ley para promover la Inversión Mexicana y Regular - la Inversión Extranjera, establece los límites a la inversión extranjera, en sus artículos 5o. y 8o.; así mismo a la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras que vino a substituir a la Comisión Mixta Intersecretarial, se le han atribuido facultades decisorias, consultivas, reglamentarias, coordinadoras y de proyección legislativa y reglamentaria a efecto de controlar la inversión extranjera, auxiliándose por medio del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras y su Reglamento, leyes y disposiciones que iremos analizando - a lo largo del presente trabajo .

## 2. Ventajas y Desventajas de la Inversión Extranjera

La mayoría de los autores opinan que la inversión extranjera es un arma de dos filos : por una parte, es un medio de desarrollo y por la otra parte puede configurar una fórmula de dependencia económica y política. La opinión pública la repudia por lo que tiene de negativo y el aparato gubernamental la admite en razón de las ventajas que posee y la necesidad de fomentar la nivelación de la balanza de pagos .

Para estar en condiciones de juzgar objetivamente cuál es la inversión extranjera benéfica y poder rechazar la inversión extranjera dañina, debemos analizar las ventajas y desventajas que enuncia el licenciado Carlos Arellano García con relación a la inversión extranjera directa .

Comenzaremos por enunciar las ventajas de las inversiones extranjeras directas :

1. Mejoran la situación de la balanza de pagos, si ésta es deficitaria .

2. Contribuyen al desarrollo del país huésped al producir

artículos manufacturados que, de otra manera tendrían que importarse del extranjero .

3. Transfieren los conocimientos tecnológicos que permiten elevar la productividad y el ingreso .

4. Capacitan a la fuerza de trabajo local, dotándola de la formación profesional necesaria para producir satisfactorios .

5. Permiten la exportación de productos elaborados y la sustitución de importaciones .

6. Al lado de las industrias formadas con capital foráneo florecen industrias suministradoras locales que de otra manera no hubieran surgido .

7. Favorecen la elevación del ingreso fiscal global .

8. Sanean la economía local al reducirse el costo del producto manufacturado al no pagarse fletes y aranceles, tanto a la ida de la materia prima como al regreso del producto elaborado .

9. Sirven de ejemplo a la inversión local, es decir las empresas extranjeras introducen nuevas técnicas de producción, —

modernos equipos, sistemas avanzados de dirección .

Proseguiremos con la enumeración de las desventajas — que ocasiona la inversión extranjera en atención a lo establecido — por el artículo 13 de la Ley para promover la Inversión Mexicana — y regular la Inversión Extranjera .

1. Las empresas fruto de las inversiones extranjeras — adquieren predominio monopolístico en las ramas industriales don— de se establecen en virtud de la superioridad financiera y técnica .

2. Dificultan la creación de empresas locales en el ra— mo en que han desplegado su actividad .

3. Producen un desplazamiento de las empresas locales, las hacen quebrar o las adquieren .

4. Pueden dar lugar a una descapitalización en virtud de los pagos realizados a sus titulares por concepto de interes dividen dos, utilidades, regalías, pago de tecnología .

5. Las empresas extranjeras inversionistas pueden estar ligadas a intereses políticos y servir de medio de presión política .

6. Las inversiones extranjeras atienden básicamente el ánimo de lucro, no les interesa el desarrollo regional .

7. Importan al país huesped maquinaria obsoleta .

8. Pretenden ejercer amplia influencia en el país huesped sobre las formas de desarrollo, sus instituciones políticas y sociales y su trayectoria histórica. Han llegado hasta el extremo de derrocamiento gubernamental .

9. Impiden la exportación en acatamiento a compromisos empresariales y gubernamentales en aras del cuidado a los mercados tradicionales del producto o productos de la matriz extranjera .

### 3. Estadísticas de la Inversión Extranjera en México

Por la magnitud e importancia que reviste la inversión extranjera directa en México, presentamos las siguientes cifras estadísticas, con la finalidad de mostrar la situación económica en que se encuentra nuestro país actualmente .



Composición de la Inversión Extranjera en Territorio Nacional . —  
1970 - 1981

Porcentajes .

Período	Total ( millones de pesos )	Inversión Extranjera Directa	Créditos	Otros Conceptos
1970	3 743 . 8	61.6	40.0	( 1.6 )
1971	5 205 . 0	41.5	56.1	( 2.4 )
1972	5 377 . 5	36.3	68.2	( 4.5 )
1973	8 210 . 0	33.8	74.0	( 7.8 )
1974	8 982 . 5	40.5	65.7	( 6.1 )
1975	9 867 . 5	25.9	80.4	( 6.3 )
1976	7 519 . 8	43.5	70.0	( 13.5 )
1977	9 009 . 0	82.0	26.0	( 8.0 )
1978	14 247 . 6	61.5	41.5	( 3.0 )
1979	23 722 . 2	63.9	45.5	( 9.4 )
1980	55 488 . 9	44.3	61.6	( 5.9 )
1981	62 824 . 5	44.6	57.3	( 1.9 )

Incluye compra de empresas extranjeras y operaciones con valores.

Fuente: Banco de México, S. A. , Subdirección de Investigación —  
Económica, Estadísticas Históricas de Balanza de Pagos, 1970- —  
-1978; Información anual, 1979-1981 .

Participación de la inversión extranjera directa en la inversión nacional anual 1970 - 1980

( Millones de Pesos )

Período	Inversión Nacional Anual	Inversión Extranjera	Participación %
1970	82 300	2 307.5	2.8
1971	81 600	2 162.5	2.7
1972	97 800	1 951.3	2.0
1973	126 400	2 771.3	2.2
1974	173 600	3 636.3	2.1
1975	221 700	2 551.3	1.2
1976	267 600	3 271.1	1.2
1977	339 100	7 383.3	2.2
1978	476 100	8 767.6	1.8
1979	698 100	15 165.6	2.2
1980	1 049 224	24 580.6	2.3

Fuente: SPP, CGSNEGI, Información sobre gasto público, 1970-1980. Banco de México, S. A. , Subdirección de Investigación Económica. Estadística Histórica de Balanza de Pagos, 1970-1978; Informe Anual 1979 - 1981 .

Movimientos netos de capital directo realizado por empresas  
con inversión extranjera

Servicios financieros, seguros y bienes inmuebles

Año	Total ( 3+4 )	Nuevas Inversiones ( 1 )	Cuentas entre Compañías ( 2 )	Reinver siones	Registro en balan za de pā gos . (4)=(1+2)
1974	1 140 822	789 077	160 936	190 809	950 013
1975	573 593	338 263	127 075	108 255	465 338
1976	1 390 624	591 777	521 508	277 339	1 113 285
1977	871 050	589 167	36 067	245 816	625 234
1978	2 109 397	1180 534	167 812	761 051	1 348 346
1979	4 979 372	3447 434	919 534	612 404	4 366 968

Inversión Extranjera Directa 1938-1979. Banco de México, S. A. -  
Junio 1982 .

Datos provenientes de la Subdirección de Investigación Económica -  
con las principales empresas privadas de participación extranjera -  
en su capital social .

4. Decreto de 19 de junio de 1944

El 10. de junio de 1942 se publicó un decreto que aprobó la suspensión de las garantías individuales consignadas en nuestra constitución en sus artículos 29 y 49; durante el tiempo en que México estuvo en estado de guerra con Alemania, Italia y el Japón. Este decreto autorizó al Ejecutivo de la Unión para legislar en los distintos ramos de la administración pública; con base en esa autorización, el poder Ejecutivo expidió el 29 de junio de 1944 un decreto que estableció la necesidad de obtener permisos por parte de la Secretaría de Relaciones Exteriores para que los extranjeros pudieran adquirir bienes en la República Mexicana. En esta época hubo un especial y esmerado cuidado por parte de los legisladores al momento de crear las leyes encaminadas a proteger los bienes nacionales; ya que anteriormente a este decreto, era una facultad discrecional por parte de la Secretaría de Relaciones Exteriores el otorgar permisos a extranjeros para que estos adquirieran bienes inmuebles dentro del territorio nacional .

" En este decreto se responsabiliza a los notarios, jueces y demás funcionarios obligándolos a no autorizar, registrar, ni inscribir escrituras o actos que infrinjan las disposiciones del de—

creto. La sanción es inhabilitación en el cargo o multa " 88 .

" Muy importante para nuestro trabajo es el artículo 7o. del decreto, en cuanto que está dirigido a individuos conocidos en nuestro medio como " prestanombres " al establecer : " Cuando — la infracción a las disposiciones del presente ordenamiento se veri\_fique mediante declaraciones, ocultación de carácter extranjero o — por interpósita persona, se impondrá a los que resulten responsa — bles la pena de seis meses a tres años de prisión y multa hasta de — \$ 10,000.00 " 89 .

" El 28 de septiembre de 1945 se expidió otro decreto, — en donde se estableció, que a partir de 1o. de octubre de 1945 queda — daba levantada la suspensión de garantías y se restablecía el orden — constitucional en toda plenitud " 90 .

Se ha planteado el problema, en relación con el decreto — de 1944 de determinar, a ciencia cierta, si se encuentra o no en — vigor .

" La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha confirmada

( 88 ) Arellano García Carlos. Ob. Cit. pág. 448 .

( 89 ) Idem, pág. 448 .

( 90 ) Ramos Garza Oscar. Ob. Cit. pág. 16 .

do al Juzgado de Distrito, que el decreto de 19 de junio de 1944 fue meramente transitorio y constreñido al tiempo en que se suspendieron las garantías, otorgando éste algunos amparos contra el mismo" 91

" No debemos olvidar que el decreto de 29 de junio de 1944 fue durante 30 años, la piedra angular sobre la que se fundamentó nuestra legislación para regular la inversión extranjera " 92

La nueva Ley para promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera en su artículo 5o. transitorio establece: " Se derogan todas las disposiciones legales o reglamentarias que se opongan a esta ley ", ¿Por tanto debemos considerar que el decreto en cuestión fue derogado?. Es indudable que algunas disposiciones de este decreto se oponen, en alguna forma, a la Ley mencionada, pero también es innegable que otras disposiciones no se oponen o simplemente se refieren a otros aspectos distintos de los que trata dicha ley, lo que nos hace dudar si el decreto de 29 de junio de 1944 fue o no derogado por este nuevo ordenamiento .

( 91 ) Oscar Ramos Garza. Ob. Cit. pág. 17

( 92 ) Idem. pág. 17

Oficialmente se ha interpretado que el decreto aún está en vigor, en todas aquéllas disposiciones que no se oponen o que no fueron substituidas por la nueva ley. Consecuentemente seguiremos dependiendo de interpretaciones de parte de las autoridades encargadas de aplicar estas disposiciones .

En la práctica cuando se ha presentado algún amparo en contra del decreto, la Secretaría de Relaciones Exteriores ha optado por llegar a un acuerdo con los interesados a fin de obtener a cambio el desistimiento respectivo .

##### 5. La Propiedad Privada en México

" La adquisición por extranjeros, sea directamente o por medio de sociedades mexicanas, de bienes inmuebles o derechos reales sobre ellos, ubicados en México, es el complemento de casi toda inversión, por la importancia que tiene el asegurar el lugar de radicación de los negocios. Además por la variedad de sus paisajes, su clima y por las diferentes particularidades de cada rincón de su provincia, México ofrece un campo ilimitado al turismo nacional e internacional. La importancia de las actividades e inversiones turísticas hace necesario el análisis legal y práctico de la capa

cidad que concede la legislación mexicana a los extranjeros y las —  
diversas clases de sociedades mexicanas, atendiendo a la participa—  
ción extranjera de capital que tengan o puedan llegar a tener, en —  
cuanto a adquisición de inmuebles se refiere " 93 .

El Estado Mexicano tiene la propiedad originaria de las —  
tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio —  
nacional y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los —  
particulares, constituyendo así la propiedad privada .

A su vez, el Reglamento de la Ley General de Población—  
en su artículo 127 consigna en la fracción VII; " Se entienden como  
bienes inmuebles los señalados en el artículo 750 del Código Civil —  
para el Distrito Federal, en materia común y para toda la Repúbli—  
ca en materia Federal, y se equiparan a los derechos reales, la po—  
sesión, la copropiedad, el condominio, el usufructo, los derechos —  
a partes alcuotas sobre la propiedad inmueble, los embargos y los  
gravámenes respecto de los inmuebles. En cuanto a las acciones —  
y 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 " .

" Por otra parte, los bienes descritos en los párrafos IV y V del artículo 27 Constitucional que son bienes del dominio directo de la nación, son bienes inalienables, imprescriptibles y por tanto no pueden adquirirlos los extranjeros, en la inteligencia de que la explotación, el uso o el aprovechamiento de esos bienes únicamente puede realizarse mediante concesiones otorgadas a los particulares o a las sociedades constituidas conforme a las leyes mexicanas" 94

Es decir la fracción I del artículo 27 Constitucional reconoce capacidad para adquirir en propiedad privada las tierras de la Nación, sólo a los mexicanos por nacimiento o por naturalización y a las sociedades mexicanas, y faculta al Estado para que conceda el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores 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 hubiere adquirido en virtud del mismo ( Cláu  
la Calvo ) .

" Como el dominio directo de las tierras corresponde úni  
camente a la Nación, nos dice al respecto el licenciado Rubén Gonzál  
lez Sosa, Subsecretario de Relaciones Exteriores, que lo que nues-  
tra Constitución prohíbe adquirir a extranjeros, con el término " do  
minio directo " es la propiedad privada. Consecuentemente el " do  
minio directo " cuya adquisición fue prohibida a los extranjeros, -  
respecto de tierras y aguas ubicadas en una faja de cien kilómetros  
a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, no es otra -  
cosa que la propiedad privada, es decir, la facultad de usar, disfruta  
r y disponer libremente de ellas " <sup>95</sup> .

Este precepto Constitucional amerita el comentario de que  
independientemente de otro tipo de sanciones, debe hacerse la declara  
ción de nulidad ( absoluta ) o de una ineficacia especial de derecho  
público, según el caso concreto que se presente; de esta manera, el  
extranjero se vería privado de los bienes inmuebles que adquirió en  
zonas prohibidas, como sanción por infringir nuestros preceptos ju

( 95 ) Ramos Garza Oscar. Ob. Cit. pág. 227

rédicos .

De los primeros seis párrafos del artículo 27 Constitucio  
nal, el Licenciado Carlos Arellano García enuncia las siguientes -  
máximas :

a ) . El Estado tiene la propiedad originaria y puede cons-  
tituir la propiedad privada .

b ) La propiedad privada está sujeta a las modalidades -  
que imponga la Nación por razones de interés público .

c ) Los bienes del dominio directo no pueden ser enajenada  
dos a particulares pero, pueden concesionarse en lo que hace a su  
aprovechamiento, uso y explotación a particulares y a sociedades -  
constituidas conforme a las leyes mexicanas .

d ) No habrá concesiones tratándose de petróleo, carbu-  
ros de hidrógeno, ni concesiones para generar, conducir, transforma  
r, distribuir y abastecer energía eléctrica .

B) CAPACIDAD JURIDICA DEL EXTRANJERO PARA  
ADQUIRIR INMUEBLES EN MEXICO

a) Capacidad de Extranjeros Personas, Morales

" En el primer párrafo de la fracción I del artículo 27 —  
Constitucional se utiliza la palabra " extranjeros " , dos veces, sin-  
distinguir si el término se refiere solamente a extranjeros personas  
físicas o también a personas morales. La interpretación de este —  
concepto es sumamente importante porque de él deriva la capacidad  
o incapacidad de las sociedades extranjeras para adquirir el domi —  
nio de tierras de la Nación Mexicana " <sup>96</sup> .

El artículo 34 de la Ley de Nacionalidad y Naturalización  
consigna la posibilidad de que las personas morales extranjeras ad-  
quieran el dominio de tierras; y no existe ley alguna que otorgue es  
te derecho a sociedades extranjeras, salvo :

1. Cuando las instituciones de crédito extranjeras o sus  
sucursales que operen en México, adquieran inmuebles para insta —  
lar sus oficinas .

2. En los casos de adjudicación judicial o de herencia, y con fundamento en lo previsto por el artículo 6o. de la Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 Constitucional, en donde la Secretaría de Relaciones Exteriores puede otorgar permisos a sociedades extranjeras para adquirir inmuebles a personas capacitadas conforme a la ley .

" Ahora con la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, la duda se disipa, al establecer en su artículo 7o. que las sociedades extranjeras no podrán adquirir el dominio de tierras y aguas; por tanto no es posible que las sociedades extranjeras adquieran el dominio de tierras en México, en virtud de que el artículo 5o. transitorio de la ley mencionada derogó todas las disposiciones legales o reglamentarias que se opongan a ella " 97 .

#### b) Capacidad de Extranjeros Personas Físicas

Los permisos que señala el artículo 66 de la Ley General de Población en relación con el artículo 127 de su Reglamento con-

signa que para que los extranjeros adquirieran bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, deberán recabar permiso de la Secretaría de Gobernación quién sólo autoriza a inmigrados, cuando acrediten con sus documentos tal calidad y no se les haya impuesto limitación alguna; a inmigrantes para adquirir sus casas habitación principalmente; y a no inmigrantes que se hayan internado en el país como asilados políticos o estudiantes; pero sólo en casos excepcionales a juicio de la Secretaría de Gobernación .

" En ningún caso se otorgarán permisos para adquirir bienes inmuebles o derechos reales o no inmigrantes que se hayan internado en el país como turistas, transmigrantes o visitantes. Los extranjeros personas físicas, atendiendo a su calidad migratoria y a sus permisos de internación respectivos, pueden inclusive adquirir bienes inmuebles para usos agrícolas en la extensión máxima que la fracción XV del artículo 27 de la Constitución consigna, a excepción de las zonas prohibidas " <sup>98</sup> .

La Secretaría de Relaciones Exteriores otorga a extranjeros los permisos para adquirir inmuebles, sólo cuando acrediten

( 98 ) Ramos Garza Oscar. Ob. Cit. pág. 230

su legal estancia en el país, y cuando hayan suscrito el convenio de nacionalidad a que se refiere la fracción I del artículo 27 Constitucional. Pero por ningún motivo los extranjeros ( personas físicas o morales ) pueden 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 .

c ) Capacidad de Mexicanos personas Físicas y Sociedades Mexicanas

Mientras que los mexicanos por nacimiento o naturalización, pueden adquirir el dominio de tierras, en la cantidad, ubicación, clase y extensión que quieran, salvo las limitaciones Agrarias, y sin necesidad de cumplir otros requisitos que los propios del contrato que celebren para la adquisición, las sociedades mexicanas — tienen obligación de solicitar y obtener de la Secretaría de Relaciones Exteriores, previamente a cada adquisición de tierras, el permiso que exige la fracción I del artículo 27 Constitucional .

La Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera consigna en su artículo 7o. " Los extranjeros, las sociedades extranjeras y las sociedades mexicanas que no tengan cláusula de exclusión de extranjeros no podrán adquirir el do

minio directo sobre tierras en zonas prohibidas " .

d) Capacidad de Diferentes Sociedades Mexicanas

" Si la sociedad al constituirse suscribió el convenio a que se refiere el artículo 2o. del Reglamento de la Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 Constitucional, es decir, que la sociedad tiene o puede tener accionistas extranjeros, entonces, la Secretaría de Relaciones Exteriores le podrá conceder el permiso para adquirir tierras, siempre y cuando estas no estén comprendidas en la faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas. Pero si la sociedad al constituirse suscribió el convenio a que se refiere el artículo 8o. del Reglamento antes invocado, es decir, que la sociedad no tiene ni puede tener socios o accionistas extranjeros, entonces, la Secretaría de Relaciones Exteriores le podrá conceder el permiso para adquirir tierras, aún en la faja de la zona prohibida antes señalada " <sup>99</sup> .

La clase de convenio que las sociedades suscriban al momento de su constitución con la Secretaría de Relaciones Exteriores,



es muy importante, ya que es el factor que capacita o incapacita a las sociedades mexicanas para adquirir el dominio de tierras de acuerdo con la fracción I del artículo 27 Constitucional. Situación que analizaremos de la siguiente manera :

Capacidad de Sociedades Comerciales por Acciones con artículo 2o.

Las sociedades comerciales por acciones con artículo 2o. ( sociedades anonimas y sociedades en comandita por acciones ) pueden adquirir :

a ) Inmuebles urbanos, en la extensión y número que quieran, localizados en cualquier parte de la República Mexicana, a excepción de en las zonas prohibidas, previo permiso que obtengan de la Secretaría de Relaciones Exteriores; y

b ) Inmuebles rústicos para cualquier uso que no sea agrícola ni forestal, localizados en cualquier parte de la República Mexicana, a excepción de en las zonas prohibidas, en la extensión necesaria para el establecimiento de sus fines sociales que el Ejecutivo de la Unión o el Ejecutivo del Estado donde éste ubicado el inmueble, determine a solicitud del interesado, en los términos de

la fracción IV del artículo 27 de la Constitución .

Como práctica variable la Secretaría de Relaciones Exteriores exige el mencionado permiso en los casos de adquisiciones de fincas rústicas por sociedades comerciales por acciones y en algunos casos de adquisiciones de terrenos urbanos cuando su superficie excede de 20,000 metros cuadrados . El criterio que utiliza para determinar si el terreno es rústico o urbano es el siguiente :- considera urbano a cualquier terreno que colinde con alguna calle, y como rústico al que no tenga calle de por medio .

Capacidad de Sociedades Comerciales por Acciones con Artículo 8o.

Las sociedades comerciales por acciones con artículo 8o. pueden adquirir :

a ) Inmuebles urbanos, en la extensión y número que quieran, localizados en cualquier parte de la República Mexicana, incluyendo las zonas prohibidas, con el mismo requisito para las sociedades con artículo 2o.; e

b ) Inmuebles rústicos para cualquier uso que no sea agrícola, ni forestal, localizados en cualquier parte de la Repúbli-

ca Mexicana, incluyendo en las zonas prohibidas, con las limitaciones de extensión y previo permiso que mencionamos para las sociedades con artículo 2o.

Capacidad de Sociedades Comerciales de Personas y demás clases de Sociedades con Artículo 2o., que no sean por Acciones .

Las sociedades comerciales de personas ( sociedad en nombre colectivo; sociedad en comandita simple; sociedad de responsabilidad limitada y sociedad cooperativa ) con artículo 2o. y demás clases de sociedades y asociaciones con artículo 2o. que las leyes mexicanas reconocen, pueden adquirir, sin más requisito para la adquisición de inmuebles, que el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores para :

a ) Toda clase de inmuebles urbanos en la extensión que quieran, localizados en cualquier parte de la República Mexicana, a excepción de en las zonas prohibidas ;

b ) Toda clase de inmuebles rústicos para cualquier uso que no sea agrícola ni forestal, localizados en cualquier parte de la República Mexicana, a excepción de en las zonas prohibidas, y

c) Toda clase de inmuebles rústicos para usos agrícolas y forestales localizados en cualquier parte de la República Mexicana, a excepción de en las zonas prohibidas, en la extensión que la Constitución señala para la pequeña propiedad agrícola, siempre y cuando el cincuenta por ciento o más de su capital social pertenezca a mexicanos .

Capacidad de Sociedades Comerciales de Personas y demás clases de Sociedades con artículo 8o. que no sean por Acciones .

Estas sociedades pueden adquirir, con permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores obtenido previamente a cada adquisición :

a) Toda clase de inmuebles urbanos en la extensión y número que quieran, localizados en cualquier parte de la República Mexicana, incluyendo en las zonas prohibidas, y

b) Toda clase de inmuebles rústicos para cualquier uso, incluyendo el agrícola y forestal, localizados en cualquier parte de la República Mexicana, incluyendo las zonas prohibidas. Para usos agrícolas no podrán adquirir inmuebles rústicos en exceso de -

la extensión que la Constitución señala para la pequeña propiedad agrícola .

Al respecto la Ley y Reglamento de las fracciones I y IV del artículo 27 Constitucional señala : " Tratándose de sociedades mexicanas que posean fincas rústicas con fines agrícolas, no podrá concederse el permiso de que habla el artículo anterior ( adquisición de inmuebles con la inserción de la Cláusula Calvo ) cuando por la adquisición a que el permiso se refiere quede en manos de extranjeros un 50% o más del interés total de la sociedad .

El artículo 4o. de la ley antes citada consigna : " Las personas extranjeras que representen desde antes de la vigencia de esta ley el 50% o más del interés total de cualquier clase de sociedad que posean fincas rústicas con fines agrícolas podrán conservar lo hasta su muerte, tratándose de personas físicas, o por diez años, tratándose de personas morales .

e ) De los Inmuebles dados en arrendamiento

La falta de capacidad de los extranjeros o de las sociedades mexicanas que puedan llegar a tener o tengan socios extranjeros

para adquirir inmuebles, ha creado otro procedimiento, que sin violar los preceptos legales, les permite llegar al mismo fin, que viene a ser el arrendamiento de inmuebles por plazos largos .

Al respecto la Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 Constitucional, en su artículo 10, considera como enajenación de propiedades los arrendamientos de inmuebles por un término mayor de diez años, si éstos exceden de la extensión que sea estrictamente necesaria para los establecimientos o servicios del objeto industrial, minero, petrolero u otro no agrícola de alguna empresa. Por otra parte, la Ley de Nacionalidad y Naturalización en su artículo 49, reputa como enajenación todo arrendamiento de inmuebles, -- cuando el término del contrato exceda de diez años .

" A su vez el artículo 1o. del decreto de 29 de junio de 1944 asimila a las adquisiciones los arrendamientos por más de diez años, haciendo obligatorio para los extranjeros y las sociedades mexicanas que tengan o puedan tener socios extranjeros, obtener un permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores previamente a la celebración de cualquier contrato de arrendamiento que exceda de ese término. La Secretaría de Relaciones Exteriores -

ha venido otorgando los permisos que le son solicitados para celebrar arrendamientos por más de diez años, a los que tienen capacidad jurídica para adquirir el inmueble, lo que imposibilita a las personas extranjeras y a sociedades mexicanas que puedan llegar o tengan socios o accionistas extranjeros y que quieran tomar en arrendamiento inmuebles por más de diez años ubicados en las zonas prohibidas " 100 .

Como podemos analizar la Secretaría de Relaciones Exteriores ha venido aplicando el decreto de 29 de junio de 1944, tomando en cuenta que no fue derogado en la parte que analizamos , puesto que no se opone a lo establecido por la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera .

C) CONSTITUCION DE SOCIEDADES MEXICANAS Y -  
ADQUISICION DE INMUEBLES CON INVERSION -  
EXTRANJERA

1. Legislación Mexicana que reglamenta a las sociedades extranjeras. Unicamente la Ley de Nacionalidad y Naturalización establece en su artículo 5o. cuáles son las personas morales mexicanas con base en dos criterios :

a) Que se constituyan conforme a las leyes de la República .

b) Que tengan en ella su domicilio legal .

Al respecto nos dice el licenciado Siqueiros, que para identificar a una sociedad extranjera, la disposición antes mencionada debe interpretarse a contrario sensu, es decir en considerarse como tales, aquéllas que son legalmente constituidas fuera del país y que tengan en el extranjero su domicilio legal " 101 .

" Al comenzar con el estudio de las sociedades extranjeras surge una disposición cuya interpretación da lugar a interesan-



tes contradicciones. El artículo 27 Constitucional, párrafo VII — fracción I, señala que 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. El Estado puede conceder el mismo — derecho a los extranjeros ( debe observarse que no dice sociedades extranjeras ) siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores 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. De la lectura de este mandato así como de la Ley Orgánica y del Reglamento de la fracción I del artículo 27 Constitucional y del artículo 34 de la Ley de Nacionalidad y Naturalización, se deduce que las sociedades extranjeras tienen prohibido adquirir el dominio de tierras, aguas y sus accesiones " — 102

Sin embargo y existiendo la reglamentación antes expuesta, esta no ha sido aplicada rigurosamente; pues en la práctica se — permite a las sociedades extranjeras adquirir el dominio de bienes

inmuebles cuando cubren los requisitos exigidos por el artículo 251 de la Ley General de Sociedades Mercantiles .

" El Reglamento de la Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 Constitucional, en el artículo 1o. menciona tanto a individuos como a sociedades extranjeras al referirse a las sanciones de los notarios y otros funcionarios de contravenir lo relativo a la zona prohibida. También el artículo 8o. del Reglamento expresamente se refiere a personas extranjeras, físicas o morales al establecer la cláusula de exclusión de extranjeros " 103 .

" El Código Civil en sus artículos 2736 y 2737 exige que para que las asociaciones y sociedades extranjeras de carácter civil, puedan ejercer sus actividades en el Distrito y Territorios Federales, deben contar con la autorización de la Secretaría de Relaciones Exteriores. Tal autorización se otorga cuando las corporaciones interesadas comprueban :

I. Que están constituidas con arreglo a las leyes de su país y que sus estatutos nada contienen que sea contrario a las le —

yes mexicanas de orden público ;

II. Que tienen representante domiciliado en el lugar don-  
de van a operar suficientemente autorizado para responder de las -  
obligaciones que contraigan las mencionadas personas morales .

El artículo 2738 establece que una vez concedida la auto-  
rización respectiva por la Secretaría de Relaciones Exteriores, los  
estatutos deben ser inscritos en el Registro " 104 .

Por su parte el Código de Comercio en su artículo 3o. -  
fracción III considera como comerciantes a las sociedades extranje-  
ras o a las agencias y sucursales de éstas que dentro del territorio  
nacional ejerzan actos de comercio .

" Ahora bien, el artículo 15 del Código de Comercio fa-  
cultas a las sociedades extranjeras para ejercer el comercio si se -  
sujetan a las prescripciones especiales contenidas en el Código de-  
Comercio para lo siguiente :

a ) Creación de establecimientos dentro del territorio -  
nacional ;

( 104 ) Méndez Silva Ricardo. Ob. Cit. pág. 124

- b) Operaciones mercantiles ;
- c) Sometimiento ala jurisdicción de los tribunales de la Nación ;
- d) Capacidad para contratar ;

Cabe advertir que el Código de Comercio perdió la vigencia del título segundo que en los artículos del 89 al 272 regulaban las sociedades mercantiles, ya que tales preceptos se substituyeron por lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles. Que daron sin embargo en vigor los artículos 24 y 25 del Código de Comercio. De esta manera, conforme al artículo 24, las sociedades extranjeras, para establecer o crear sucursales en la República — deben presentar en el Registro lo siguiente :

I. Testimonio de la protocolización de sus estatutos, — contratos y demás documentos referentes a su constitución ;

II. El inventario o último balance si lo tuvieran; y

III. Un certificado de estar constituidas y autorizadas — con arreglo a las leyes del país respectivo, expedido por el ministro que ahí tenga acreditado la República, o en su defecto, por el — cónsul mexicano " 105 .

De acuerdo con el artículo 25, los documentos procedentes del extranjero y sujetos a registro se protocolizarán previamente en la República .

" La Ley General de Sociedades Mercantiles se extrajo del Código de Comercio, misma que dedicó su capítulo XII a las sociedades extranjeras y en los artículos 250 y 251 regula el tema de sociedades extranjeras, que dicen :

Artículo 250. Las sociedades extranjeras legalmente constituidas tienen personalidad jurídica en la República .

Artículo 251. Las sociedades extranjeras sólo podrán ejercer el comercio desde su inscripción en el Registro " 106 .

## 2. Tipos de Sociedades Mercantiles Mexicanas

Las sociedades mercantiles o comerciales están reguladas por la Ley General de Sociedades Mercantiles, la cuál en su artículo 1o. reconoce seis diferentes clases de sociedades que son: - sociedad en nombre colectivo, sociedad en comandita simple, socie

dad de responsabilidad limitada, sociedad anónima, sociedad en comandita por acciones y sociedad cooperativa .

" Pero las dos grandes formas sociales hacia las cuales se dirige el grueso de la inversión extranjera, lo constituyen la sociedad de responsabilidad limitada y la sociedad anonima. Estas dos sociedades presentan ciertas similitudes al igual que determinadas diferencias. Entre las características similares destacan la responsabilidad de los socios al monto de sus aportaciones; la facultad de constituir la administración en forma separada de la de las partes sociales y de las acciones representativas de capital " 107 .

" Entre las diferencias, debe subrayarse la forma en la que el capital se encuentra representado. En la sociedad de responsabilidad limitada no existen acciones y cada uno de los socios tiene una participación que se representa en un documento al que se le puede dar fuerza y validez mediante la intervención de un Notario Público. La participación no es libremente transferible sino sólo con el consentimiento de los socios. Estos requisitos que resultan más rigoristas, comparados con los de la sociedad anónima, hace -

que ésta última sea la forma social más popular entre los inversionistas extranjeros, no únicamente en México sino en casi toda Latinoamérica. Estos son los fundamentos por los que la sociedad anónima es un excelente vehículo para las inversiones extranjeras" 108 .

3. Requisitos que deben cubrir los extranjeros para constituir Sociedades en México

" Todas las sociedades deben constituirse ante notario público y sus escrituras constitutivas deben contener las reglas de su organización y funcionamiento; así como su denominación, objeto, duración, importe del capital, domicilio y los nombres, nacionalidad, domicilio de las personas físicas o morales que las organizan " 109 .

" Se requiere solicitar y obtener de la Secretaría de Relaciones Exteriores un permiso previo a la constitución de cualquier sociedad, de conformidad con el Reglamento de la Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 Constitucional, el decreto de 29 de junio de 1944 y la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regu-

( 108 ) Idem. págs. 126 y 127

( 109 ) Ramos Garza Oscar. Ob. Cit. pág. 66

lar la Inversión Extranjera. En las solicitudes se debe indicar si se opta en que la sociedad pueda tener socios extranjeros, y el convenio expreso de los socios, que tenga o pueda tener la sociedad de considerarse como mexicanos respecto del interés o participación que adquieran, en los términos del artículo 2o. del Reglamento de la Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 Constitucional, o si se opta que en la sociedad no pueda haber socios extranjeros, la mención expresa de esa característica en los términos del artículo 8o. del Reglamento citado " 110 .

#### 4. Capacidad de Extranjeros para la Constitución de Sociedades

Como lo asentamos en el inciso anterior sólo los inmigrados pueden comparecer ante notario público a constituir sociedades mexicanas, pues los extranjeros no residentes en el país, como los residentes pueden comparecer por medio de apoderados legalmente designados a constituir sociedades .

" Los notarios públicos están obligados con fundamento en el artículo 67 de la Ley General de Población a exigir a los ex—



tranjeros en los trámites de asuntos que les competan, que previamente les comprueben su legal estancia en el país y que sus condiciones y calidad migratoria les permitan realizar el acto o contrato que vayan a celebrar, o en su defecto, les presenten el permiso especial de la Secretaría de Gobernación " 111 .

" Existe en nuestro país un procedimiento vicioso que emplean los extranjeros no residentes en México, con la finalidad de evitarse molestias y ahorrarse el tiempo que requiere el otorgamiento de poderes ante cónsules mexicanos para la constitución de sociedades, y esto lo hacen a través de personas físicas mexicanas que se prestan a constituir sociedades a nombre propio, para después traspasar sus acciones o ceder sus partes sociales a las personas extranjeras por cuyo encargo constituyeron la sociedad. Este procedimiento no se ajusta a la realidad de los verdaderos socios, así como es falsa la declaración de los mexicanos que se prestan a esta simulación, haciéndose estos acreedores a las sanciones que señala el artículo 31 de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera que puede consistir en prisión

hasta de nueve años y multa hasta de cincuenta mil pesos " 112 .

Los extranjeros que cometen estos ilícitos se sustraen a lo establecido por la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, la cual establece que las personas extranjeras adquirentes del 25% o más del capital de una empresa, están obligadas a solicitar y obtener de la Secretaría de Relaciones Exteriores, un permiso para efectuar tales operaciones, previa resolución de la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras .

No obstante las sanciones establecidas por la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera y por la Ley y Reglamento de la fracción I del artículo 27 Constitucional, los extranjeros siguen haciendo uso de este procedimiento para llegar a sus fines, evadiendo de esta manera los trámites y requisitos que deberían de cubrir .

D) FUNDAMENTO LEGAL DE LA SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES Y GOBERNACION - PARA EXTENDER PERMISOS A EXTRANJEROS

El artículo 27 Constitucional en su fracción I, establece -

que los extranjeros están obligados a solicitar y celebrar convenio con la Secretaría de Relaciones Exteriores, para considerarse como nacionales respecto a la parte de bienes que deseen adquirir en la República Mexicana, así como el de no invocar la protección de su gobierno, bajo la pena en caso de faltar al convenio de perder en beneficio de la Nación los bienes que hubieren adquirido .

La Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 Constitucional y su Reglamento, lo mismo que el decreto de 19 de junio de 1944, establecen igual obligación para las sociedades mexicanas — que tengan o puedan tener socios extranjeros que deseen adquirir el dominio de tierras fuera de la zona prohibida; y el mismo reglamento también consigna la obligación para las sociedades mexicanas — que no puedan llegar a tener socios extranjeros y que deseen adquirir el dominio de tierras dentro de la zona prohibida. En este último caso, el permiso excluye la posibilidad de socios extranjeros .

Por otra parte la Ley General de Población en su artículo 66 establece que los extranjeros sólo podrán adquirir bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos previo permiso de la Secretaría de Gobernación .

Al igual la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, en su artículo 17 estipula, que deberá recabarse permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores para la adquisición de bienes inmuebles por extranjeros, ajustándose a las disposiciones legales vigentes y a las resoluciones que dicte la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras .

Las disposiciones anteriores son las que sirven de fundamento legal a la Secretaría de Relaciones Exteriores y a la de Gobernación para la expedición de los permisos a extranjeros personas físicas y a sociedades mexicanas para la adquisición de inmuebles .

En todas las formas o machotes que utiliza la Secretaría de Relaciones Exteriores para la expedición de permisos para adquirir inmuebles o constituir sociedades aparece el fundamento legal en el que se basa, como podremos ver en el siguiente inciso y analizar cuidadosamente .



E) FORMAS QUE EXPIDE LA SECRETARÍA DE -  
RELACIONES EXTERIORES Y GOBERNACION  
PARA ADQUIRIR INMUEBLES Y CONSTITUIR  
SOCIEDADES

La Secretaría de Relaciones Exteriores ha impreso diversas formas o machotes que utiliza para conceder permisos a :

- a) Extranjeros en la adquisición de bienes inmuebles .
- b) Sociedades Mexicanas para que adquieran inmuebles con artículo 2o. ( el cuál limita la participación de capital extranjero ) y con artículo 8o. ( que excluye totalmente la participación de - capital extranjero ) .
- c) Instituciones fiduciarias en la adquisición de propiedades fiduciarias de inmuebles en zonas prohibidas, situación que - analizaremos cuando tratemos el fideicomiso en zonas prohibidas .



DIRECCION GENERAL DE  
ASUNTOS JURIDICOS.  
DEPTO. DE PERMISOS ART. 27,  
CONSTITUCIONAL

PERMISO No.  
EXP. No.  
FOLIO No.

Tlatelolco, D. F., a \_\_\_\_\_ de  
mil novecientos ochenta \_\_\_\_\_

EN ATENCION a que el C. \_\_\_\_\_  
con legal estancia en el país en calidad de \_\_\_\_\_  
según libreta(s) \_\_\_\_\_, solicitó permiso para adquirir :

**CANCELADO**

Forma para adquirir inmueble por extranjero  
persona física.

III-1  
F-Adq. Inm.Ext.



y conviene (n) ante esta Secretaría, de acuerdo con lo que establece el artículo 27 Constitucional fracción I en considerarse como nacional (es) respecto de dicho (s) bien (es) y en no invocar por lo mismo la protección de su (s) Gobierno (s) por lo que se refiere a aquel (los), bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación Mexicana los bienes que hubiere (n) adquirido en virtud del mismo.

C O N C E D E al (los) solicitante (s) permiso para adquirir en propiedad el (los) inmueble (s) descrito (s). Este permiso se concede con fundamento en los artículos 3o. y 17 de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera y 28 fracción V de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, en los términos de la fracción I del Artículo 27 Constitucional, su Ley Orgánica y su Reglamento. Su uso implica su aceptación incondicional y obliga al cumplimiento de las disposiciones mencionadas; su incumplimiento o violación origina la aplicación de las sanciones que determinan dichos Ordenamientos legales. El texto íntegro de este permiso se insertará en la escritura respectiva y dejará de surtir efectos si no se hace uso del mismo dentro de noventa días hábiles siguientes a la fecha de su expedición.

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION.  
P. O. DEL SECRETARIO.

**CANCELADO**



SECRETARIA  
DE  
RELACIONES EXTERIORES  
MEXICO

DIREC. GRAL. DE ASUNTOS JURIDICOS  
DEPTO. DE PERMISOS ART. 27  
PERMISO No.  
EXP. No.  
FOLIO No.

Tlatelolco, D.F., a \_\_\_\_\_ de mil nove-  
cientos ochenta

EN ATENCION a que el C. \_\_\_\_\_

en representación de \_\_\_\_\_

con domicilio social en \_\_\_\_\_

solicita permiso de esta Secretaría para adquirir el (los) inmueble(s) cuyas caracterís-  
ticas son las siguientes:

**CANCELADO**

Forma para adquirir inmueble por sociedad con artículo 2o.

Y conviene ante esta Secretaría de acuerdo con el Artículo 2o. del Reglamento de la Ley Orgánica de la fracción I del Artículo 27 Constitucional, en que se considere - a todos los socios extranjeros que haya o pueda haber en la sociedad como mexicanos en cuanto a los derechos que en la misma representen y que no invocarán por lo mismo la protección de Gobierno Extranjero sobre los inmuebles que va a adquirir la sociedad, bajo la pena, en caso de faltar al convenio de perder en beneficio de la Nación Mexicana, los bienes que hubiere adquirido en virtud del mismo.

C O N C E D E a la solicitante, permiso para adquirir el (los) inmueble (s) transcrito(s). Este permiso se concede con fundamento en el Artículo 28 fracción V de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, en los términos -- de la Ley Orgánica y su Reglamento. Su uso implica su aceptación incondicional; su incumplimiento o violación origina la aplicación de las sanciones que determinan -- dichos Ordenamientos legales. El texto íntegro de este permiso se insertará en la escritura respectiva y dejará de surtir efectos si no se hace uso del mismo dentro de noventa días hábiles siguientes a la fecha de su expedición.

SUFRAGIO EFECTIVO.NO REELECCION  
P.O. DEL SECRETARIO

CANCELADO



SECRETARIA  
DE  
RELACIONES EXTERIORES  
MEXICO

DIREC. GRAL. DE ASUNTOS JURIDICOS  
DEPTO. DE PERMISOS ART. 27  
PERMISO No.  
EXP. No.  
FOLIO No.

Tlatelolco, D.F., a \_\_\_\_\_ de  
mil novecientos ochenta y

EN ATENCION a que el C. \_\_\_\_\_

en representación de \_\_\_\_\_

con domicilio social en \_\_\_\_\_

solicita permiso de esta Secretaría para adquirir el (los) inmueble (s) cuyas caracte-  
rísticas son las siguientes:

**CANCELADO**

Forma para adquirir inmueble por Sociedad con artículo 8o.

II-1  
F-Adq.Inm.  
Art. 8o.

Y cumpliendo con lo prevenido en el Artículo 8o. del Reglamento de la Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo 27 Constitucional cuya cláusula obra inserta en la escritura constitutiva de la sociedad, 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 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 trate y los títulos que representen, teniéndose por reducido el capital social en una cantidad igual al valor de la participación cancelada.

C O M C E D E a la solicitante, permiso para adquirir el (los)-inmueble(s) arriba transcritos. Este permiso se concede con fundamento en el Artículo 28, Fracción V de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, en los términos de la Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo 27 Constitucional y su Reglamento. Su uso implica su aceptación incondicional; su incumplimiento o violación origina la aplicación de las sanciones que determinan dichos Ordenamientos legales. El texto íntegro de este permiso se insertará en la escritura respectiva y dejará de surtir efectos si no se hace uso del mismo dentro de noventa días hábiles siguientes a la fecha de su expedición.

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION  
P.O. DEL SECRETARIO.

**CANCELADO**

II-I  
Adq. Inm.  
Art. 8o.

DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS  
SUBDIRECCION GENERAL PARA ASUNTOS DEL  
ART. 27 CONSTITUCIONAL.

PERMISO No.

EXP. No.

FOLIO No.

TlATELCO,D.F., A

DE MIL

NOVECIENTOS OCHENTA Y

EN ATENCION A QUE EL C. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ SOLICITÓ PERMISO DE ESTA SECRETARÍA PARA -

QUE SE CONSTITUYA UNA:

BAJO LA DENOMINACIÓN DE:

CON DURACIÓN DE:

CUYO DOMICILIO SERÁ:

CAPITAL SOCIAL:

OBJETO SOCIAL:

**CANCELADO**

Forma para constitución de sociedad anónima con artículo 2o y con  
51 % de capital mexicano.

I-1  
F-C.S.A.20.  
51%-49%.

Y PARA INSERTAR EN LA ESCRITURA CONSTITUTIVA DE LA SOCIEDAD LA SIGUIENTE CLÁUSULA ESPECIFICADA EN EL ARTÍCULO 20, DEL REGLAMENTO DE LA LEY ORGÁNICA DE LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 27 CONSTITUCIONAL, POR MEDIO DE LA CUAL SE CONVIENE CON EL GOBIERNO MEXICANO, ANTE LA SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES, POR LOS SOCIOS FUNDADORES Y LOS FUTUROS QUE LA SOCIEDAD PUEDA TENER, EN QUE: "TODO EXTRANJERO QUE EN EL ACTO DE LA CONSTITUCIÓN O EN CUALQUIER TIEMPO ULTERIOR, ADQUIERA 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 MEXICANA."

CONCEDE AL SOLICITANTE PERMISO PARA CONSTITUIR LA SOCIEDAD A CONDICIÓN DE INSERTAR EN LA ESCRITURA CONSTITUTIVA LA CLÁUSULA ARRIBA TRANSCRITA, ASÍ COMO DE QUE EL 51% DEL CAPITAL SOCIAL DEBERÁ ESTAR SUSCRITO POR PERSONAS FÍSICAS DE NACIONALIDAD MEXICANA POR NACIMIENTO, POR NATURALIZACIÓN, INMIGRADOS QUE NO SE ENCUENTREN VINCULADOS CON CENTROS DE DECISIÓN ECONÓMICA DEL EXTERIOR Y SIEMPRE QUE ÉSTOS NO REALICEN ACTIVIDADES RESERVADAS A MEXICANOS O A SOCIEDADES MEXICANAS CON CLÁUSULA DE EXCLUSIÓN DE EXTRANJEROS O QUE SEAN MATERIA DE REGULACIÓN ESPECÍFICA, O POR SOCIEDADES MEXICANAS CON CLÁUSULA DE EXCLUSIÓN DE EXTRANJEROS Y EL 49% RESTANTE SERÁ DE LIBRE SUSCRIPCIÓN, SIEMPRE QUE NO TENGAN POR CUALQUIER TÍTULO LA FACULTAD DE DETERMINAR EL MANEJO DE ESTA SOCIEDAD, CUANDO EL CAPITAL ESTÉ REPRESENTADO POR TÍTULOS AL PORTADOR NO PODRÁN SER ADQUIRIDOS POR EXTRANJEROS SIN LA APROBACIÓN PREVIA DE LA COMISIÓN NACIONAL DE INVERSIONES EXTRANJERAS, Y EN ESE CASO, SE CONVERTIRÁN EN NOMINATIVOS.

TRATÁNDOSE DE ADQUISICIÓN DEL DOMINIO DE TIERRAS, AGUAS O SUS ACCESIONES, BIENES RAÍCES O INMUEBLES EN GENERAL, NEGOCIACIONES O EMPRESAS, DEBERÁ SOLICITARSE DE ESTA MISMA SECRETARÍA EL PERMISO PREVIO.

ESTE PERMISO SE CONCEDE CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 17 DE LA LEY PARA PROMOVER LA INVERSIÓN MEXICANA Y REGULAR LA INVERSIÓN EXTRANJERA, 28 FRACCIÓN V DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 27 CONSTITUCIONAL FRACCIÓN I, SU LEY ORGÁNICA Y REGLAMENTO; SU USO IMPLICA SU ACEPTACIÓN INCONDICIONAL Y OBLIGA AL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES QUE RIGEN EL OBJETO DE LA SOCIEDAD, SU INCUMPLIMIENTO O VIOLACIÓN ORIGINA LA APLICACIÓN DE LAS SANCIONES QUE DETERMINAN DICHS ORDENAMIENTOS LEGALES; SE EXPIDE SIN PERJUICIO DE OTRAS AUTORIZACIONES, LICENCIAS O PERMISOS QUE EL INTERESADO DEBA OBTENER PARA EL ESTABLECIMIENTO Y OPERACIÓN DE LA SOCIEDAD. EL TEXTO ÍNTEGRO DE ESTE PERMISO SE INSERTARÁ EN LA ESCRITURA CONSTITUTIVA Y DEJARÁ DE SURTIR EFECTOS SI NO SE HACE USO DEL MISMO DENTRO DE NOVENTA DÍAS HÁBILES SIGUIENTES A LA FECHA DE SU EXPEDICIÓN.

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION  
P.O. DEL SECRETARIO

**CANCELADO**



SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES MEXICO

DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS SUBDIRECCION GENERAL PARA ASUNTOS DEL ART. 27 CONSTITUCIONAL.

PERMISO No. EXP. No. FOLIO No.

TlATELOLCO, D.F., A

DE MIL

NOVECIENTOS OCHENTA Y

EN ATENCION A QUE EL C. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ SOLICITÓ PERMISO DE ESTA SECRETARÍA PARA QUE

SE CONSTITUYA UNA:

BAJO LA DENOMINACIÓN DE:

CON DURACIÓN:

DOMICILIO EN:

Y CAPITAL DE:

OBJETO SOCIAL:

CANCELADO

Forma para constitución de sociedad anónima con artículo 80.



Y PARA INSERTAR EN LA ESCRITURA CONSTITUTIVA DE LA SOCIEDAD LA SIGUIENTE CLÁUSULA ESPECIFICADA EN EL ARTÍCULO 80. DEL REGLAMENTO DE LA LEY ORGÁNICA DE LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 27 CONSTITUCIONAL, POR MEDIO DE LA CUAL SE CONVIENE CON EL GOBIERNO MEXICANO, ANTE LA SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES, POR LOS SOCIOS-FUNDADORES Y LOS FUTUROS QUE LA SOCIEDAD PUEDA TENER, EN QUE: "NINGUNA PERSONA-EXTRANJERA, FÍSICA O MORAL, PODRÁ TENER PARTICIPACIÓN SOCIAL ALGUNA O SER PROPIETARIA DE ACCIONES DE LA SOCIEDAD, SI POR ALGÓN 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 TRATE Y LOS TÍTULOS QUE LA REPRESENTEN, TENIÉNDOSE POR REDUCIDO EL CAPITAL SOCIAL EN UNA CANTIDAD IGUAL AL VALOR DE LA PARTICIPACIÓN CANCELADA".

CONCEDE AL SOLICITANTE PERMISO PARA CONSTITUIR LA SOCIEDAD A CONDICIÓN DE INSERTAR EN LA ESCRITURA CONSTITUTIVA LA CLÁUSULA DE EXCLUSIÓN DE EXTRANJEROS ARRIBA TRANSCRITA, EN LA INTELIGENCIA DE QUE LA TOTALIDAD DEL CAPITAL SOCIAL ESTARÁ SUSCRITO POR MEXICANOS O SOCIEDADES MEXICANAS CON CLÁUSULA DE EXCLUSIÓN DE EXTRANJEROS, CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 10. DE LA LEY ORGÁNICA DE LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 27 CONSTITUCIONAL, ARTÍCULOS 40. SEGUNDO PÁRRAFO, EN SU CASO, 60. PRIMER PÁRRAFO ÚLTIMA PARTE Y 70. DE LA LEY PARA PROMOVER LA INVERSIÓN MEXICANA Y REGULAR LA INVERSIÓN EXTRANJERA, LOS TÍTULOS O CERTIFICADOS DE ACCIONES ADEMÁS DE LOS ENUNCIADOS QUE EXIGE EL ARTÍCULO 125 DE LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES, LLEVARÁN IMPRESA O GRAVADA LA MISMA CLÁUSULA. EN CADA CASO DE ADQUISICIÓN DEL DOMINIO DE TIERRAS AGUAS O SUS ACCESIONES, BIENES RAÍCES O INMUEBLES EN GENERAL, DE NEGOCIACIONES O EMPRESAS, DEBERÁ SOLICITARSE DE ESTA MISMA SECRETARÍA EL PERMISO PREVIO.

ESTE PERMISO SE CONCEDE CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 17 DE LA LEY PARA PROMOVER LA INVERSIÓN MEXICANA Y REGULAR LA INVERSIÓN EXTRANJERA Y 28, FRACCIÓN V DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, EN LOS TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS 27 CONSTITUCIONAL FRACCIÓN I, 10. DE SU LEY ORGÁNICA Y 80. DE SU REGLAMENTO; SU USO IMPLICA SU ACEPTACIÓN INCONDICIONAL Y OBLIGA AL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES QUE RIGEN EL OBJETO DE LA SOCIEDAD, SU INCUMPLIMIENTO O VIOLACIÓN ORIGINA LA APLICACIÓN DE LAS SANCIONES QUE DETERMINAN DICHOS ORDENAMIENTOS LEGALES; SE EXPIDE SIN PERJUICIO DE OTRAS AUTORIZACIONES, LICENCIAS O PERMISOS QUE EL INTERESADO DEBA OBTENER PARA EL ESTABLECIMIENTO Y OPERACIÓN DE LA SOCIEDAD. EL TEXTO ÍNTEGRO DE ESTE PERMISO SE INSERTARÁ EN LA ESCRITURA CONSTITUTIVA Y DEJARÁ DE SURTIR EFECTOS SI NO SE HACE USO DEL MISMO -- DENTRO DE NOVENTA DÍAS HÁBILES SIGUIENTES A LA FECHA DE SU EXPEDICIÓN.

SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCION  
P.O. DEL SECRETARIO

**CANCELADO**



SECRETARÍA  
DE  
RELACIONES EXTERIORES

DIRECC. GRAL. DE ASUNTOS  
JURIDICOS  
DEPTO. PERMISOS ART. 27  
PERMISO No.  
EXP. No.  
FOLIO No.

EN ATENCION a que el C. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ solicitó permiso de esta Secretaría para

que se constituya una:

bajo la denominación de

con duración

domicilio en

y capital de

objeto social:

**CANCELADO**

y para insertar en la escritura constitutiva de la sociedad la siguiente cláusula especificada en el artículo 2o. del Reglamento de la Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 Constitucional, por medio de la cual se conviene con el Gobierno Mexicano, ante la Secretaría de Relaciones Exteriores por los socios fundadores y los futuros que la sociedad pudiera tener, en que: "Todo extranjero, que en el acto de la constitución o en cualquier tiempo ulterior, adquiera 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 Mexicana".

**C O N C E D E** al solicitante permiso para constituir la sociedad a condición - de insertar en la escritura constitutiva la cláusula arriba transcrita, en cada caso de adquisición del dominio de tierras, aguas o sus accesiones, bienes raíces o inmuebles en general, de negociaciones o empresas, de acciones o participaciones deberá solicitarse de esta misma Secretaría el permiso previo. Este permiso se concede con fundamento en los artículos 17 de la Ley para Promover la Inversión Extranjera y 28, fracción V de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, en los términos del artículo 27 Constitucional y sus Leyes Orgánicas y Reglamentarias; su uso implica su aceptación incondicional y obliga al cumplimiento de las disposiciones legales que rigen el objeto de la sociedad, su incumplimiento o violación origina la aplicación de las sanciones que determinan dichos Ordenamientos legales. El texto íntegro de este permiso se insertará en la escritura constitutiva y dejará de surtir efectos si no se hace uso del mismo dentro de noventa días hábiles siguientes a la fecha de su expedición.

Tlaltelolco, D.F., a  
cientos

de mil nove--

SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCION.  
P.O. DEL SECRETARIO.

**CANCELADO**



SECRETARIA DE  
RELACIONES EXTERIORES  
MEXICO

DIRECC. GRAL. DE ASUNTOS  
JURIDICOS  
DEPTO. PERMISOS ART. 27  
PERMISO No.  
EXP. No.  
FOLIO No.

EN ATENCION a que el C. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ solicitó permiso de esta Secretaría para

que se constituya una:  
bajo la denominación de  
con duración  
domicilio en  
y capital de  
objeto social:

**CANCELADO**

20.20 para constitución de sociedad cooperativa limitada con artículo 80

y para insertar en la escritura constitutiva de la sociedad la siguiente cláusula especificada en el artículo 80. del Reglamento de la Ley Orgánica de la fracción I del Artículo 27 Constitucional, por medio de la cual se conviene con el Gobierno Mexicano, ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, por los socios fundadores y los futuros que la sociedad pueda tener, en que: "Ninguna persona extranjera, física 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".

**C O N C E D E** al solicitante permiso para constituir la sociedad a condición de insertar en la escritura constitutiva la cláusula arriba transcrita, en la inteligencia de que la totalidad del capital social estará siempre suscrito por mexicanos. En cada caso de adquisición del dominio de tierras, aguas o sus accesiones, bienes raíces o inmuebles en general de negociaciones o empresas, cuando en uno o varios actos o sucesión de actos, adquiriera más del 25% del capital o más del 49% de los activos fijos de la otra empresa (se equipara a la adquisición de activos, el arrendamiento de una empresa o de los activos esenciales para la explotación) deberá solicitarse de esta misma Secretaría el permiso previo.

Este permiso se concede con fundamento en los artículos 17 de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera y 28, fracción V de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, en los términos del Artículo 27 Constitucional y sus Leyes Orgánicas y Reglamentarias; su uso implica su aceptación incondicional y obliga al cumplimiento de las disposiciones legales que rigen el objeto de la sociedad, su incumplimiento o violación origina la aplicación de las sanciones que determinan dichos Ordenamientos Legales. El texto íntegro de este permiso se insertará en la escritura constitutiva y dejará de surtir efectos si no se hace uso del mismo dentro de noventa días hábiles siguientes a la fecha de su expedición.

Tlatelolco, D. F., a  
cientos

de mil nove--

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION.  
P.O. DEL SECRETARIO.

**CANCELADO**



SECRETARIA  
DE  
RELACIONES EXTERIORES  
MEXICO

DIRECC. GRAL. DE ASUNTOS  
JURIDICOS  
DEPTO. PERMISOS ART. 27  
PERMISO No.  
EXP. No.  
FOLIO No.

EN ATENCION a que el C. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ solicitó permiso de esta Secretaría para

que se constituya una:

bajo la denominación de

con duración

domicilio en

y capital de

objeto social:

**CANCELADO**

y para insertar en la escritura constitutiva de la asociación la siguiente cláusula especificada en el artículo 2o. del Reglamento de la Ley Orgánica de la fracción I del Artículo 27 Constitucional, por medio de la cual se conviene con el Gobierno Mexicano, ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, por los socios fundadores y los futuros que la asociación pueda tener en que: "Todo extranjero, que en el acto de la constitución o en cualquier tiempo ulterior, adquiera un interés o participación social en la asociación, 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 Mexicana".

CONCEDE al solicitante permiso para constituir la asociación a condición de insertar en la escritura constitutiva la cláusula arriba transcrita. En cada caso de adquisición de bienes raíces o inmuebles en general, deberá solicitarse de esta misma Secretaría el permiso previo. Este permiso se concede con fundamento en el artículo 28, fracción V de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, en los términos del artículo 27 Constitucional y sus Leyes Orgánicas y Reglamentarias. Su uso implica su aceptación incondicional y obliga al cumplimiento de las disposiciones que rigen el objeto de la asociación; su incumplimiento o violación origina la aplicación de las sanciones que determinan dichos Ordenamientos Legales. El texto íntegro de este permiso se insertará en la escritura constitutiva y dejará de surtir efectos si no se hace uso del mismo dentro de noventa días hábiles siguientes a la fecha de su expedición.

Tlatelolco, D. F., a

de mil novecientos

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION  
P.O. DEL SECRETARIO.

**CANCELADO**

DIRECC. GRAL. DE ASUNTOS  
JURIDICOS  
DEPTO. PERMISOS ART. 27  
PERMISO No.  
EXP. No.  
FOLIO No.

EN ATENCION a que el C. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ solicitó permiso de esta Secretaría para

que se constituya una:

bajo la denominación de

con duración

domicilio en

y capital de

objeto social:

**CANCELADO**

Forma para constitución de Asociación Civil con artículo 8o.



y para insertar en la escritura constitutiva de la asociación la siguiente cláusula especificada en el artículo 8o. del Reglamento de la Ley Orgánica de la fracción I del Artículo 27 Constitucional por medio de la cual se conviene con el Gobierno Mexicano ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, por los asociados fundadores y los futuros que la asociación pueda tener, en que: "Ninguna persona extranjera, física o moral, podrá tener participación social alguna en la asociación. 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 lo tanto, cancelada y sin ningún valor la participación social de que se trate y los títulos que la representen, teniendo por reducido el capital en una cantidad igual al valor de la participación cancelada.

CONCEDE al solicitante permiso para constituir la asociación a condición de insertar en la escritura la cláusula arriba transcrita, en la inteligencia de que la totalidad de los socios será mexicana. En cada caso de adquisición de bienes raíces o inmuebles, deberá solicitarse de esta misma Secretaría el permiso previo. Este permiso se concede con fundamento en el artículo 28, fracción V de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, en los términos del Artículo 27 Constitucional y sus Leyes Orgánicas y Reglamentos. Su uso implica su aceptación incondicional y obliga al cumplimiento de las disposiciones legales que rigen el objeto de la asociación su incumplimiento o violación origina la aplicación de las sanciones que determinan dichos Ordenamientos legales. El texto íntegro de este permiso se insertará en la escritura constitutiva y dejará de surtir efectos si no se hace uso del mismo dentro de noventa días hábiles a la fecha de su expedición.

Tlatelolco, D. F. , a  
cientos

de mil nove -

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION.  
P. O. DEL SECRETARIO.

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MEXICO



SECRETARÍA  
DE  
RELACIONES EXTERIORES

DIRECC. GRAL. DE ASUNTOS  
JURIDICOS  
DEPTO. PERMISOS ART. 27  
PERMISO No.  
EXP. No.  
FOLIO No.

EN ATENCION a que el C. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ solicitó permiso de esta Secretaría para

que se constituya una:

bajo la denominación de

con duración

domicilio en

y capital de

objeto social:

**CANCELADO**

Forma para constitución de sociedad mercantil sin acciones, con  
artículo 29, y con 51% de capital mexicano.

y para insertar en la escritura constitutiva de la sociedad la siguiente cláusula especificada en el artículo 2o. del Reglamento de la Ley Orgánica de la fracción I del Artículo 27 Constitucional, por medio de la cual se conviene con el Gobierno Mexicano, ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, por los socios fundadores y los futuros que la sociedad pudiera tener, en 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 Mexicana".

**C O N C E D E** al solicitante permiso para constituir la sociedad a condición de insertar en la escritura constitutiva la cláusula arriba transcrita, así como de que el capital social deberá estar suscrito por mexicanos en un mínimo del 51% y el 49% restante, podrá ser adquirido por personas físicas, morales y unidades económicas extranjeras, o por empresas mexicanas en las que participe mayoritariamente el capital extranjero, siempre que no tengan por cualquier título, la facultad de determinar el manejo de esta sociedad.

Tratándose de adquisición del dominio de tierras, aguas o sus accesiones, bienes raíces o inmuebles en general, de negociaciones o empresas, de acciones o participaciones, cuando en uno o varios actos o sucesión de actos, adquiriera más del 25% del capital o más del 49% de los activos fijos de otra empresa (se equipara a la adquisición de activos, el arrendamiento de una empresa o de los activos esenciales para la explotación) deberá solicitarse de esta misma Secretaría el permiso previo. Este permiso se concede con fundamento en los artículos 17 de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera y 28, fracción V de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, en los términos del artículo 27 Constitucional y sus Leyes Orgánicas y Reglamentarias; su uso implica su aceptación incondicional y obliga al cumplimiento de las disposiciones legales que rigen el objeto de la sociedad, su incumplimiento o violación origina la aplicación de las sanciones que determinan dichos Ordenamientos legales. El texto íntegro de este permiso se insertará en la escritura constitutiva y dejará de surtir efectos si no se hace uso del mismo dentro de noventa días hábiles siguientes a la fecha de su expedición.

Tlatelolco, D. F., a

de mil novecientos

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION  
P. O. DEL SECRETARIO.

**CANCELADO**



SECRETARIA  
DE  
RELACIONES EXTERIORES  
MEXICO

DIRECC. GRAL. DE ASUNTOS  
JURIDICOS  
DEPTO. PERMISOS ART. 27  
PERMISO No.  
EXP. No.  
FOLIO No.

EN ATENCION a que el C. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ solicitó permiso de esta Secretaría para

que se constituya una:

bajo la denominación de

con duración

domicilio en

y capital de

objeto social:

**CANCELADO**

Forma para constitución de Sociedad Mercantil sin acciones  
con artículo 8o.

y para insertar en la escritura constitutiva de la sociedad la siguiente cláusula especificada en el artículo 8o. del Reglamento de la Ley Orgánica de la fracción I del Artículo 27 Constitucional, por medio de la cual se conviene con el Gobierno Mexicano, ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, por los socios fundadores y los futuros que la sociedad pueda tener, en que: "Ninguna persona extranjera, física 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 lo tanto, cancelada y sin ningún valor la participación social en una cantidad igual al valor de la participación cancelada".

CONCEDE al solicitante permiso para constituir la sociedad a condición de - insertar en la escritura constitutiva la cláusula arriba transcrita, en la inteligencia de que la totalidad del capital estará siempre suscrito por mexicanos. En cada caso de adquisición del dominio de tierras, aguas o sus accesiones, bienes raíces o inmuebles en general, deberá solicitarse de esta misma Secretaría el permiso previo.

Este permiso se concede con fundamento de los artículos 17 de la Ley para -- Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera y 28, fracción V - de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, en los términos del Artículo 27 Constitucional y sus Leyes Orgánicas y Reglamentarias; su uso implica su aceptación incondicional y obliga al cumplimiento de las disposiciones legales que rigen el objeto de la sociedad, su incumplimiento o violación origina la aplicación de las sanciones que determinan dichos Ordenamientos legales. El texto íntegro de este permiso se insertará en la escritura constitutiva y dejará de surtir efectos si no se hace uso del mismo dentro de noventa días hábiles siguientes a la fecha de su expedición.

Tlatelolco, D. F., a

de mil novecientos

SUPRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION  
P. O. DEL SECRETARIO.

**CANCELADO**

DIRECC. GRAL. DE ASUNTOS JURIDICOS  
DEPTO. DE PERMISOS ART. 27  
PERMISO No.  
EXP. No.  
FOLIO No.

Tlatelolco, D.F., a \_\_\_\_\_ de  
mil novecientos \_\_\_\_\_

EN ATENCION a que el C. \_\_\_\_\_  
Delegado Fiduciario de \_\_\_\_\_  
de la ciudad de \_\_\_\_\_, manifiesta que dicha  
Institución de Crédito se encuentra constituida conforme a la Ley, y -  
solicita permiso de esta Secretaría para adquirir el (los) inmueble(s)  
mediante un contrato de fideicomiso con las siguientes características:

**CANCELADO**

Forma para adquirir inmueble urbano en fideicomiso  
por fiduciario con artículo 8o.

CONCEDE a la solicitante permiso para celebrar el contrato de fideicomiso en cuestión, en la inteligencia de que conforme a su escritura constitutiva ninguna persona extranjera física o moral puede ser propietaria de acciones de la Institución, bajo la pena establecida en la parte final del primer párrafo del artículo 8o. del Reglamento de la Ley Orgánica de la fracción I del Artículo 27 Constitucional.- Para que en ejecución del fideicomiso el (los) inmueble(s) fideicomitido(s) vaya(n) a ser adquirido(s) por sociedad, asociación o extranjero, se requerirá permiso previo de esta Secretaría. Este permiso se concede con fundamento en el artículo 28, fracción V de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, en los términos de la Ley Orgánica de la fracción I del Artículo 27 Constitucional y su Reglamento; su uso implica su aceptación incondicional y su incumplimiento o violación origina la aplicación de las sanciones que determinan dichos Ordenamientos legales. El texto íntegro de este permiso se insertará en la escritura respectiva y dejará de surtir efectos si no se hace uso del mismo dentro de noventa días hábiles siguientes a la fecha de su expedición.

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION  
P.O. DEL SECRETARIO.

**CANCELADO**

IV-3

F.Adq.Imm.Fid.8o.  
Urbano



SECRETARIA DE  
RELACIONES EXTERIORES  
MEXICO

DIRECC. GRAL. DE ASUNTOS JURIDICOS  
DEPTO. DE PERMISOS ART. 27  
CONSTITUCIONAL

PERMISO No.  
EXP. No.  
FOLIO No.

Tlatelolco, D.F., a \_\_\_\_\_ de  
mil novecientos ochenta.

EN ATENCION a que \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, Delegado Fiduciario de -  
\_\_\_\_\_ de la  
Ciudad de \_\_\_\_\_, manifestó que --  
dicha Institución de Crédito se encuentra constituida con-  
forme a la Ley, y solicitó permiso de esta Secretaría para  
adquirir el(los) inmueble(s) mediante un contrato de fidei-  
comiso con las siguientes características:

**CANCELADO**

Forma para adquirir inmueble rústico en fideicomiso por  
Fiduciario con artículo 8o.

IV-4  
F-Adq. Inm. 8o.  
Rústico.



C O N C E D E a la solicitante permiso para celebrar el contrato de fideicomiso en cuestión, en la inteligencia de que conforme a su escritura constitutiva ninguna persona extranjera física o moral puede ser propietaria de acciones de la Institución, bajo la pena establecida en la parte final del primer párrafo del artículo 8o. del Reglamento de la Ley Orgánica de la fracción I del Artículo 27 Constitucional. Por tratarse de inmueble(s) rústico(s) se otorga la presente autorización por el término de dos años de acuerdo con lo que establece el Artículo 44 inciso g) de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares. Para que en ejecución del fideicomiso el (los) inmueble(s) fideicomitado(s) vaya(n) a ser adquirido(s) por sociedad, asociación o extranjeros, se requerirá permiso previo de esta Secretaría. Este permiso se concede con fundamento en el Artículo 28, fracción V de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, en los términos de la Ley Orgánica de la fracción I del Artículo 27 Constitucional y su Reglamento. Su uso implica su aceptación incondicional, su incumplimiento o violación origina la aplicación de las sanciones que determinan dichos ordenamientos legales. El texto íntegro de este permiso se insertará en la escritura respectiva y dejará de surtir efectos si no se hace uso del mismo dentro de noventa días hábiles siguientes a la fecha de su expedición.

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION  
P.O. DEL SECRETARIO.

CANCELADO



SECRETARIA DE  
RELACIONES EXTERIORES  
MEXICO

LA SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES

EN ATENCION a que

delegado fiduciario de

de la ciudad de \_\_\_\_\_ en escrito  
fechado el \_\_\_\_\_ de 19 \_\_\_\_\_, manifiesta que dicha Institución-  
de Crédito se encuentra constituida y funciona conforme a las dispo-  
siciones legales vigentes, solicita permiso de esta Secretaría para  
adquirir el(los) inmueble(s) que abajo se describe(n) mediante un --  
contrato de fideicomiso de las siguientes características:-----

**FIDEICOMITENTE:**

de nacionalidad:

**FIDUCIARIO:**

quien adquiere el dominio del(los) inmueble(s) fideicomitado(s). ---

**FIDEICOMISARIO(S);**

Núm:

de nacionalidad:

quien(es) deberá(n) cumplir con los requisitos establecidos por las -  
leyes vigentes:-----

**BIEN(ES) INMUEBLE(S) OBJETO DEL FIDEICOMISO:**

**UBICACION:**

**SUPERFICIE TOTAL:**

**LINDEROS Y COLINDANCIAS:**

Exp:

**CANCELADO**

F.Adq.Inm.Fid.8o.  
Turístico.

**FIN DEL FIDEICOMISO:** Que la Institución Fiduciaria conserve siem-  
pre la propiedad del (los) inmueble(s) fideicomitado(s) y permita el --

Forma para adquirir inmueble turístico en fideicomiso por fiduciario  
con artículo 8o. sin emisión de certificados de participación inmo--  
biliarios.

uso y el aprovechamiento temporal del mismo al (los) fideicomisario(s) o a quien éste indique, para destinarlo(s) a fines turísticos sin concederles -- ningún derecho real.

En la inteligencia de que conforme a su escritura constitutiva ninguna persona extranjera física o moral, puede ser propietaria de acciones de la Institución, bajo la pena establecida en la parte final del primer párrafo del artículo 3o. del Reglamento de la Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo 27 Constitucional.

**CONCEDE a**

permiso para adquirir mediante el contrato de fideicomiso en cuestión el -- (los) inmueble(s) especificado(s), bajo las siguientes condiciones:-----

1. - La Institución Fiduciaria conservará siempre la propiedad de los inmuebles.-----
2. - El (los) inmueble(s) sólo podrá(n) ser destinado(s) para fines turísticos.-----
3. - La duración del fideicomiso en ningún caso excederá de treinta años a la extinción del mismo la Institución Fiduciaria podrá transmitir la propiedad de los inmuebles a personas legalmente capacitadas para adquirirla.-----
4. - El Gobierno Federal se reserva la facultad de verificar en cualquier tiempo el cumplimiento de los fines del fideicomiso.-----
5. - En caso de que se viole cualquiera de las condiciones que este permiso establece, el Fiduciario procederá a petición de la Secretaría de Relaciones Exteriores, a cancelar y liquidar el fideicomiso dentro de un plazo de 180 días.
- (7.) -----

En el supuesto de que se realicen actos contrarios a las leyes mexicanas, a las buenas costumbres o en contra de los intereses de la Nación dentro del inmueble fideicomitado por cualquiera de los adquirentes de los derechos derivados del fideicomiso, la Secretaría de Relaciones Exteriores dará por terminados los derechos de uso y aprovechamiento que tengan el infractor sobre el inmueble lo que notificará a la Institución Fiduciaria para que proceda en los términos de la condición anterior o a fin de que la propia Institución Fiduciaria esté en aptitud de transmitir o permitir la transmisión de dichos derechos a un nuevo adquirente.

6. - Todo extranjero que en el momento de la constitución del fideicomiso o en cualquier tiempo ulterior adquiriera un derecho derivado de éste, acepta, por ese mismo hecho, en considerarse como mexicano respecto de dichos derechos y en que no invocará por lo mismo, la protección de su Gobierno, bajo la pena en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación Mexicana los derechos que hubiere adquirido.-----

El texto íntegro de las condiciones 6, 7 y 8 deberán incluirse forzosamente en el contrato de fideicomiso y en los documentos donde se hagan cons

tar las cesiones que amparen los derechos derivados del fideicomiso.

Este permiso se concede con fundamento en los artículos 18, 19, 20, 21 y 22 de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera y en el Artículo 28, fracción V de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, en los términos del Artículo 27 Constitucional su Ley Orgánica y su Reglamento. Su uso implica su aceptación incondicional; su incumplimiento o violación dará lugar a la aplicación de las sanciones que prescriben los Ordenamientos legales correspondientes. El texto íntegro de este permiso se insertará en la escritura respectiva y dejará de surtir efectos si no se hace uso del mismo dentro de noventa días hábiles siguientes a la fecha de su expedición.

DIRECC. GENERAL DE  
ASUNTOS JURIDICOS  
DEPIO. PERMISOS  
ART. 27

Tlatelolco, D.F., a

de

mil novecientos ochenta y cuatro.

Núm:

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION  
P.O. DEL SECRETARIO  
EL DIRECTOR GENERAL

Exp:

LIC. FELIPE REMOLINA ROQUEÑI

**COPIA  
AUTENTICA**

F. Adq. Imm. Fid. 8o.  
Turístico

- (7).- En cada caso de cesión de derechos personales de uso y aprovechamiento sobre el (los) inmueble(s) materia del fideicomiso, en favor de extranjeros, la fiduciaria, previo el registro de cada cesión, deberá dar aviso en un término no mayor de 30 días a la Secretaría de Relaciones Exteriores del nombre, nacionalidad y domicilio del nuevo fideicomisario, anexando a dicho aviso la opinión favorable de la Secretaría de Gobernación.





# SECRETARIA DE GOBERNACION

## DIRECCION GENERAL DE SERVICIOS MIGRATORIOS

AUTORIZACION PARA ADQUISICION DE BIENES  
AUTORIZACION DE INVERSIONES

No de PROMOCION

---

CLAVE  
SMF 041  
SMF 042

No EXPEDIENTE MIGRATORIO

---

DEPENDENCIA

---

TIPO F.M. No

---

CALIDAD Y CARACTERISTICA MIGRATORIA ACTUAL

APELLIDO PATERNO \_\_\_\_\_ MATRERO \_\_\_\_\_ NOMBRE (S) \_\_\_\_\_

---

DOMICILIO EN MEXICO \_\_\_\_\_

---

FECHA DE NACIMIENTO DIA \_\_\_\_\_ MES \_\_\_\_\_ AÑO \_\_\_\_\_ SEXO  M  F

---

NACIONALIDAD ACTUAL \_\_\_\_\_

---

ESTADO CIVIL    SOLTERO  CASADO  DIVORCIADO  VIUDO  UNION LIBRE

### PARA INVERSIONES

MONTO DE LA INVERSION \$ \_\_\_\_\_ M.N.     R.F.C. DE LA INSTITUCION \_\_\_\_\_

---

NOMBRE DE LA INSTITUCION DONDE SE PRETENDE REALIZAR LA INVERSION \_\_\_\_\_

FINALIDAD DE LA INVERSION \_\_\_\_\_

---

\_\_\_\_\_

---

\_\_\_\_\_

### PARA ADQUISICION DE BIENES

DESCRIPCION DE LOS BIENES POR ADQUIRIR \_\_\_\_\_

---



---



---

VALOR DE LA ADQUISICION \$ \_\_\_\_\_ M.N.

DECLARACIONES \_\_\_\_\_

---



---



---

DEPARTAMENTO QUE TRAMITARA  CLAVE  MEXICO, D.E. de \_\_\_\_\_ de 19 \_\_\_\_\_

NOTA: ESTA FORMA SE EXPIDE GRATUITAMENTE



## CAPITULO IV

### PROCEDIMIENTO LEGAL PARA LA ADQUISICION DE INMUEBLES POR EXTRANJEROS EN MEXICO

#### A) LAS ZONAS PROHIBIDAS QUE ESTABLECE EL ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL

El propio artículo 27 Constitucional contiene la prohibición absoluta a los extranjeros y a las sociedades extranjeras de adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas en una franja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de 50 kilómetros en las playas. Esta disposición es resultante de nuestra experiencia histórica. " - El primer antecedente sobre zonas prohibidas en México, lo encontramos en la Ley de 6 de abril de 1830 que prohibía la colonización a extranjeros en los Estados limítrofes mexicanos. Esta ley fue producto de una iniciativa de Don Lucas Alamán, quien veía venir el conflicto por el cual México perdería gran parte de su territorio. Después las leyes de 11 de marzo de 1842 y de 10. de febrero de 1856 exigían al extranjero condiciones de residencia y vecindad para ser capaces de poseer y adquirir propiedades urbanas o rústicas, prohibían en todo caso, dicha adquisición en la zona fronteriza y en las costas, en un espacio de veinte leguas; desde entonces se esta-



bleció que en caso de herencia o ejecución se venderían dichos bienes en remate público, para que el extranjero recibiera su precio " 113 .

" El Constituyente de 1917 recogió por tradición el antecedente sobre este punto, con el deseo de vigilar y mantener la integridad del territorio nacional y de defender su soberanía, evitando, primero por motivos tácticos y estratégicos, y después también — por motivos económicos, el establecimiento permanente de extranjeros en las fajas que constituyen las zonas costeras y fronterizas " 114 .

" Por su parte, nuestro inolvidable maestro, el doctor - Cuellar, nos ofrece sobre este punto las siguientes cifras: " La línea divisoria del norte tiene una extensión de 2 727 kilómetros, y - la del sureste 1 070 kilómetros. La costa del Golfo mide 2 809 kilómetros, y la del Océano Pacífico mide 7 446 kilómetros, de los - cuales corresponden 3 428 a la extensa península de la Baja California. Con estos datos llegamos a la conclusión de que tenemos un - total de 379 700 kilómetros cuadrados en las costas, o sea un total

( 113 ) Ramos Garza Oscar. Ob. Cit. págs. 259 y 260

( 114 ) Idem. pág. 260

de 45.32% del territorio nacional en él que por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas "

115

El maestro Carlos Arellano García nos dá su punto de vista personal, acerca de la zona prohibida, por lo que pasaremos a —enunciar su criterio :

a ) La pérdida de porciones territoriales considerables—y las múltiples interposiciones diplomáticas, motivaron el estable—cimiento de las franjas costeras y fronterizas prohibidas .

b ) De levantarse la restricción, la afluencia de capita—les extranjeros encausados a la especulación comercial sobre in—muebles no se haría esperar. Las franjas fronterizas en particu—lar recibirían el impacto expansionista de compradores extranjeros, perjudicando los intereses de nuestros nacionales que verían subir—el valor de los inmuebles y se encontrarían con menor capacidad adquisitiva para adquirirlos .

c ) En base a lo que establece nuestro artículo 27 Consti

tucional, los intermediarios nacionales facilitan sus nombres para que los extranjeros adquieran inmuebles en las zonas prohibidas, - y por otra parte los contratos de arrendamiento y los fideicomisos permiten el uso y disfrute a los extranjeros de inmuebles ubicados en dichas zonas; por ello no juzgamos que sea conveniente la eliminación de las zonas prohibidas, ni su reducción " .

Al respecto, el licenciado Ricardo Méndez Silva nos dice:  
" En una información periodística se señaló que dentro de la franja prohibida de cien kilómetros vedada a los extranjeros, éstos tienen latifundios que abarcan un millón de hectareas: los predios están al lado del Río Bravo, a lo largo del territorio de Coahuila y parte de Chihuahua que colinda con los Estados Unidos. Además existen - ahí predios rústicos en manos de mexicanos, a quienes difícilmente podría demostrárseles si representan a sus propios intereses o sirven a extraños . Termina esta información con los nombres de - los propietarios la extensión de los predios en cuestión " 116 .

d) Y por último nos dice el maestro Carlos Arellano — García que la prohibición no es conveniente que desaparezca, sien-

do como somos, vecinos de un país, cuyos nacionales tienen gran capacidad económica para adquirir bienes inmuebles .

Considero que para proteger nuestro territorio y nuestra soberanía nacional, nunca debe desaparecer la prohibición a los extranjeros de adquirir propiedades en las costas y fronteras; ya que en caso contrario, nuestro territorio, con el transcurso del tiempo pasaría a ser propiedad de los países con mayores recursos económicos para adquirirlo; no obstante la prohibición que establece nuestro artículo 27 Constitucional, gran parte del mismo se encuentra en manos de extranjeros, y por lo mismo podemos darnos cuenta de que nuestro precepto constitucional no se ha aplicado como debiera.

B ) ADQUISICION DE INMUEBLES EN ZONAS -  
PROHIBIDAS Y EN ZONAS NO PROHIBIDAS  
POR EXTRANJEROS

1. Adquisición de Inmuebles en Zonas Prohibidas

Los extranjeros, las sociedades extranjeras y las sociedades mexicanas que no tengan cláusula de exclusión de extranjeros, no podrán adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas en una faja de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y de 50 kiló-

metros en las playas. Así lo consignan nuestros ordenamientos legales .

Sin embargo y debido a la belleza de nuestras costas y al desarrollo turístico de México, muchos han sido los procedimientos que utilizaban y que utilizan los extranjeros para adquirir y explotar los inmuebles ubicados en las zonas prohibidas .

Pasaremos a enunciar los procedimientos, por medio de los cuales se valían o se valen los extranjeros, para adquirir propiedades inmuebles en zonas prohibidas .

a ) Constitución de Sociedades con Acciones al Portador

" A solicitud del extranjero que deseaba adquirir un inmueble en zona prohibida, personas mexicanas constituían una sociedad comercial por acciones, con cláusula de exclusión de extranjeros ( sociedad con artículo 8o. del reglamento de la Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 Constitucional ) y con acciones al portador, previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, - adquirían el inmueble ubicado en zona prohibida; y una vez constituida la sociedad, los títulos representativos de las acciones al portador eran entregados a los extranjeros, quienes únicamente cuidaban

que aparecieran como accionistas en el libro de asambleas de la so  
ciedad, personas de nacionalidad mexicana " 117 .

Esta forma que empleaban los extranjeros para adquirir propiedades inmuebles en zonas prohibidas, vino a desaparecer con las reformas que se hicieron a la Ley para promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera en sus artículos 25, 28, 2o. transitorio; y a la Ley General de Sociedades Mercantiles, en la cual se exige que las acciones en que se divide el capital social de una sociedad, estarán representadas por títulos nominativos que servirán para acreditar y transmitir la calidad y los derechos de los socios; y al Reglamento de la Ley Orgánica del artículo 27 Constitucional, que en su artículo 7o. se exige que los títulos representativos de capital que se encuentren al portador, deberán convertirlos en nominativos los socios accionistas de la sociedad de que se trate; así como todas las acciones de las sociedades que se constituyan deben ser nominativas .

b) Dos Sociedades

" Este procedimiento consistía en constituir una sociedad

( 117 ) Ramos Garza Oscar. Ob. Cit. págs. 261 y 262

anónima con artículo 2o. del Reglamento de la Ley Orgánica de la -  
fracción I del artículo 27 Constitucional, en donde todas las accio-  
nes ( menos cuatro ) estaban en manos de extranjeros ( personas fí-  
sicas o morales ) deseosos de adquirir inmuebles en zonas prohibi-  
das. Y una vez constituida la sociedad, ésta comparecía con accionis-  
tas mayoritarios o no, a constituir otra sociedad anónima con artí-  
culo 8o. del reglamento anteriormente citado, que a su vez era la -  
que adquiría el inmueble en zona prohibida, previo permiso de la -  
Secretaría de Relaciones Exteriores " 118 .

" Sin embargo, la Secretaría de Relaciones Exteriores -  
y previo el acuerdo del Secretario o del Subsecretario, en varias -  
ocasiones otorgó permisos para constituir sociedades con artículo -  
8o. a sociedades con artículo 2o., sabiendo que el capital de estas -  
últimas sociedades estaba parcial o íntegramente en manos de ex -  
tranjeros " 119 . Este sistema ha desaparecido en la actualidad -  
en virtud de haberse reformado la Ley General de Sociedades Mer-  
cantiles y la Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 Constitu-  
cional y su reglamento, ya que ahora todas las acciones de las so -

( 118 ) Ramos Garza Oscar. Ob. Cit. págs. 261 y 262

( 119 ) Idem. pág. 263

ciedades deben ser nominativas, y por lo mismo no puede haber — transmisión de sociedades con artículo 2o. a sociedades con artículo 8o. Aunque de todas maneras los extranjeros se seguirán valiéndose de múltiples caminos, para que sus acciones sigan trabajando en las sociedades mexicanas .

Proseguiremos con el análisis de los actuales procedimientos que utilizan los extranjeros para adquirir propiedades inmuebles en zonas prohibidas .

a ) Adquisición de Inmuebles por Interpósita persona

" El extranjero que desea adquirir un inmueble en zona prohibida, paga su precio y lo escritura a nombre de un ciudadano mexicano de su confianza ( prestanombre ). Simultáneamente a la firma de la escritura de compraventa por la que adquiere el inmueble el mexicano, éste otorga otra escritura por la que reconoce — adeudar al extranjero una cantidad igual al precio del inmueble, y para garantizar su pago, hipoteca el inmueble a favor del extranjero " <sup>120</sup> . Además debemos aclarar que la hipoteca es un dere-



cho real de garantía, y como tal, es un derecho absoluto, oponible a todo el mundo, y por tanto todo el mundo distinto al titular tiene una obligación de respeto; de esta manera el extranjero pretende tener garantizado su crédito ( el bien inmueble adquirido por el mexicano ), y asegurarse que no se le entorpezca en su goce .

" Este procedimiento lo consideramos ilegal por tratarse de una simulación; aunque existen sanciones al respecto nunca son aplicables a los sujetos que se prestan a estos hechos ilícitos "<sup>121</sup> .

Si las sanciones aplicables a estos casos se hicieran efectivas, nuestro territorio nacional se encontraría libre de invasiones extranjeras; y los extranjeros no harían burla de nuestros preceptos jurídicos, y por lo mismo disminuiría el número de extranjeros deseosos de venir a nuestro país y adquirir propiedades inmuebles, para invertir sus capitales y multiplicarlos a su antojo .

b ) Arrendamientos sucesivos.

" En este procedimiento los extranjeros deseosos de ad-

( 121 ) Ramos garza Oscar. Ob. Cit. pág. 261 .

quirir un inmueble en zonas prohibidas, constituyen dos sociedades mexicanas que son las operadoras o explotadoras del inmueble, las que a su vez celebran con el propietario del inmueble varios contratos de arrendamiento sucesivos y alternados por diez años cada uno, con objeto de lograr un uso continuo del inmueble por un tiempo prolongado y suficiente para amortizar las inversiones realizadas en el inmueble, y de esta manera hacer su operación costeable " 122 .

Al respecto la Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 Constitucional en su artículo 10 prescribe : " Para los efectos de esta ley no ( sic ) se reputarán como enajenación de propiedades los arrendamientos de inmuebles por término mayor de diez años, en la extensión que sea estrictamente necesaria para los estableci- mientos o servicios del objeto industrial, minero, petrolero u otro no agrícola de la empresa, sin perjuicio de lo que dispongan las le- yes especiales " . Es de creerse que el presente precepto fue — creado con la intención de favorecer el desenvolvimiento de las in- dustrias ( de maquila ) con inversionistas extranjeros en zonas prohibidas; además, al no existir la negativa de prorrogar los arrenda

mientos, los extranjeros al terminar un arrendamiento de diez años en zonas prohibidas, ya tienen celebrado otro arrendamiento sobre el mismo inmueble, con el fin de seguir explotando la propiedad inmueble, que han tenido arrendada; bajo estas circunstancias es de considerarse que los extranjeros gozan de nuestras zonas prohibidas, no obstante la prohibición que establece nuestro artículo 27 Constitucional, además de que, de esta manera escapan de las limitaciones establecidas por nuestros preceptos jurídicos .

c ) Usufructo

" El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos y puede ser vitalicio. El usufructuario puede gozar, enajenar, gravar o arrendar su derecho de usufructo. Las disposiciones del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales relativas al usufructo, son las que nos parecen podrían ser aplicables para que los extranjeros, mediante un contrato de esta clase, adquieran derechos de uso y disfrute de inmuebles en zonas prohibidas " 123 .

Como dijimos anteriormente, el usufructo es un derecho real ( oponible a todo el mundo ) temporal, inclusive vitalicio; por medio del cual los extranjeros en su calidad de usufructuarios pueden usar, gozar y disfrutar de los bienes que han tomado en usufructo por el tiempo que deseen, sin necesidad de realizar trámites administrativos para tomar en usufructo propiedades ubicadas en zonas prohibidas .

Considero que esta figura jurídica, debe estar prohibida para los extranjeros, puesto que es un derecho real y como tal los extranjeros, no pueden gozar del mismo; cuando se refiere a usufructos ubicados en zonas prohibidas .

#### d) Membrecías de Clubes

" Este procedimiento consiste en constituir una sociedad anónima con exclusión de extranjeros, cuyo objeto sea establecer y operar un club deportivo y social. Una vez constituida la sociedad podrá adquirir inmuebles en zonas prohibidas, donde construirá un club con las características de deportivo. Una vez realizado lo anterior la sociedad vende membrecías del club a terceras personas, sin importarle que sean mexicanas o extranjeras, físicas o morales,

quienes gozarán un lote de terreno con determinada superficie, es — decir una casa habitación para uso personal y exclusivo. La cre — dencial de membrecía del club es transferible por sucesión heredi — taria o por endoso y notificación a la administración de la sociedad, lo que garantiza al extranjero, durante cincuenta años, el uso de — una casa habitación en zona prohibida, sin necesidad de permiso de las autoridades gubernamentales mexicanas " 124 .

Es de considerarse que este procedimiento que se ha ve — nido utilizando en las zonas costeras de México, implica un fraude a la ley, ya que a través del mismo se viola la norma constitucio — nal establecida en el artículo 27 Constitucional, y de esta forma — los extranjeros adquieren propiedades, evitándose las molestias de realizar trámites administrativos y de cubrir los requisitos que exi — ge la ley para dichas adquisiciones .

e) Fideicomiso

Uno de los procedimientos lícitos, utilizados con bastan — te frecuencia, es la celebración de contratos de fideicomiso, me —

diante el cual los extranjeros obtienen la posesión, uso, goce y usu fructo de inmuebles en zonas prohibidas .

Este tipo de contratos los analizaremos más tarde, por - tanto omitiremos el análisis del mismo .

## 2. ADQUISICION DE INMUEBLES EN ZONAS NO PROHIBIDAS

La fracción I del artículo 27 de la Constitución reconoce capacidad para adquirir en propiedad privada las tierras de la Na — ción, sólo a los mexicanos por nacimiento o por naturalización y a las sociedades mexicanas, y faculta al Estado para que en forma — discrecional conceda el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en consi — derarse 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 ( Cláusula Calvo ) .

Este es el precepto Constitucional que autoriza y a la vez restringe a los extranjeros para que adquieran bienes inmuebles en

la República; quienes además deben cubrir varios requisitos y realizar determinados trámites administrativos, para llegar a las adquisiciones que deseen, lo que en nuestro derecho llamamos "formalidad habilitante"; además los extranjeros tienen capacidad de goce, la cual queda sujeta a requisitos especiales previos, que consignan los siguientes ordenamientos legislativos, que pasaremos a analizar :

a ) La Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 Constitucional consigna la Cláusula Calvo en su artículo 2o.

El artículo 3º señala que : " tratándose de sociedades mexicanas que posean fincas rústicas, no podrá concedérseles permiso para adquirir inmuebles, cuando por la adquisición a que el permiso se refiere quede en manos de extranjeros un 50% o más del interés total de la sociedad " .

El artículo 6º de la Ley anteriormente mencionada estipula que : " 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 per

miso 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 préexistente adquirido de buena fé un derecho de los que están prohibidos por la ley, la Secretaría de Relaciones Exteriores podrá dar permiso para tal adjudicación, 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 " .

" Si lo que preocupa a la Secretaría y a la Comisión es que en un momento dado, personas e instituciones de crédito extranjeras, pudieren en virtud de adjudicación judicial adquirir la propiedad o derechos sobre inmuebles ubicados en zona prohibida, no debemos olvidar que la Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 de la Constitución, autoriza expresamente a la Secretaría de Relaciones Exteriores en su artículo 6° a otorgar los permisos correspondientes para dichas adquisiciones con la condición de transmitir los inmuebles o derechos de que se trate a personas capacitadas conforme a la ley, dentro de un plazo de cinco años contados a partir de la fecha de adjudicación, y que el artículo 11° del Reglamen-



to de la Ley citada, permite a la Secretaría de Relaciones Exteriores prorrogar dicho plazo durante el término necesario para que de saparezca la imposibilidad de hacer la enajenación mencionada cuando la haya; por lo que consideramos que la Secretaría y la Comisión deben modificar su actitud sobre este aspecto " 125 .

Además el precepto anterior permite una violación temporal a nuestra Constitución, a contar de cinco años de la muerte del autor de la herencia, o de la adjudicación. Como mencione anteriormente una ley que está subordinada a nuestra Constitución, permite y autoriza que se viole temporalmente, y por lo mismo debe ser derogada de inmediato, ya que se esta perjudicando el interés público, al que nuestra Carta Magna trata de proteger .

b) Asimismo el Reglamento de la Ley en estudio, con relación a lo dispuesto por el artículo 6° descrito con anterioridad, consigna en su artículo 11° que si es imposible hacer la enajenación dentro del plazo que dicha disposición señala, por que exista un juicio sin concluir, y éste sea inculpable, la Secretaría de Relaciones queda facultada para prorrogar ese plazo por el término necesario-

( 125 ) Memorias de la Mesa Redonda. Los Fideicomisos sobre inmuebles situados en zonas prohibidas. Instituto Mexicano de Derecho Internacional Privado. - Junio 1972, págs. 19, 20

para que desaparezca la imposibilidad. A su vez el artículo 12° del citado Reglamento dispone al respecto, que siendo obligatoria la enajenación de bienes raíces, concesiones, intereses o participaciones sociales determinadas, ya transcurrido el plazo para la enajenación y la prórroga otorgada, sin que el propietario haya efectuado la enajenación correspondiente, la Secretaría de Relaciones consignará - el asunto al Procurador General de la República, para que proceda a promover el juicio respectivo, conforme al Código de Procedimientos Civiles Federal, hasta obtener el remate de los bienes expresados, remate que deberán ordenar los Tribunales. El producto de éste, deducidos los gastos del procedimiento, se entregarán al extranjero propietario, y si rehusare recibirlo, se mandará depositar.

c) A su vez el Reglamento de la Ley General de Población establece en el artículo 127 que 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 tenencia de dichos bienes a que se refiere el artículo 66 de la Ley en análisis, 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 .

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 .

V . Cuando por causas ajenas a la voluntad del extranjero nazcan en su favor derechos reales o de propiedad sobre bienes inmuebles, la Secretaría podrá conceder permiso para que se formalice la adquisición, estableciendo las modalidades que estime convenientes de acuerdo con el interés general .

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 (sic) 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 a 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. Aunque la presente fracción esta redactada de una manera errónea; puesto que los embargos no generan derechos reales. Además aún y cuando se equipara a los derechos reales: el usufructo ( que en realidad es un derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos ); la posesión de hecho, es simplemente la posesión de las cosas, tiene protección legal, ya que engendra consecuencias jurídicas, y la posesión de derecho es una posesión fundada en un derecho real que es el de propiedad o en un derecho personal. Considero que debe seguir en vigor, pero redactada en una forma correcta, ya que por medio de esta fracción se deja a los extranjeros un campo limitado para que adquieran propiedades inmuebles en zonas prohibidas .

### C ). EL FIDEICOMISO EN ZONA PROHIBIDA

#### 1. El Fideicomiso

" El Fideicomiso es un negocio jurídico relativamente reciente en nuestro medio; se reglamenta esta institución en la Ley -

General de Instituciones de Crédito de 1932 y en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito de 27 de agosto del mismo año. - La doctrina ha discutido mucho los antecedentes del fideicomiso, algunos la remontan al Derecho Romano y otros al Trust, que surgió en el Common Law y la Equity, en Inglaterra, entre los siglos XIII y XV " 126 .

" El Fideicomiso es otro de los procedimientos, utilizados con bastante frecuencia por los extranjeros para obtener la posesión, uso, goce y usufructo de inmuebles ubicados en zonas prohibidas " 127 .

En esta clase de contratos intervienen 3 partes que son :

a ) El Fideicomitente. Es la persona que crea el fideicomiso mediante la entrega a la fiduciaria de bienes o derechos para ser destinados a un fin lícito; es decir: " sólo pueden ser fideicomitentes las personas físicas o jurídicas que tengan capacidad necesaria para hacer la afectación de bienes que el fideicomiso implica y las autoridades judiciales o administrativas competentes, cuan

( 126 ) Acosta Romero Miguel. Teoría General del Derecho Administrativo. Editorial Porrúa, Mex. pág. 229

( 127 ) Idem. pág. 229

do se trate de bienes cuya guarda, conservación, administración, - liquidación, reparto o enajenación corresponda a dichas autoridades o a las personas que éstas designen " 128 .

Por tanto existen varias categorías de fideicomitentes que son : personas físicas y jurídicas, autoridades judiciales y administrativas. " Las autoridades judiciales o administrativas, las corporaciones públicas y el Estado pueden ser fideicomitentes, pero sólo con respecto de aquéllos bienes cuya disposición les corresponde conforme a las leyes " 129 .

" Conforme a diversas disposiciones legales la Secretaría de Hacienda y Crédito Público tiene el carácter de único fideicomitente del Gobierno Federal " 130 .

b) La Fiduciaria. Es una institución de crédito autorizada para realizar negocios fiduciaros por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, que es la que recibe los bienes o derechos del fideicomitente y se encarga de la realización del fin fideicomitado por éste, y

( 128 ) Batiza Rodolfo. El Fideicomiso. Editorial Porrúa, Méx. pág. 161

( 129 ) Idem. pág. 162

( 130 ) Idem. pág. 164

c) El Fideicomisario. Es la persona que recibe el provecho que la realización del fideicomiso implica .

De lo anteriormente expuesto podemos decir que el fideicomiso es una operación que en nuestro país ha venido adquiriendo mucha importancia; debido a la gran versatilidad que tiene y en la cual se pueden hacer todo tipo de operaciones o contratos, según la habilidad o ingenio de quién pretende llevarlo a cabo. Nuestra legislación lo define como una operación en la cual el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización de ese fin a una institución fiduciaria .

De la anterior definición vemos que existen fideicomisos muy complejos y fideicomisos muy sencillos, de acuerdo al caso específico de que se trate, y quién nos marca la finalidad o beneficio del fideicomiso es la declaración unilateral de voluntad del fideicomitente ante la fiduciaria en su parte relativa al fin fiduciario, el cual puede ser de múltiples formas .

Proseguiremos con el estudio del Fideicomiso, y con los preceptos legales que lo han venido regulando .

2. Acuerdo de 29 de Abril de 1971

" El día 30 de abril de 1971 se publicó en el Diario Oficial el acuerdo de 29 de abril de 1971, por medio del cual el Presidente de la República, en ejercicio de la facultad que le confiere la fracción I del artículo 89 de la Constitución, autoriza a la Secretaría de Relaciones Exteriores para conceder a las instituciones nacionales de crédito, los permisos destinados a la realización de actividades industriales o turísticas, en fronteras y costas. Igualmente, hizo referencia a que es conveniente eliminar los diversos procedimientos que se han venido utilizando, en donde se viola la prohibición constitucional de que los extranjeros adquieran el dominio de tierras y aguas en las zonas prohibidas y, especialmente, la intervención de mexicanos " prestanombres ", o la simulación de diversos contratos y actos jurídicos " <sup>131</sup> . Sin embargo faltó en el acuerdo determinar que medidas se tomarían para perseguir los procedimientos simulados .

" En el texto del acuerdo se autoriza a la Secretaría de Relaciones Exteriores, para que en uso de la facultad discrecional -

( 131 ) Arellano García Carlos, Ob. Cit. pág. 456



que otorga al Estado la fracción I del artículo 27 de la Constitución, resuelva en cada caso que se le presente sobre la conveniencia de conceder a las instituciones nacionales de crédito, los permisos a que se refiere el artículo 2° de la Ley Orgánica de dicha fracción, para adquirir como fiduciarias el dominio de bienes inmuebles, destinados a la realización de actividades industriales o turísticas, que se encuentren ubicadas en la faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras, o en la zona de cincuenta kilómetros a lo largo de las playas del país, siempre que el objeto de la adquisición sea el de permitir exclusivamente la utilización y el aprovechamiento de dichos bienes a los fideicomisarios, sin constituir derechos reales sobre los inmuebles, pudiendo emitir para estos fines, certificados de participación inmobiliarios, nominativos y no amortizables " 132 .

" Asimismo, en el acuerdo se constituye la Comisión Consultiva Intersecretarial integrada por los representantes de las Secretarías de Relaciones Exteriores, quién la presidirá Gobernación, Hacienda y Crédito Público, Industria y Comercio y el Departamento de Turismo, que tendrá como función emitir opinión sobre las so

licitudes que le turne la Secretaría de Relaciones Exteriores para la constitución de los fideicomisos referidos, considerando los aspectos económicos y sociales que implique la realización de estas operaciones " 133 .

" En estos fideicomisos, la institución fiduciaria conservará siempre la propiedad de los inmuebles y tendrá la facultad de arrendar dichos inmuebles por plazos no mayores de diez años; la duración del fideicomiso en ningún caso excederá de treinta años, a la extinción del mismo la institución fiduciaria sólo podrá transmitir la propiedad de los inmuebles a personas que conforme a las leyes vigentes estén capacitadas para adquirirlas y se reservará el Gobierno Federal la facultad de verificar en cualquier tiempo el cumplimiento de los fines del fideicomiso " 134 . Pero en cambio — fue un desacierto no establecer la consecuencia al incumplimiento .

" Ahora bien, esta disposición ha dado lugar a que algunas personas manifiesten dudas acerca de la duración de las tenencias permitidas a extranjeros, ya que por una parte habla de arrendamientos no superiores a diez años, y por la otra de que los fidei-

( 133 ) Idem. pág. 457

( 134 ) Idem. pág. 457

comisos podrán tener una duración de treinta años. Estas dudas - han sido expresadas en algunas publicaciones extranjeras, como el "New York Times" y por tanto los inversionistas que se encuentran al norte de la frontera están esperando a que se aclaren algunas porciones del decreto de 29 de abril de 1971, pues tienen en la memoria los contratos fraudulentos, títulos sin valor, y costosas batallas en tribunales mexicanos. En particular desean saber que pasará - con sus inversiones al finalizar los treinta años " 135 .

Al respecto nos dice el Licenciado Carlos Suárez Sánchez que " los problemas que hasta la fecha hemos tenido con la Secretaría de Relaciones, podrá superarse en función de que la responsabilidad máxima de este tipo de negocios recae precisamente en las - instituciones de crédito, y éstas serán las primeras en operar sus fideicomisos para cumplir con ella; pero la institución fiduciaria - queda obligada durante un período máximo de treinta años, y diré - mínimo porque confirmo lo expuesto por el Licenciado Treviño de - que es posible, que no sabremos que pasará en nuestro país dentro de treinta años, es posible prever la posibilidad de que la Secreta-

( 135 ) Memorias de la Mesa Redonda. Los Fideicomisos sobre inmuebles situados en zonas prohibidas. págs 23 y 24

ría de Relaciones Exteriores bien renueve un permiso o bien otorge a la misma institución o a otra, uno diferente sobre el mismo desarrollo turístico, y durante ese período los beneficiarios sólo tendrán como paño de lágrimas a la fiduciaria, que si no tuvo el cuidado de estudiar a fondo el proyecto y sus consecuencias, sufrirá éstas en perjuicio de su prestigio " 136 .

" Uno de los problemas que más situaciones difíciles, — que más incógnitas había suscitado en el curso de los primeros meses de vigencia del acuerdo presidencial de 29 de abril de 1971, era de que pasaba con los derechos que obtenían los beneficiarios en los fideicomisos de fomento turístico, cuando éstos quisieran ser cedidos a terceros. La Secretaría de Relaciones resolvió el caso en forma satisfactoria y positiva, autorizó las cesiones de derechos — en forma prácticamente libre, con la única obligación de las instituciones fiduciarias, de notificar a la propia Secretaría dentro de un término de treinta días siguientes a su realización. Lógicamente, las instituciones fiduciarias están obligadas a exigir el cumplimiento de todos los requisitos legales que la cesión de derechos in-

volucra " 137 .

Por su parte el Licenciado Salvador Compean señala que " la Ley Orgánica en las fracciones primera y cuarta del artículo 27 establece que los arrendamientos mayores de diez años no se considerarán como enajenaciones, esto viene naturalmente de otras épocas en que se discutía si un arrendamiento que duraba más de determinado tiempo ya era una enajenación de la propiedad. Sin embargo, no están prohibidas las prórrogas; se ha declarado en algún caso que la prórroga pactada como obligatoria al momento de celebrar el contrato, evidentemente es una violación de la ley y entonces ese pacto es nulo, pero al terminarse el contrato no hay nada que impida celebrar otro por un término igual. Seguramente que las inversiones en zonas prohibidas de industrias y hoteles no se hacen porque tienen sólo diez años para explotarlas, sino que estas operaciones van a la duración de treinta años del fideicomiso. Pero la realidad es que no se sabe que es lo que pasará, al concluir los treinta años " 138 .

El Licenciado Oscar Galeano nos dice : " en el arrenda-

( 137 ) Memorias de la Mesa Redonda. Los Fideicomisos sobre inmuebles situados en zonas prohibidas. pág. 29

( 138 ) Idem. págs. 34 y 35

miento se integra una relación diferente a la que se forma en el fideicomiso y atento a lo dispuesto por el artículo 49 de la Ley de Nacionalidad y Naturalización, su término no podrá exceder del plazo de diez años, dado el régimen restringido que establece la Constitución en las zonas fronterizas y costeras del país; y por tanto los contratos de arrendamiento que se celebren con respecto a las zonas prohibidas, no podrán concederse prórrogas o renovaciones, por estar contra lo prevenido por el artículo 49 del ordenamiento antes invocado " 139 .

Ahora bien el Licenciado Suárez señala que el Licenciado Treviño dejó al aire la inquietud, de que si el fideicomisario podría celebrar contrato de arrendamiento. El Licenciado Galeano dijo — que definitivamente el fideicomisario no podría celebrar un contrato de arrendamiento. Creo que podemos llegar a una solución intermedia, pues si en el acto constitutivo del fideicomiso se faculta al fideicomisario para celebrar contrato de arrendamiento, los podrá celebrar, ahora bien, si no se faculta, no los podrá celebrar, aunque en todo caso será el fiduciario, como titular del derecho, el que

lleve a cabo el arrendamiento .

En lo particular considero que el arrendamiento de diez años, no se debe mezclar con el fideicomiso, ya que son dos figuras jurídicas diferentes, puesto que si mezclamos el fideicomiso con los arrendamientos de 10 años, estos al exceder de dicho plazo, se presume enajenación de la propiedad arrendada, como lo establece el artículo 10 de la Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 Constitucional. Aunque en la práctica jurídica se dan los arrendamientos sucesivos, pero como ya se había mencionado con anterioridad sirviéndose los extranjeros de distintas personas para tal fin ( prestanombres ) .

Al respecto la Ley para promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, publicada en el Diario Oficial el nueve de marzo de 1973, estableció en su artículo 18 que : " En los términos de la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de su Ley Orgánica, se faculta a la Secretaría de Relaciones Exteriores para que autorice, en cada caso la conveniencia de conceder a las instituciones de crédito, permisos para adquirir como fiduciarias el dominio de bienes inmuebles destinados a la realización de actividades industriales y

turísticas en la faja de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras o en la zona de 50 kilómetros a lo largo de las playas del país, siempre que el objeto de la adquisición sea el de permitir la utilización y el aprovechamiento de dichos bienes a los fideicomisarios, sin — constituir derechos reales sobre ellos, pudiendo emitir para estos — efectos certificados de participación inmobiliaria, nominativos y no amortizables " . Así mismo, en su artículo 22 señala que " no se requerirá permiso de la Secretaría de Gobernación para la adquisición por extranjeros de los derechos derivados del fideicomiso " .

En la práctica se viene presentando esta situación, ya que el propietario de los bienes inmuebles ubicados en zonas prohibidas, entrega a la fiduciaria estos, para que los dé en fideicomiso, quién emite certificados de participación inmobiliaria, y los pone a la venta al público; una vez emitidos los certificados, el extranjero los adquiere en su totalidad y de esta forma salva la prohibición constitucional. De esta manera nuestra legislación autoriza a los extranjeros para que sean fideicomisarios de un fideicomiso; y considera que dicha autorización la otorgan en virtud de que no constituyen derechos reales .



Nuestra legislación es contradictoria ya que en el acuerdo lo mismo que en la Ley para promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera se autorizan a los extranjeros para que adquieran los derechos derivados del fideicomiso, sin necesidad de pedir permiso a la Secretaría de Gobernación, en virtud de que no constituyen derechos reales. En lo particular considero que sí se crean derechos reales al participar los extranjeros como fideicomisarios de un fideicomiso; puesto que a estos se les otorga el uso, goce y disfrute de las propiedades ubicadas en zonas prohibidas; y el uso, goce y explotación que hacen los extranjeros del fideicomiso es sobre propiedades inmuebles, como lo establece el artículo 127 de la Ley General de Población en su fracción VII, y por lo tanto -- considero que si constituyen derechos reales, en base a que el derecho real, es un derecho absoluto, oponible a todo el mundo, puesto que tiene un sujeto pasivo múltiple, universal e indeterminado, que es todo el mundo distinto al titular, que tiene una obligación de respeto. Ya que cuando una persona es titular de un derecho real de goce, la vemos que establece un contacto directo e inmediato con un bien concreto para obtener por sí, por su propia conducta el goce y disfrute de la misma; puede decirse que en el derecho real de goce, el disfrute y la explotación del titular van a depender exclusivamen-

te de su voluntad y actividad; y sí el extranjero toma como fideicomisario un bien inmueble, éste va a tener el uso, goce y explotación del mismo; por esto considero que si se crean derechos reales; además también el usufructo es un derecho real y al cuál se asemeja .

### 3. Condiciones y requisitos para la celebración de Fideicomisos en zonas prohibidas

" Para poder celebrar un contrato de Fideicomiso es necesario, que la institución de crédito pueda legalmente adquirir inmuebles en zona prohibida, y, que obtenga previamente a la celebración del contrato, el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores " 140 .

" Los requisitos que ha venido exigiendo la Secretaría de Relaciones Exteriores, con la aprobación de la Comisión Consultiva Intersecretarial, que es el organismo encargado de acordar las solicitudes para el otorgamiento de permisos para que instituciones fiduciarias adquieran inmuebles en zonas prohibidas son las siguientes :

- a) Descripción y localización del terreno acompañada — de un plano ;
- b) Descripción del proyecto ;
- c) Planos generales del proyecto ;
- d) Costo del proyecto ;
- e) Antecedentes del o de los fideicomisarios ;
- f) Personal que se empleará en el proyecto, durante su construcción y después de su conclusión, y
- g) Tiempo de realización del proyecto " 141

Uno de los requisitos de suma importancia que deberían — cubrir las instituciones de crédito, mediante exigencia que les hiciera la Secretaría de Relaciones Exteriores es la de aclarar cuales — son los fines del fideicomiso y que porcentaje de capital extranjero va a intervenir en el mismo .

#### 4. El Fideicomiso como medio de regularización en las zonas prohibidas

" El acuerdo presidencial de 29 de abril de 1971 fue el — que calificó al fideicomiso como único procedimiento lícito, por meo

dio del cual se permite a los extranjeros durante un plazo máximo de 30 años, gozar del uso y del aprovechamiento de inmuebles ubicados en la faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras, o de 50 a lo largo de las costas mexicanas, interpretando como ilícitos todos los demás procedimientos que en una u otra forma han venido siendo utilizados para llegar a dichos fines " 142 .

Sin duda, una de las finalidades que se perseguían al aceptar que extranjeros, por medio de fideicomisos, adquirieran el uso y aprovechamiento de inmuebles localizados en zonas prohibidas, era con el objetivo de regularizar los miles de casos que con conocimiento y consentimiento de toda clase de autoridades existían desde hace bastante tiempo en nuestras playas mexicanas, y así evitar las violaciones que se venían haciendo al principio Constitucional .

" Se pensó que después de algún tiempo, la Secretaría de Relaciones Exteriores iniciaría una campaña para revisar la legalidad de las adquisiciones de inmuebles en zonas prohibidas por extranjeros, y sociedades mexicanas con socios extranjeros y que intentarían alguna denuncia o acción en contra de aquéllos que no hu-

bieran regularizado las propiedades que poseían y que de buena o mala fé, habían utilizado mediante procedimientos violatorios del principio Constitucional, aprovechando la oportunidad que el acuerdo de 19 de abril de 1971 y la Secretaría de Relaciones Exteriores les brindaron. Sin embargo, por los innumerables problemas de carácter práctico y por los múltiples requisitos que fueron exigidos por la Secretaría de Relaciones Exteriores para expedir los permisos a que el acuerdo presidencial se refería, no fue utilizado para la regularización de desarrollos turísticos de cierta importancia, sino únicamente para regularizar unidades habitacionales, casas y departamentos en condominio " 143 .

Considero que, por medio del fideicomiso no vienen a desaparecer las irregularidades que existen en nuestro país, ya que lo que buscan los extranjeros, es escapar de la renuncia a pedir la protección de su gobierno, así como de perder en beneficio de la Nación sus propiedades inmuebles que tienen ubicadas en las costas y fronteras; puesto que si actuaran conforme a derecho se deberían sujetar a nuestros preceptos normativos. Aunque de todas mane—

ras estos se escapan a lo establecido por el artículo 27 Constitucional, porque a nuestras autoridades no les interesa proteger la soberanía de nuestro país, sino verse favorecidos con las fuertes remuneraciones que les dejan estos, al permitirles realizar diversos actos ilícitos para llegar a sus fines .

#### 5. Procedimientos para la transmisión de los derechos del Fideicomiso

Los derechos derivados de fideicomisos sobre inmuebles en zonas prohibidas pueden ser adquiridos de dos formas :

1° Directamente a través del contrato de fideicomiso, al ser designado el extranjero, sociedad o individuo, beneficiario ( fideicomisario ) del fideicomiso .

2° A través de certificados de participación inmobiliarios, mediante su adquisición por extranjeros, en los que las instituciones fiduciarias sean autorizadas a emitirlos en el acta constitutiva del fideicomiso .

La transmibilidad de los derechos derivados del fideicomiso se efectúa mediante una simple cesión de derechos y la correspondiente notificación a la institución fiduciaria .

Y la transmibilidad de los certificados de participación - inmobiliarios se efectúa mediante su endoso ( por ser nominativos ) y la correspondiente inscripción de ese endoso en el registro que pa-  
ra tal efecto debe llevar la institución fiduciaria emisora .

En ambos casos, existe un control de la institución fidu-  
ciaria respecto del nombre, nacionalidad y domicilio del fideicomi-  
sario. Estos datos siempre quedan a disposición de la Secretaría  
de Relaciones Exteriores, la cual puede ejercer sus facultades de -  
vigencia para verificar el cumplimiento de los fines del fideicomiso  
y que el acuerdo de 29 de abril de 1971 otorga al Gobierno Federal .

Ahora nos preguntamos : ¿ En verdad la Secretaría de Re-  
laciones Exteriores tiene personas encargadas de verificar en cual-  
quier momento el cumplimiento de los fines del fideicomiso y lo ha-  
ce ? .

La Ley para promover la Inversión Mexicana y Regular -  
la Inversión Extranjera consigna en su artículo 21 que: los certifica-  
dos de participación inmobiliarios que se emitan con base en el fidei-  
comiso, tendrán las siguientes características :

a) Representarán para el beneficiario exclusivamente - los derechos consignados en los incisos a) y c) del artículo 228-a y en el artículo 228-e de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, sin que se les otorgue derecho a ninguna parte alicuota en los derechos de propiedad sobre los inmuebles fideicomitidos .

b) Deberán ser nominativos y no amortizables, y

c) Constituirán el derecho de aprovechamiento del inmueble y a los productos líquidos que de dicho inmueble obtenga el fiduciario, en los términos del acto de emisión, así como el derecho al producto neto que resulte de la venta que haga la institución fiduciaria a la persona legalmente capacitada para adquirir el inmueble fideicomitado .

La Secretaría de Relaciones Exteriores resolverá sobre la constitución de los fideicomisos, considerando los aspectos económicos y sociales que implique la realización de estas operaciones. La Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras fijará los criterios y procedimientos conforme a los cuales se resolverán estas solicitudes .

El artículo cuarto transitorio de la Ley en análisis estipu



la que : " En tanto la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras no fije los criterios y procedimientos a que se refiere el artículo 19 de esta ley, las solicitudes a que el propio precepto se refiere serán resueltas por la Secretaría de Relaciones Exteriores, después de haber escuchado la opinión de una Comisión Consultiva integrada por representantes de la propia Secretaría, quien la presidirá Gobernación, Hacienda y Crédito Público, Industria y Comercio y el Departamento de Turismo .

A la Secretaría de Relaciones Exteriores se le han dejado todas las atribuciones a que el artículo 19 de la Ley para promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera se refiere; auxiliándose de la Comisión Consultiva Intersecretarial; esto se debe a que la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras no ha fijado los criterios y procedimientos que debiera hacer, como una de sus funciones que le corresponden; con lo que demostramos nuevamente, que no se cumplen con las atribuciones que se les han fijado a nuestras dependencias gubernamentales .

#### 6. Terminación del Fideicomiso

El artículo 357 de la Ley General de Títulos y Operacio—

nes de Crédito nos dice que el fideicomiso se extingue :

I. Por la realización del fin para el cual fue constituido;

II. Por hacerse éste imposible :

III. Por hacerse imposible el cumplimiento de la condición suspensiva de que dependa o no haberse verificado dentro del término señalado al constituirse el fideicomiso o, en su defecto, — dentro del plazo de veinte años siguientes a su constitución ;

IV. Por haberse cumplido la condición resolutoria a que haya quedado sujeto ;

V. Por convenio expreso entre el fideicomitente y el fideicomisario ;

VI. Por revocación hecha por el fideicomitente, cuando éste se haya reservado expresamente ese derecho al constituir el fideicomiso; y

VII. Cuando la institución fiduciaria no acepte, o por renuncia o remoción; o cuando la fiduciaria cese en el desempeño de su cargo, y no haya otra fiduciaria que la substituya .

Para el Licenciado Batiza Rodolfo el fideicomiso termina por presentarse una de las siguientes formas que pasaremos a enunciar :

a ) Realización del fin

Por la realización del fin para el cual fue constituido. — Así mismo el fideicomiso de inversión se extingue por ministerio de ley, sí a su término, el crédito no hubiere sido liquidado por el deudor, debiendo la institución fiduciaria transferirlo al fideicomitente o fideicomisario ( cuando esta capacitado conforme a la Ley ) según el caso .

b ) Extinción por acto voluntario

1. Por revocación; la ley sustantiva en vigor establece — que: el fideicomiso se extingue; por revocación hecha por el fideicomitente cuando éste se haya reservado expresamente ese derecho — al constituir el fideicomiso .

2. Por convenio entre el fideicomitente y el fideicomisario .

3. Terminación por el fideicomisario; la ley en vigor no

lo regula, por lo que este punto deberá resolverse conforme a los términos del acto constitutivo, pero estimamos que en principio, el fideicomisario carece de dicha facultad .

4. Renuncia del fideicomisario; en nuestro derecho está estipulado que el beneficiario es libre para renunciar. Podría agregarse, por analogía, y en apoyo de razonamiento hecho valer, que " el usufructo se extingue " por la renuncia expresa del usufructuario, salvo lo dispuesto respecto de las renunciaciones hechas en fraude de los acreedores " .

#### c) Extinción por actos ajenos a la voluntad

Nuestra Legislación dispone que " el fideicomiso se extingue: por hacerse éste ( el fin ) imposible " , como puede ser: por faltar la condición suspensiva, por haberse cumplido la condición resolutoria, por destrucción de la cosa, por muerte del fideicomisario ( cuando no haya quién lo substituya ), por falta del fiduciario ( cuando no sea posible substituirlo, por renuncia o remoción ) .

#### Efectos de la Terminación

Como lo hemos citado durante el desarrollo del presente-

inciso; en la práctica jurídica, los extranjeros se valen del fideicomiso para explotar nuestras zonas prohibidas, mediante la adquisición de la totalidad de los certificados de participación inmobiliaria; fundamentándose en el artículo 21 inciso c) de la Ley para promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, que los autoriza para ello; y que señala: " Los certificados de participación - inmobiliaria que se emitan con base en el fideicomiso, tendrán las - siguientes características :

Constituirán el derecho de aprovechamiento del inmueble y a los productos líquidos que de dicho inmueble obtenga el fiducia- rio, en los términos del acto de emisión, así como el derecho al producto neto que resulte de la venta que haga la institución fiduciaria - a la persona legalmente capacitada para adquirir el inmueble fidei- comitado .

De igual manera el artículo 228-a inciso c) de la Ley Ge- neral de Títulos y Operaciones de Crédito nos dice: " Los certifica- cados de participación son títulos de crédito que representan: c) El - derecho a una parte alicuota del producto neto que resulte de la ven- ta de dichos bienes, derechos o valores .

Con base en estos preceptos, la institución fiduciaria al — terminar el plazo del fideicomiso, vende los bienes inmuebles fideicomitidos a personas legalmente capacitadas; y el producto de la — venta, una vez descontados los gastos de administración que el fideicomiso implicó, lo entrega a los extranjeros que con anterioridad — habían adquirido en su totalidad los certificados de participación inmobiliarios .

Por lo que nos damos cuenta que a los extranjeros por medio del fideicomiso, se les otorga un derecho temporal de propiedad en nuestras zonas prohibidas, para que las exploten; lo que nos hace pensar, que nuestra legislación caé en graves contradicciones que — deben corregirse de inmediato .

#### D) EL DESARROLLO INDUSTRIAL Y TURISTICO EN ZONAS PROHIBIDAS

La adquisición por extranjeros personas físicas o sociedades mexicanas constituídas con socios o accionistas extranjeros, en costas y fronteras en México, como lo hemos analizado a lo largo — de este trabajo es violatorio de nuestra Constitución; sin embargo — son las zonas más codiciadas por los extranjeros, quienes a través

de diversos procedimientos ilícitos se han venido apropiando de las mismas, para explotarlas por medio de hoteles, clubes, fraccionamientos e industrias .

El gobierno mexicano sabe de la necesidad que existe de crear fuentes de trabajo y atractivos medios de vida en nuestras costas y fronteras, con el fin de arraigar a los pocos mexicanos que se encuentran en esas zonas, así como el de atraer a otros mexicanos de ciudades sobrepobladas, con el objetivo de proteger estas zonas y evitar que los extranjeros se sigan apropiando de las mismas, y así poder prevenir una futura invasión extranjera, como las que ha sufrido nuestro país a lo largo de nuestra historia, en la que México ha perdido gran parte de su territorio .

Al respecto nos dice el Licenciado Oscar Ramos Garza, - que México necesita capital extranjero, para acelerar el desarrollo industrial y turístico en la faja de tierras que comprenden las zonas prohibidas, las cuales forman parte y muy importante de nuestro territorio nacional, y admite que estas zonas han venido a pagar las consecuencias de una posición mexicanista, ya inadecuada, que ha frenado su crecimiento colocando en lugar de desventaja a aquéllos mexicanos que las habitan .

Considero que la posición del Licenciado Ramos Garza, es errónea en este punto, puesto que nuestro país efectivamente necesita capital extranjero, para acelerar su desarrollo industrial y turístico, pero no por eso debemos permitir que los extranjeros que tienen mayor capital que los inversionistas mexicanos, se vayan apropiando de nuestras costas y fronteras, ya que si lo permitieramos, gran parte de nuestro territorio nacional se encontraría en manos de los extranjeros y en consecuencia vendría a desaparecer nuestro país con el transcurso del tiempo; pues no olvidemos que el territorio es un elemento primordial para que un pueblo se constituya en Nación .

El Reglamento de la Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 Constitucional, en su artículo 8o. nos dice al respecto: " ningún extranjero podrá tener participación alguna o podrá ser propietario de acciones de una sociedad mexicana, cuando esta adquiera bienes inmuebles en zonas prohibidas " . Es mentira, porque sí hay accionistas extranjeros en las sociedades mexicanas, que adquieren inmuebles en zonas prohibidas, aunque las sociedades mexicanas que están autorizadas para adquirir bienes inmuebles en zonas prohibidas, no tengan permitido tener accionistas extranjeros;



y bien sabemos que los extranjeros se valen de terceras personas -  
( prestanombres ) para tal fin .

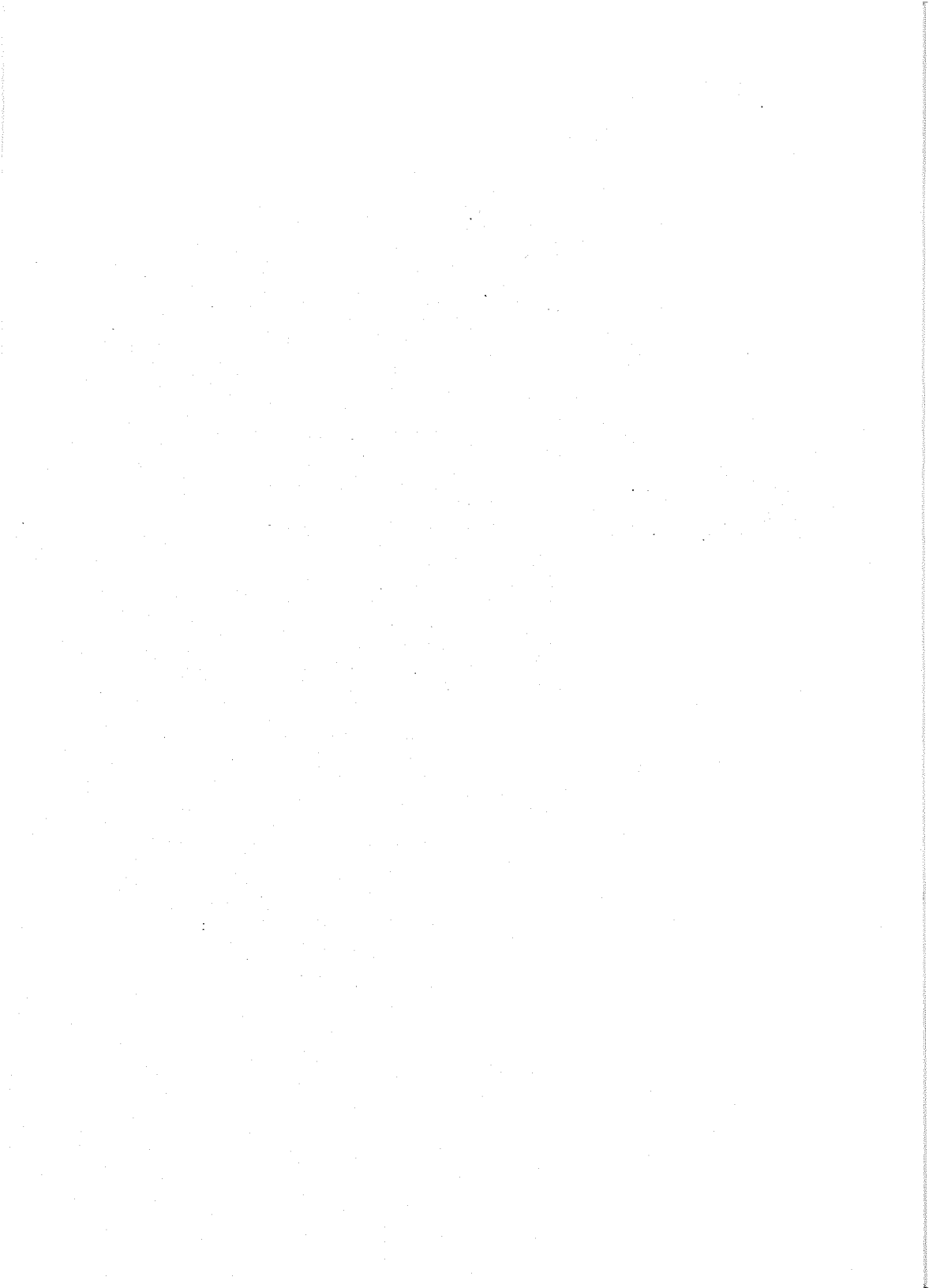
Considero que nuestra legislación es contradictoria, por una parte, prohíbe a los extranjeros adquirir inmuebles en zonas — prohibidas, y por otra parte les permite ser fideicomisarios de fi— deicomisos ubicados en zonas prohibidas con el pretexto de que no — constituyen derechos reales; creo que no se les debería por ningún — motivo permitir gozar de nuestras zonas prohibidas a estos .

Además sí hay accionistas extranjeros en las sociedades que adquieren inmuebles en zonas prohibidas, aunque las socieda— des mexicanas que están autorizadas para adquirir bienes inmuebles en zonas prohibidas, no tengan permitido tener socios accionistas — extranjeros. La solución al respecto, es de que la Secretaría de — Relaciones Exteriores y Gobernación deben tomar medidas más res — trictivas para otorgar los permisos que les requieran, debiendo de — nunciar al Ministerio Público, todos los casos irregulares que se — les presenten .

Ahora bien el artículo citado anteriormente, sólo autori — za a determinadas industrias para adquirir, poseer o administrar —

terrenos dentro de la zona prohibida, en la extensión que sea necesaria para su establecimiento o servicio, previo permiso o convenio que celebren con la Secretaría de Relaciones Exteriores, ya que en caso de contravenir lo estipulado, dichas sociedades caen dentro de la nulidad que también consigna la ley y su reglamento al que nos es tamos refiriendo; nulidad que será declarada por los tribunales federales competentes, a petición del Ministerio Público, quién obrará por instrucciones de la propia Secretaría de Relaciones Exteriores.

Por tanto, a la Secretaría de Relaciones Exteriores se le han atribuido facultades decisorias, que la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras no puede resolver, pero deberá tomar dichas decisiones, previa opinión de la Comisión Consultiva para que tenga fuerza y validez legal .



## CAPITULO V

### SANCIONES LEGALES A LOS ACTOS ANTIJURIDICOS CELEBRADOS POR LOS EXTRANJEROS

#### A) TEORIA DE LAS NULIDADES APLICADA A LOS ACTOS ANTIJURIDICOS CELEBRADOS POR EXTRANJEROS

Para poder entender en que consiste un acto antijurídico, debemos analizar en primer lugar los conceptos de hecho y acto jurídicos, para que así podamos aplicar las sanciones a los actos que son violatorios de la norma jurídica, así como para poder determinar cuándo existe nulidad absoluta o nulidad relativa; o bien cuando un acto es inexistente. " Ya que la inobservancia de las prescripciones de la ley o la infracción de sus prohibiciones ocasiona una sanción; cuando esto ocurre en un acto jurídico, la sanción que surge inmediatamente a nuestra imaginación es la ineficacia del acto, pero tan rigurosa sanción no siempre viene impuesta. Cuando el interés afectado no exige tal medida, o cuando el remedio resultara peor que el daño, una simple multa o el pago de daños y perjuicios se imponen al que desconoce la ley; a veces ni siquiera se dicta sanción alguna " 144 .

( 144 ) Planiol Marcelo y Ripert Jorge. Tratado Práctico de Derecho Civil Frances. Editorial Cultural S A Habana 1936. Tomo VI. pág. 391

## 1. El acto jurídico y sus elementos

Los actos jurídicos, son aquellos actos en los cuales interviene la voluntad del hombre, dirigida expresa y deliberadamente a producir efectos jurídicos. Pero también se constituye de otros elementos fundamentales y así tenemos que los actos jurídicos se componen de :

a) Elementos de Existencia, que son: el consentimiento, el objeto y la solemnidad .

b) Elementos o Requisitos de Validez que son: la capacidad ( de ejercicio ), la voluntad ( exenta de vicios ), la forma y la licitud en el objeto, motivo o fin .

Es decir, para la eficacia de un acto jurídico es necesaria la reunión de varias condiciones que son :

### a ) Elementos de Existencia

Son aquellos elementos imprescindibles, de tal manera - que si no aparecen en el acto, éste no puede llegar a formarse. Así lo estipula nuestro Código Civil en su artículo 2224 que dice: " El -

acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento o de objeto - que pueda ser materia de él no producirá efecto legal alguno. No - es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción; su - inexistencia puede invocarse por todo interesado " .

Por lo tanto, el acto jurídico es existente si reúne los siguientes elementos :

1. El consentimiento,"que es el acuerdo de voluntades - que tiene por objeto la creación o transmisión de derechos y obligaciones ". Ya que implica dos voluntades, una voluntad de alguien - a quien se llama oferente o policitante y otra que es del aceptante, - y al estar las dos voluntades de acuerdo existe consentimiento. En los actos unilaterales basta la expresión de una sola voluntad .

2. El objeto, que puede consistir en :

Dar - entregar una cosa .

Hacer - realizar una conducta o una actividad .

No hacer - no realizar determinada actividad ( abstención)

" Pero la terminología jurídica, por razones prácticas ha confundido, principalmente en los Códigos, el objeto de la obligación con el objeto del contrato. De esta manera nos dice el Código

Civil vigente en su artículo 1824 " Son objeto de los contratos: I.- La cosa que el obligado debe dar; II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer ". Desde el punto de vista doctrinario se distingue el objeto directo que es crear o transmitir obligaciones en los contratos, y el objeto indirecto, que es la cosa o el hecho que asimismo son el objeto de la obligación que engendra el contrato. - A su vez, en la obligación el objeto directo es la conducta del deudor, y el indirecto la cosa o el hecho relacionados con dicha conducta " 145 .

El objeto debe cubrir ciertos requisitos para que sea posible en el contrato y son :

El objeto Cosa :

- a) Debe existir en la naturaleza .
- b) Debe ser determinado o determinable en cuanto a su especie, es decir, para que la cosa sea posible jurídicamente debe estar determinada en forma individual o en su especie; se considera que la cosa no es determinada ni susceptible de determinarse, -

( 145 ) Rojina Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil. Editorial Porrúa S A Tomo III, Méx. págs. 62, 63 .

cuando sólo se atiende al género, sin precisar la especie y cantidad.

c) Debe estar en el comercio para que pueda ser motivo de apropiación, por naturaleza y por disposición de la ley; Así lo es tipula nuestro Código Civil en sus artículos 748 y 749 que dicen: —  
" Las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o —  
por disposición de la ley. Están fuera del comercio por su naturale  
za las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusiva—  
mente, y por disposición de la ley, las que ella declara irreducti—  
bles a propiedad particular " .

El objeto Hecho :

a) Debe ser posible física y jurídicamente .

La imposibilidad es física, cuando una ley de la naturaleza  
impide la realización de un hecho .

La imposibilidad es jurídica, cuando una ley necesaria—  
mente debe regir e impide que se produzca el efecto .

b) Debe ser lícito, es decir que sea conforme a las le—  
yes de orden público y a las buenas costumbres .



3. La solemnidad, es la forma que la ley establece para emitir la declaración de voluntad, elevada a requisito de existencia. Es decir, viene a ser un requisito de existencia pero solo en algunos casos, como por ejemplo : el matrimonio, el testamento, el reconocimiento de hijos; puesto que en los contratos de derecho civil patrimonial no es elemento de existencia .

b) Elementos o Requisitos de Validez del Acto Jurídico

Los elementos o requisitos de validez son de suma importancia para la celebración de un acto jurídico, ya que de faltar uno de estos elementos, se produce la nulidad ya relativa o absoluta, — por lo que pasaremos al análisis de cada uno de estos .

I. La capacidad.- " Es un elemento que se requiere para que el contrato sea válido. Por consiguiente, la incapacidad es una causa de invalidez que origina la nulidad relativa del contrato o del acto jurídico. Pero la capacidad no es un elemento esencial en los contratos, toda vez que los actos celebrados por incapaces existen jurídicamente ( si tiene Representante Legal ); y son susceptibles de ratificación para quedar convalidados retroactivamente<sup>146</sup> .

Existen dos tipos de capacidad; la capacidad de goce y la capacidad de ejercicio .

La capacidad de goce es un atributo de la personalidad, - que se adquiere desde el nacimiento; es la posibilidad de tener derechos y obligaciones .

La capacidad de ejercicio, es la facultad de ejercitar — sus derechos y cumplir con sus obligaciones, en forma personal o — a través de la representación voluntaria .

Al respecto el artículo 450 del Código Civil en vigor nos dice: " Tienen incapacidad natural y legal : I. Los menores de - edad, II. Los mayores de edad privados de inteligencia por locura, idiotismo o imbecilidad, aun cuando tengan intervalos de lucidez, III. Los sordomudos que no saben leer ni escribir, IV. Los ebrios consuetudinarios o los que hacen el uso inmoderado de drogas ener-vantes " .

Pero es a la capacidad de ejercicio a la que nos referi — mos como un elemento de validez en los contratos; por eso cuando — el derecho usa el término incapacidad se esta refiriendo a la capaci-dad de ejercicio; pero esta no impide que el acto jurídico exista, só

lo afecta a la validez del mismo. La falta de capacidad de goce cae dentro de la ilicitud en el objeto motivo o fin .

2. La voluntad.- " En el ambito de los actos jurídicos, la voluntad ( el consentimiento ) de los particulares es un elemento esencial del acto jurídico, sin el cual el acto no puede ser concebido. Es preciso que la voluntad se manifieste por medio de la de cl aración libre de violencia ( física o moral ) y de una manera conscien te ( sin error ), ya que las causas por las cuales la voluntad se forma de manera defectuosa se denominan vicios de la voluntad " <sup>147</sup> .

Los vicios de la voluntad son todo elemento que interviene en la formación del acto jurídico, privando al sujeto del conocimiento de la realidad o de la libertad para decidir; el negocio así realizado, ha nacido en forma defectuosa y el derecho pone al alcance de las — partes el instrumento jurídico para privarlo de efectos; es decir, pa ra invalidarlo por medio de la acción de nulidad .

Al respecto el artículo 1812 del Código Civil nos dice : -

" El consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arranca

( 147 ) Galindo Garfias Ignacio, Derecho Civil Editorial Porrúa S A México 1976. págs. 226, 227, 228.

do por violencia o sorprendido por dolo ". Puesto que la voluntad del sujeto debe ser libre de violencia física o moral, ya que no es libre cuando está se emite bajo coacción, por medio de amenazas o - intimidación. Asimismo el artículo 1819 del Código Civil establece que : " Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas — que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su — cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado " .

" Por lo tanto la violencia ( fuerza, miedo o intimidación) es toda coacción grave, irresistible e injusta ejercida sobre una persona razonable con el objeto de determinarla, contra su voluntad, - a aceptar una obligación o a cumplir una prestación dada " <sup>148</sup> .

Además, la voluntad debe expresarse de manera consciente, porque el sujeto que está otorgando su consentimiento no debe — sufrir error alguno, ya que los mecanismos por medio de los cuales el sujeto cae en el error son el dolo y la mala fe " .

" Por consiguiente la voluntad ( consentimiento ) no es -  
consciente cuando el sujeto padece error, ya sea involuntario o pro-  
vocado, en el primer caso se habla simplemente de error, en el se-  
gundo se alude al dolo o mala fe " 149 .

El Código Civil en su artículo 1815 consigna : " Se en-  
tiende por dolo en los contratos cualquiera sugestión o artificio que  
se emplee para inducir al error o mantener en él a alguno de los -  
contratantes; y por mala fe la disimulación del error de uno de los  
contratantes, una vez conocido " .

Con relación al error el artículo 1813 del Código Civil -  
nos dice : " El error de derecho o de hecho invalida el contrato -  
cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cual-  
quiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se decla-  
ra ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo con-  
trato que se celebró éste en el falso supuesto que lo motivó y no por  
otra causa " .

" Además de la violencia ( física o moral ), del error -

( dolo y mala fe ), el Código Civil considera que la lesión vicia la voluntad, cuando se produce un menoscabo considerable en el patrimonio de una de las partes y en beneficio de la otra. La voluntad viciada en cualquiera de los casos que se han mencionado produce el efecto de invalidar el acto jurídico privándolo de efectos " 150 .

" Aparte de los vicios de la voluntad, que invalidan el negocio jurídico, por medio de la acción de nulidad, hay casos que discrepan la declaración y la voluntad; bien porque el sujeto quiso otra cosa de lo que declaró ( error obstativo) o bien porque formulada la declaración en verdad quien la hace, no quiere nada ( simulación). Por tanto en la simulación, las partes de común acuerdo, emiten una declaración que no coincide con la voluntad interna, con el fin de engañar a terceros. El artículo 2180 del Código Civil nos dice : " Es simulado el acto en que las partes declaran o confiesan falsamente lo que en realidad no ha pasado o no se ha convenido entre ellas " 151 . Aquí hay una ilicitud en el motivo del acto, o no hay consentimiento .

3. La forma, es establecida por la ley y es la manera -

( 150 ) Galindo Garfias Ignacio. Ob.Cit. pág. 228, 229

( 151 ) Idem. pág. 235

de manifestar el consentimiento al celebrarse un negocio jurídico, - para saber cual es la voluntad de los contratantes .

" El consentimiento puede manifestarse expresa o tácita mente; la ley requiere simplemente que se exteriorice, y la exteriorización del consentimiento debe ser expresa, mediante la palabra; en otros casos mediante la escritura, redactando un documento público o privado; en otros casos es suficiente la expresión del consentimiento a través de señas o de gestos que revelen la voluntad. Además el consentimiento puede manifestarse tácitamente sin recurrir a la palabra, a la escritura o al lenguaje mímico. Basta con que se ejecuten actos que supongan la manifestación de la voluntad " - 152

En el Código Civil vigente se reconocen dos formas del consentimiento; el expreso y el tácito y así lo estipula el artículo 1803 del Código Civil que nos dice: " El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excep-

to en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente " .

#### 4. Licitud en el objeto, motivo o fin

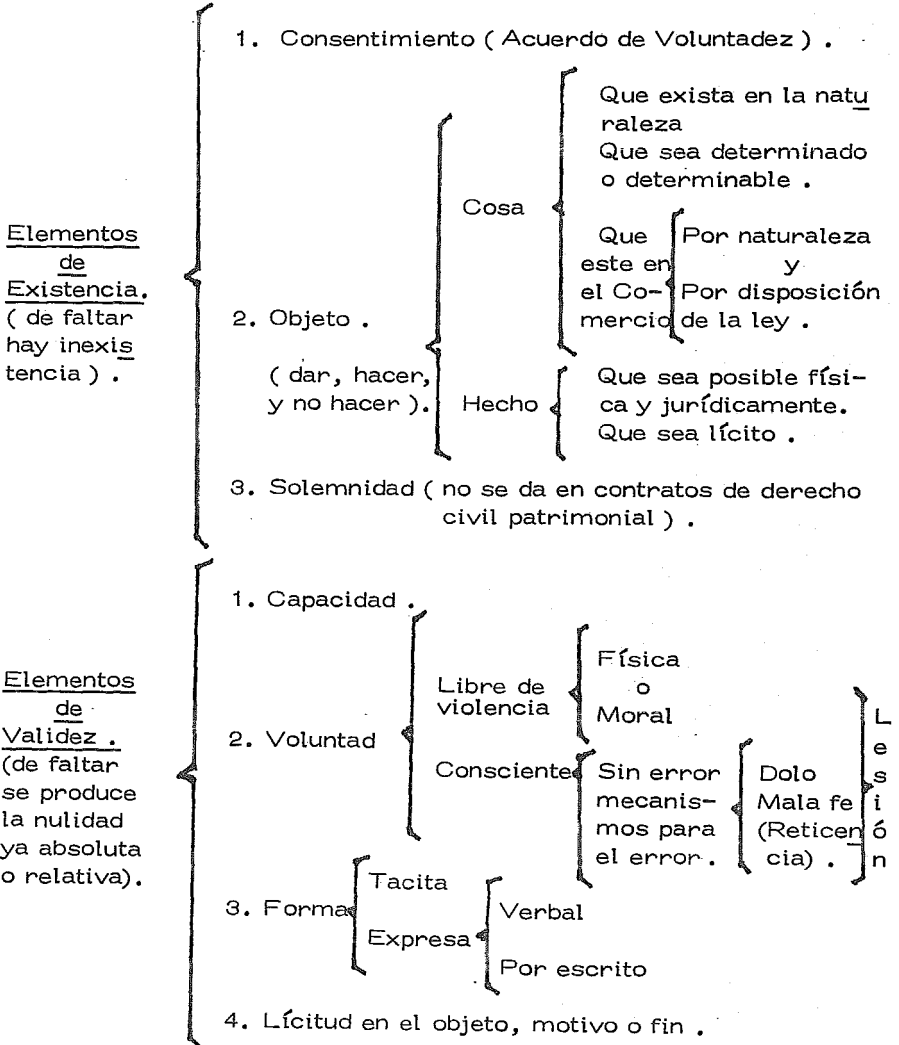
" El acto o negocio jurídico tiene que ser en sí mismo lícito, para poder existir jurídicamente con tal. Es decir, la licitud es un elemento de esencia o de existencia. Pero si se refiere ya no al acto en sí, sino al objeto perseguido por él, a su fin o motivo determinante y aun a cualquiera condición a que pueda estar sujeto, entonces dicha licitud se quedará en la categoría de elemento de validez, no adquirirá el rango de elemento esencial y permitirá, por tanto, que el acto nazca, pero eso sí, que nazca herido de nulidad, de invalidez " 153 .

" O sea que no hay que confundir, la licitud como elemento esencial del negocio, con la licitud como elemento de validez del mismo. Pues en tanto que la licitud como elemento esencial se refiere al acontecimiento mismo en que el acto consiste; la licitud como elemento de validez no se refiere a dicho acontecimiento en que



el negocio consiste, sino al objeto, motivo o fin perseguido por éste o a la condición a que puede quedar sujeto el negocio " 154 .

Elementos de los Actos Jurídicos



### 3. Teoría de las Nulidades

" Una parte muy importante de las relaciones jurídicas -- de contenido patrimonial, nace de los actos jurídicos ( negocios jurídicos ), sin embargo la autonomía de la voluntad de la persona, actúa en forma soberana; encuentra sus límites y restricciones en el -- respeto a la libertad de los demás, en el interés general y en las -- buenas costumbres; asimismo el derecho objetivo no podría permitir, sin abdicar de su propia función y naturaleza, que el autor de -- un acto jurídico, se propusiera a través de la celebración de él, fines reprobables desde el punto de vista de la moral o contrarios al interés público " 155 .

" Cuando decimos que un acto es válido, se entiende que -- éste vocablo connota la idoneidad del acto para producir todos los -- efectos jurídicos; no ocurre lo mismo si de un acto decimos que es inválido, porque el concepto de invalidez presenta varios grados de gravedad; así por ejemplo hay casos en los cuales se presenta la -- causa de invalidez, y ataca al acto en forma tan profunda, que no -- permite siquiera que dicho acto nazca ( el acto es inexistente ) en --

tanto que en presencia de otras causas, que no dañan al acto tan radicalmente, éste ha podido nacer pero se ha conformado en forma viciosa. Diríamos que ha nacido defectuoso ( actos nulos ) bien porque la voluntad del autor no se ha formado libre y conscientemente por incapacidad o por vicios de la voluntad o porque la voluntad no ha sido expresada de acuerdo con determinada formalidad. En todos estos casos, la norma de derecho no permite que el acto produzca sus efectos, porque el negocio jurídico no reúne los elementos de existencia o los requisitos que la ley señala para la validez del acto " 156 .

Proseguiremos con el análisis de los elementos de existencia y con los requisitos de validez del acto jurídico .

a ) La Inexistencia .

" Es inexistente el acto que no reúne los elementos de hecho que suponen su naturaleza o su objeto y en ausencia de los cuáles es lógicamente imposible concebir su existencia. También se considera imposible el acto que no haya ido acompañado de las con-

diciones y de las solemnidades indispensables a su existencia, según la letra o el espíritu del derecho positivo " 157 .

" Para Bonnacase la inexistencia tiene lugar, cuando al acto le hace falta alguno de los elementos de definición y estos elementos son de dos órdenes: el uno psicológico y subjetivo ( el consentimiento ) y el otro material u objetivo ( el objeto o la solemnidad ) " 158 . Ya que, el acto jurídico, requiere de la reunión de todos sus elementos : consentimiento, objeto y solemnidad, cuando carece de ellos deja de ser un acto reconocido por el derecho, para convertirse en un hecho material .

" Los rasgos característicos de la inexistencia, según los tratadistas que la admiten son los siguientes :

1. Es independiente de toda declaración judicial ;
2. Cualquier persona puede hacerla valer ;
3. El acto inexistente no produce ningún género de efectos ;
4. Su confirmación es imposible; y
5. Ninguna prescripción puede extinguir el vicio original  
159

( 157 ) Marcelo Planiol y Jorge Ripert Ob. Cit. pág. 396

( 158 ) Marcelo Planiol y Jorge Ripert. Ob. Cit. pág. 396

( 159 ) Idem. pág. 397

Nuestro Código Civil en su artículo 2224 nos confirma lo anteriormente expuesto al estipular : " El acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él, no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado " .

b ) La Nulidad .

" Para Bonnecase la nulidad ataca al acto, porque éste se ha realizado imperfectamente, carece de alguno de los requisitos - que la ley exige. Mientras los efectos del acto viciado de nulidad - ( absoluta o relativa ) no sean destruídos por medio de una sentencia, el acto produce efectos como si fuera enteramente regular; la nulidad absoluta es de interés general y la nulidad relativa es de interés privado, al ser declarada la nulidad, los efectos del acto por regla general serán destruídos retroactivamente; esto no ocurre ni debe ocurrir siempre, porque la seguridad y el equilibrio de los intereses exige que se mantenga alguno de los efectos que el acto ha producido " 160 .

### La Nulidad Absoluta .

La Nulidad Absoluta, por regla general, no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos; los cuales serán destruidos retroactivamente, cuando se pronuncie por el juez la nulidad .

La Nulidad Absoluta presenta como características principales :

1. Puede ser invocada por cualquier interesado ;
2. La nulidad no desaparece por confirmación ;
3. La acción de nulidad no se extingue por prescripción .

### La Nulidad Relativa .

" La Nulidad Relativa tiene lugar por falta de capacidad, por vicios del consentimiento ( voluntad ) y por falta de las formalidades que la ley establece. En estos casos el acto anulable produce provisionalmente efectos, los que serán destruidos retroactivamente cuando el juez decrete la nulidad " 161 .

El artículo 2227 de nuestro Código Civil vigente establece que : " La nulidad es relativa, cuando la acción de invalidez, no reúne las características de la nulidad absoluta " .

El artículo 2228 consigna : " La falta de forma que la ley establece, siempre que no se trate de actos solemnes, la incapacidad y los vicios de la voluntad producen la nulidad relativa del acto " .

Asi mismo la ilicitud en el objeto, en el motivo o en el fin, produce la nulidad del negocio jurídico y esta nulidad puede ser absoluta o relativa, según lo establezca la ley. Así para saber si un acto cuyo objeto, motivo o fin son ilicitos, es nulo absoluto o relativo, será preciso establecer que es lo que la ley dispone sobre lo particular .

#### c ) Efectos de las Nulidades .

Frente a un caso de inexistencia no se producen efectos jurídicos, porque la nada no puede producir ninguna consecuencia de derecho; y como resultado de la inexistencia, las cosas permanecen en el mismo estado en que se encontraban antes de celebrarse el negocio jurídico; inexistencia que puede hacer valer el compra —

dor, el vendedor, el Estado cuando se transgrede el orden público o un tercero interesado; y para ello no se requiere declaración judicial .

En cuanto a las nulidades: " Debemos decir que es común a ambas nulidades, que los efectos de la sentencia que las decreta se produzcan retroactivamente, esto es, a partir de la celebración del negocio nulo y no a partir de la ejecutorización de la sentencia " 162 .

La nulidad relativa siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos, y al no desaparecer los vicios que es tán anulando el negocio jurídico; es decir, al no poderse ratificar o confirmar el negocio, los efectos que habian producido quedan destruídos retroactivamente. Ahora bien, si desaparecen los vicios - que estaban nulificando el negocio jurídico, este será convalidado y surtirá todos sus efectos jurídicos .

La nulidad absoluta, por regla general, no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, lo que quiere decir que,



diversamente a lo que acontece con la relativa, hay casos en que el acto nulo absoluto, no puede producir efecto alguno .

Nuestro Código Civil establece en sus artículos 2239 y — 2241, que al ser declarada la nulidad :

" Las partes están obligadas a restituirse mutuamente lo que han recibido o percibido en virtud o por consecuencia del acto — anulado; mientras que uno de los contratantes no cumpla con la devolución de aquello que en virtud de la declaración de nulidad del contrato está obligado, no puede ser compelido el otro o que cumpla por su parte " . Esta disposición permite que no operen las consecuencias de la nulidad si no hay la devolución recíproca .

Ahora bien, no es extraño que el orden jurídico establezca otras sanciones, que no afecten la existencia o validez del acto jurí- dico o que tengan consecuencias distintas, más trascendentes o me- nos trascendentes .

**B ) LA INEXISTENCIA Y NULIDAD EN LOS ACTOS JURIDICOS DE EXTRANJEROS QUE ADQUIEREN BIENES .**

1. Adquisición de bienes inmuebles por extranjeros en -

zonas prohibidas .

Ya sabemos que 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 .

Pero la realidad es otra, ya que los extranjeros adquieren propiedades inmuebles en nuestras zonas prohibidas, valiéndose de varios procedimientos que pueden ser :

Personas Físicas :

1. Directamente a través de un contrato privado .
2. Directamente mediante escritura, haciéndose pasar por mexicano .
3. Por interpósita persona o prestanombre ( simulación ).

Personas Morales :

A través de una sociedad mexicana con cláusula de exclusión de extranjeros .

Se han originado una serie de discusiones doctrinales, con relación a la adquisición de bienes inmuebles por extranjeros —

en nuestras zonas prohibidas; por lo que pasaremos a enunciar algunas posiciones que sustentan nuestros autores :

El maestro Rojina Villegas nos dice: " Primero debería estudiarse lógicamente la inexistencia de la compraventa por la falta de su objeto directo y, después, la que se origina por la falta de algunos de sus objetos indirectos. Al efecto tenemos como casos de inexistencia por objeto directo jurídicamente imposible en la venta, todos aquellos en los que una norma de derecho constituya un obstáculo insuperable para que se pueda transmitir la propiedad, como ocurre con el artículo 27 Constitucional al impedir de plano que el mexicano pueda transmitir el dominio de bienes inmuebles al extranjero que se encuentren en la zona prohibida de 100 kilómetros en las fronteras y de 50 kilómetros en las costas " 163 .

" Los bienes inalienables a que se refiere el citado artículo Constitucional originan una incapacidad para vender y, en el caso de violarse la prohibición correspondiente, estimamos que habrá una inexistencia, pues la venta tendría un objeto jurídicamente imposible, por estar el bien fuera del comercio " 164 .

( 163 ) Rojina Villegas Rafael. Ob. Cit. págs. 64,65

( 164 ) Rojina Villegas Rafael. Ob. Cit. pág. 93

Como consecuencia de la inexistencia, se origina la devolución del precio y la privación total de efectos del contrato; no es necesario que se declare esta, pero si existe controversia entre las partes, se hace necesaria la intervención del juez, y en todo caso — la demanda tendrá por objeto exigir la restitución del precio, por enriquesimiento sin causa .

Análisis de las consecuencias aplicando la inexistencia y la nulidad .

Los efectos de la inexistencia y de la nulidad absoluta son completamente diferentes, los cuales aplicados a un caso práctico — y concreto producen diferentes resultados, por ejemplo :

En la inexistencia :

a ) No se producen efectos jurídicos; las cosas permanecen en el estado en que se encontraban, y en consecuencia la propiedad no se transmite, y ha lugar a la devolución de lo recibido como precio por parte del enajenante, el cuál a su vez debe recuperar el bien inmueble .

b ) Al ser una relación extracontractual, el comprador — tiene el derecho de demandar la devolución del precio por enriquesimiento ilegítimo .

c) En cuanto al bien, al aplicarse la sanción contenida - en el artículo 5o. del decreto de 29 de junio de 1944, que dice: " Los actos llevados a cabo en contravención a las disposiciones de este - decreto no producirán efecto de ninguna especie en favor de las per\_ sonas que en ellos hayan intervenido y los bienes objeto de los mis- mos pasarán a ser propiedad de la Nación " . Por lo que es de - considerar, que de aplicarse el artículo 5o. del citado decreto, y - con relación al bien inmueble no se da la inexistencia, ya que este - no puede ser recuperado por el mexicano, porque pasa a propiedad de la Nación " .

En la Nulidad :

Se puede creer que se producen efectos provicionalmente válidos, pero una vez declarada la nulidad, los efectos son destruí- dos retroactivamente y en consecuencia :

a) Las partes tendrían que devolverse lo que mutuamen\_ te hubieran recibido; el mexicano tendría que devolver el precio y - el extranjero tendría que devolver el bien .

b) El extranjero tendría que indemnizar el uso y disfru\_ te del bien y el mexicano pagar un interés por la cantidad recibida.

El artículo 2241 del Código Civil señala : " Mientras que uno de los contratantes no cumpla con la devolución de aquello que en virtud — de la declaración de nulidad del contrato está obligado, no puede — ser compelido el otro a que cumpla por su parte " , de este artículo se desprende que el mexicano nunca devolverá el precio, ya que es imposible que le puedan devolver el bien, pues este pasa a la Nación Mexicana, como efecto del artículo citado, al hacer referencia a la inexistencia .

En la simulación :

Si el acto jurídico fue realizado mediante la simulación — relativa, se presenta una doble nulidad, como lo establecen nues— tros artículos 2181, 2182, 2183 del Código Civil que consignan :

" La simulación es absoluta cuando el acto simulado na— da tiene de real; es relativa cuando a un acto jurídico se le da una — falsa apariencia que oculta su verdadero carácter " .

" La simulación absoluta no produce efectos jurídicos. — Descubierto el acto real que oculta la simulación relativa , ese acto no será nulo si no hay ley que así lo declare " .

" Pueden pedir la nulidad de los actos simulados los ter—

ceros perjudicados con la simulación, o el Ministerio Público, cuando ésta se cometió en transgresión de la ley o en perjuicio de la Hacienda Pública "

Luego entonces, en el caso que nos ocupa, nos damos cuenta que tratándose de simulación relativa, se presenta una doble nulidad :

1. El acto aparente o simulado, celebrado por mexicano con prestanombre que aparece por el extranjero, es nulo porque no es real .

2. El acto real, celebrado por mexicano con extranjero también es nulo absoluto o inexistente, según la posición que se adopte, con las complicaciones ya explicadas .

Lo anterior da origen a una serie de problemas, derivados de la insuficiencia de la ley y que nos lleva a algunas interrogantes :

a ) ¿Qué debe pasar con el bien ?

El bien pasa a la Nación Mexicana, como ya se explicó .

b) ¿Qué es lo que debe pasar con el enajenante ?

El enajenante mexicano de mala fe, por el hecho de haber vendido propiedades inmuebles ubicadas en zonas prohibidas a un extranjero, se hace acreedor a las sanciones que establece el artículo 31 de la Ley para promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, que consigna :

" Se sancionará con prisión hasta de nueve años y multa hasta de cincuenta mil pesos, a quien simule cualquier acto que permita el goce o la disposición de hecho, por parte de las personas — empresas o unidades económicas a que se refiere el artículo 2o. de esta ley de bienes o derechos reservados a los mexicanos, o cuya — adquisición estuviere sujeta a requisitos o autorizaciones que no se hubieren cumplido u obtenido en su caso " .

Esta sanción es igualmente aplicable al prestantombre .

Para el enajenante de buena fe, no hay precepto normativo que consigne sanción alguna .

c) ¿Qué debe suceder con el dinero y con el bien ?

Nuestra legislación únicamente señala en el artículo 1895 del Código Civil : " Lo que se hubiere entregado para la realiza —



ción de un fin que sea ilícito o contrario a las buenas costumbres, no quedará en poder del que lo recibió. El cincuenta por ciento se destinará a la Beneficencia Pública y el otro cincuenta por ciento - tiene derecho a recuperarlo el que lo entregó " . Entonces sí el extranjero pierde en beneficio de la Nación las propiedades inmuebles que adquirió y que se encuentran ubicadas en zonas prohibidas; debemos entender que el enajenante mexicano de mala fe es el que pierde en su totalidad el precio de la venta del inmueble; ya que con base en el artículo citado con anterioridad, el extranjero tiene derecho a recuperar el 50% del precio, y el otro 50% se debe destinar a la Beneficencia Pública. Por lo que deducimos que de aplicar el precepto transcrito con anterioridad, la ley castigaría al enajenante y no al extranjero, puesto que perdería el bien y perdería también el precio, con esto nos damos cuenta que existe una laguna en nuestra legislación, que deja al extranjero sin sanción .

Ahora bien, sí los actos jurídicos que realizan los extranjeros, a través de los cuales obtienen propiedades en zonas prohibidas, fueran declarados inexistentes, a estos se les dejaría el campo abierto para reclamar al enajenante mexicano la devolución del precio de la venta del inmueble, quién a su vez no podría pedir la entre

ga del bien objeto de la compraventa, ya que este pasa al dominio de la Nación, fundamentándose el extranjero, en que el acto fue inexistente y el enajenante cayo en el enriquecimiento ilegítimo .

En cuanto al bien y al precio, considero que :

1. Los inmuebles ubicados en zonas prohibidas deben pasar a propiedad de la Nación; ya que el acto jurídico esta afectado de una ineficacia especial de Derecho Público, en donde el efecto — traslativo de dominio se produce a favor de la Nación, quedando así sancionado el extranjero; ya que este efecto no contradice las disposiciones de la Ley para promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera .

2. El enajenante de buena fe, debe conservar el precio — de la venta, pues el bien sale de su patrimonio .

3. El enajenante de mala fe, debe perder el 50% de la — venta ilícita que realizó en favor de la Beneficencia Pública .

En este sentido debe reformarse la ley .

2. Adquisición de bienes inmuebles por extranjeros en zonas permitidas

Nuestra Constitución Política en su multicitado artículo - 27 Constitucional autoriza a los extranjeros para que adquieran propiedades inmuebles en zonas permitidas, entre las que se comprende las montañas, bosques, ríos, terrenos baldíos, construcciones, etc., que se encuentren en nuestro territorio Nacional, con exclusión del dominio directo entre las que se comprenden las zonas costeras y fronterizas. Así como también permite que los extranjeros inviertan su capital en nuestro país, como socios accionistas en sociedades mexicanas, siempre y cuando obtengan de la Secretaría de Relaciones Exteriores, el permiso respectivo para tal efecto .

Es claro que el artículo 27 Constitucional autoriza y a la vez restringe a los extranjeros para que adquieran bienes inmuebles en nuestro país, pero los sujeta a cubrir determinados requisitos y a realizar varios tramites administrativos para su adquisición o inversión, lo que en la doctrina se llama " formalidad habilitante " .

En la práctica nos damos cuenta de que los extranjeros - adquieren propiedades inmuebles en nuestro territorio Nacional, - así como invierten sus capitales en sociedades mexicanas, valiéndose

dose de varios procedimientos y sin llenar los requisitos consagrados por la ley .

Cuando los extranjeros adquieren propiedades inmuebles en zonas permitidas en nuestro territorio Nacional, valiéndose de actos jurídicos viciados y violatorios de nuestros preceptos normativos, ¿ qué ocurre ? .

Si atendemos al texto de la ley de la materia, la falta de permiso originaría una nulidad absoluta o de pleno derecho .

Sin embargo el licenciado Francisco Lozano Noriega se pregunta : ¿Cuál es la sanción para el caso de que un extranjero o una persona moral adquiriera un bien raíz fuera de la zona prohibida, sin haber obtenido previamente de la Secretaría de Relaciones Exteriores el permiso a que se refiere el artículo 27 Constitucional y — las leyes Orgánicas y Reglamentarias de las fracciones I y IV de — ese precepto ? El artículo 8o. de la Ley Reglamentaria de las fracciones I y IV del mencionado artículo dice; " Los actos ejecutados y los contratos celebrados contra las prohibiciones contenidas en es ta ley serán nulos de pleno derecho. La falta de cumplimiento de — los artículos 4o. y 6o. dará lugar al remate de los bienes en ellos —

señalados. Parece indicar el precepto que se trata de una nulidad absoluta. La Secretaría de Relaciones Exteriores, que en la esfera administrativa es la autoridad encargada de interpretar la ley, resolvió en una serie de interpretaciones que, en realidad, se trataba de una nulidad relativa. Estas interpretaciones fueron derogadas ya en la actualidad. Sin embargo, mi experiencia en este sentido ha sido la de obtener de dicha Secretaría permiso para convalidar esas adquisiciones " 165 .

" Esa experiencia mía, se compagina perfectamente con la teoría de la inexistencia y nulidad de los actos jurídicos que acepta el Código Civil, que es la teoría de Bonnecase: éste ve, en la inexistencia, nulidad absoluta y nulidad relativa, grados de ineficacia jurídica, considera la inexistencia y las nulidades relativa y absoluta como sanción del acto y la sanción no debe ir más allá, dice, de aquello que tutela la norma, la ley o el precepto violado " 166 .

Si la nulidad es absoluta, se estará a lo ya expuesto con anterioridad en relación a la adquisición en zona prohibida .

( 165 ) Lozano Noriega Francisco. Ob. Cit. págs. 165,166

( 166 ) Idem. pág. 166

En la nulidad relativa; que sostiene Lozano Noriega, ocurrirá lo siguiente :

a ) Mientras la Secretaría de Relaciones Exteriores no otorgue el permiso, porque el negocio no ha podido ser convalidado; en consecuencia, será destruído retroactivamente cuando el juez decrete la nulidad; nulidad que debe ser invocada por la propia Secretaría de Relaciones Exteriores o por las partes. Mientras no se invoca, y no sea declarada la nulidad, el acto produce efectos provisionales .

b ) Si el negocio jurídico es convalidado, a través de la obtención del permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, la nulidad desaparece .

c ) Si la Secretaría de Relaciones Exteriores, negará el permiso, vuelve a plantearse el problema ya descrito para que opere la nulidad absoluta .

Ahora bien, en el caso de la simulación, se sigue lo mismo que ya se vió al analizar las adquisiciones en zona prohibida; — salvo si se acepta que la nulidad es solo relativa, pues entonces el acto real puede convalidarse, en el supuesto de que el permiso se -

otorgue .

En síntesis, las consecuencias que ocasiona la falta de permiso, son las siguientes :

a ) Si el extranjero antes de contratar, solicita el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores para adquirir bienes inmuebles en zonas permitidas, y ésta no se lo otorga; el negocio jurídico, no se puede realizar, y si a pesar de ello se celebra el contrato, el bien debe pasar a la Nación Mexicana .

b ) Si el extranjero adquirió bienes inmuebles en zona permitida y posteriormente a su adquisición solicita el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, y ésta se lo otorga, el negocio jurídico celebrado es convalidado y por lo mismo surte todos sus efectos jurídicos .

c ) Si el extranjero adquirió bienes inmuebles en zona permitida y posteriormente solicita el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores y ésta no se lo otorga, también el bien debe pasar a la Nación .

En cuanto a lo que pasa con el enajenante y con el dinero de las ventas ilícitas; ya lo analizamos en la adquisición de bienes -

inmuebles en zonas prohibidas por extranjeros; por lo que sería inecesario volverlo a repetir .

En la actualidad, los problemas prácticos que se han venido presentando, la Secretaría de Relaciones Exteriores los ha resuelto a su criterio, auxiliándose para ello de la Comisión Consultiva o Mixta Intersecretarial .

La Secretaría de Relaciones Exteriores es la encargada - de denunciar los actos nulos e ineficaces cometidos por los extranjeros, al Ministerio Público Federal, quién a su vez presentará el caso a los Tribunales Federales competentes, para que estos hagan la declaración de nulidad, que establece el artículo 8o. de la Ley y Reglamento de las fracciones I y IV del artículo 27 Constitucional .

### 3. Caso especial del matrimonio

Proseguiremos con el análisis del matrimonio celebrado por mexicano con extranjero, bajo el régimen de sociedad conyugal; cuando adquieren bienes inmuebles en zonas permitidas y prohibidas.

Al respecto, cabe transcribir interesante circular de la autoridad que expide los permisos :



CIRCULAR NUM. 13/71 de la Secretaría de Relaciones -  
Exteriores girada a los Notarios miembros de la Asociación Nacio-  
nal del Notariado Mexicano, A. C. en que se resuelve consulta. -  
Primer Caso. Problema de la Sociedad Conyugal cuando uno de los  
cónyuges es extranjero y el cónyuge mexicano adquiere un inmueble.

" La capacidad de los extranjeros para adquirir el domi-  
nio de las tierras, aguas y sus accesiones en la República Mexicana  
está sujeto a lo dispuesto en el artículo 27 Constitucional y en sus -  
leyes reglamentarias .

Por consiguiente, cuando uno de los cónyuges es extranje-  
ro, el régimen de los bienes en la sociedad conyugal debe ser consi-  
derado tanto en función de las disposiciones de las leyes ordinarias  
que estatuyan sobre dicho régimen como en función de los preceptos  
Constitucionales citados en el párrafo que antecede .

En tales circunstancias, los bienes raíces ubicados en -  
México dentro de la zona prohibida, de los que sea dueño el cónyuge  
mexicano o los que adquiriera durante el matrimonio, le pertenecen -  
exclusivamente y no quedan comprendidos dentro de la sociedad con-  
yugal, para los efectos del dominio sobre los mismos, no obstante-

cualquier disposición en contrario que pueda haber en la legislación ordinaria o en las capitulaciones matrimoniales .

Si los bienes están fuera de la zona prohibida, el dominio sobre ellos podrá quedar comprendido dentro de la sociedad conyugal, en los casos en que las leyes aplicables o las capitulaciones matrimoniales concedan ese efecto al contrato matrimonial, si el cónyuge extranjero obtiene de la Secretaría de Relaciones Exteriores - el permiso a que se refiere el artículo 27 Constitucional y sus leyes reglamentarias " .

Consecuencias que produce la adquisición de bienes inmuebles por cónyuges ( extranjero y mexicano ) - casados bajo el régimen de sociedad conyugal

Sabemos que para resolver los múltiples casos que se presentan, debemos aplicar las reglas que se desprenden del Código Civil en su título consagrado a la inexistencia y nulidad de los actos jurídicos; para que de esta manera podamos determinar si un acto es inexistente o nulo; o se trata de una ineficacia especial; y con base - en la circular anteriormente citada nos podemos responder :

Si los conyuges casados por sociedad conyugal adquieren

bienes inmuebles en zonas prohibidas :

a ) Si compra el mexicano, los bienes no entran a la sociedad conyugal y son exclusivamente de éste .

b ) Si compra el extranjero, los bienes adquiridos por éste, no entran a su patrimonio y tampoco al de la sociedad conyugal, porque el extranjero esta incapacitado para adquirir en zonas prohibidas .

Si los cónyuges casados por sociedad conyugal, adquieren inmuebles en zonas permitidas :

a ) Si compra el mexicano, y no obtiene el extranjero -- permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, los bienes son sólo del mexicano y no entran a la sociedad conyugal .

b ) Si compra el mexicano y el extranjero obtiene el permiso de la Secretaría de Relaciones, los bienes son de la sociedad conyugal .

c ) Si compra el extranjero, y obtiene el permiso de la -- Secretaría de Relaciones, los bienes son de la sociedad conyugal .

d ) Si compra el extranjero y no obtiene el permiso de la

Secretaría, se presenta la nulidad ya sea absoluta o relativa, o se puede tratar de una ineficacia especial según el criterio que se siga. El bien no entra a su patrimonio .

#### 4. El caso de la herencia

El artículo 6o. de la Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 Constitucional establece: " Cuando alguna persona extranjera tuviere que adquirir por herencia derechos cuya adquisición es tuviere prohibida a extranjeros por la ley, o adjudicarse algún derecho adquirido de buena fe, la Secretaría de Relaciones Exteriores - dará el permiso para que se haga la adjudicación y se registre la escritura respectiva. 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 " . Al respecto el artículo 11 del Reglamento de la ley en estudio estipula que: " Si es imposible hacer la enajenación dentro del plazo que dicha disposición señala, porque haya un - juicio que no termine dentro de cinco años contados desde la muerte del autor de la herencia o cualquier situación análoga, la Secretaría de Relaciones queda facultada para prorrogar ese plazo por el térmi

no necesario para que desaparezca la imposibilidad ". Asimismo el artículo 12 del Reglamento de la ley citada nos dice: " Siempre que sea obligatoria conforme a este Reglamento y a la ley a que se refiere, la enajenación de bienes raíces, concesiones o intereses o participaciones sociales determinadas, transcurrido el plazo señalado para la enajenación y la prórroga que determina el artículo 11, sin que el propietario efectúe la propia enajenación, la Secretaría de Relaciones consignará el asunto al Procurador General de la República para que éste proceda a promover el juicio respectivo, conforme al Código de Procedimientos Federales, hasta obtener el remate de los bienes expresados, remate que deberán ordenar los Tribunales. El producto de éste, deducidos los gastos del procedimiento, se entregará al extranjero propietario o a quien sus derechos represente, y si rehusare recibirlo, se mandará depositar " .

C ) SANCIONES APLICABLES A LOS EXTRANJEROS,  
MEXICANOS Y PRESTANOMBRES, EN LA ADQUI-  
SICION DE INMUEBLES EN ZONAS PROHIBIDAS-  
Y EN ZONAS NO PROHIBIDAS

Para sistematizar el presente capítulo de sanciones, haremos una clasificación de las diversas penalidades que se deben aplicar a los extranjeros ( personas físicas o morales ), a las autoridades

des que se prestan para la realización de actos ilícitos y a los terceros que encubren a los extranjeros para la realización de dichos actos; Asimismo haremos mencion de las autoridades encargadas de - aplicar las diversas sanciones que citaremos .

#### 1. Sanciones a los extranjeros personas físicas

La Ley para promover la Inversión Mexicana y Regular - la Inversión Extranjera nos dice en su artículo 3o. : " Los extranje-ros que adquieran bienes de cualquier naturaleza en la República - Mexicana, aceptan por ese mismo hecho, considerarse como Nacionales respecto de dichos bienes y no invocar la protección de su go-berno por lo que se refiere a aquéllos, bajo la pena, en caso contrario de perder en beneficio de la Nación los bienes que hubieren adquirido " .

La Ley General de Población en relación con nuestro tema establece :

Artículo 101. " Los extranjeros que realizan actividades ilícitas o deshonestas, violando los supuestos a que está condionada su estancia en el país, se les impondrá pena hasta de dos años - de prisión y multa hasta de diez mil pesos " .

Artículo 107 . " Se impondrá pena hasta de cinco años - de prisión y multa hasta de cinco mil pesos, al mexicano que contraiga matrimonio con extranjero, sólo con el objeto de que éste pueda radicar en el país, acogiéndose a los beneficios que la ley establece para estos casos. Igual sanción se aplicará al extranjero contrayente " .

2. Sanciones a las autoridades que consientan actos antijurídicos realizados por extranjeros

El Reglamento de la Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 de la Constitución General de la República establece en sus artículos 2o. y 3o. las sanciones a que se hacen acreedoras las autoridades que se prestan para la realización de actos ilícitos por parte de los extranjeros y que enseguida transcribimos :

" 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 minera-

les en la República Mexicana, se consigne expresamente que todo extranjero que, en el acto de la constitución o en cualquier tiempo ulterior, adquiera 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 para la constitución como para la 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 .

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 " .

" En general, en todos los casos en que se concedan a extranjeros, asociaciones y 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 10. 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 la misma manera el artículo 30 de la Ley para promover la Inversión Mexicana y regular la Inversión Extranjera señala:  
" Los notarios y corredores insertarán en los documentos en que intervengan las autorizaciones que deban expedirse en los términos de esta ley. Cuando autoricen documentos en los que no consten tales autorizaciones, perderán la patente respectiva. Los encargados de -  
los Registros Públicos no inscribirán los documentos arriba mencionados, cuando no conste en ellos la autorización correspondiente; el incumplimiento de ésta obligación dará lugar a la pérdida del cargo".

La Ley General de Población en su capítulo de sanciones -  
en sus artículos 93 y 94 establecen sanciones para los funcionarios de la siguiente manera: " Los empleados de la Secretaría de Gobernación serán sancionados con suspensión de empleo hasta por treinta días o destitución en caso grave, cuando :

III. Por sí o por intermediarios intervengan en la gestión de los asuntos a que se refiere esta ley o patrocinen o aconsejen la manera de evadir las disposiciones y trámites migratorios a

los interesados ;

Las autoridades federales, estatales o municipales que incurran en violaciones a la presente ley o a las disposiciones que la reglamenten, que no constituyan delitos, serán sancionados con multa de cinco mil pesos y destitución en caso de reincidencia " .

3. Sanciones a los prestanombres y a los terceros que se presten para la realización de actos ilícitos por parte de los extranjeros

" El artículo 7o. del decreto de 29 de junio de 1944 está dirigido a los individuos conocidos en nuestro medio como " Prestanombres ". Este dispositivo 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 " -  
167

El presente artículo se encuentra en vigor, en virtud de que el decreto de 29 de junio de 1944 no se opone en este punto a lo que establece el artículo 5o. transitorio de la Ley para promover la Inversión Mexicana y regular la Inversión Extranjera que dice :-

" Se derogan todas las disposiciones legales o reglamentarias que se opongan a esta ley " .

De suma importancia resulta el artículo 31 de la Ley para promover la Inversión Mexicana y regular la Inversión Extranjera que consigna : " Se sancionará con prisión hasta de nueve años y multa hasta de cincuenta mil pesos, a quien simule cualquier acto que permita el goce o la disposición de hecho, por parte de las personas, empresas o unidades económicas a que se refiere el artículo 2o. de esta ley de bienes o derechos reservados a los mexicanos, o cuya adquisición estuviere sujeta a requisitos o autorizaciones que no hubieren cumplido u obtenido, en su caso " . Este artículo se encuentra actualizado como pocos y es el que sanciona a los extranjeros, prestanombres y a terceros que ayudan a la realización de actos ilícitos .

#### 4. Autoridades encargadas de imponer las sanciones

Nuestra legislación en sus diversos ordenamientos, señala a las diferentes autoridades que deben imponer las sanciones o multas a que se hacen acreedores los extranjeros o mexicanos que infrinjan nuestros preceptos legales, situación que pasaremos a estudiar de la siguiente manera :

El artículo 50 de la Ley de Nacionalidad y Naturalización establece: " Solo la Ley Federal puede modificar y restringir los derechos civiles de que gozan los extranjeros; en consecuencia esta ley y las disposiciones de los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles del Distrito Federal sobre esta materia, tienen el carácter de federales y serán obligatorios en toda la Unión " .

Este precepto corrobora con la fracción XVI del artículo 73 Constitucional, en donde se le atribuyen al Congreso facultades para dictar leyes sobre nacionalidad, condición jurídica de los extranjeros, ciudadanía, naturalización, colonización, emigración e inmigración y salubridad general de la República .

Asimismo el artículo 11 de la Ley y Reglamento de las fracciones I y IV del artículo 27 Constitucional, autoriza al Ejecutivo para reglamentar las disposiciones de la presente ley .

La Ley General de Población en su artículo 123 establece al respecto : " El ejercicio de la acción penal por parte del Ministerio Público Federal, en los casos de delito a que esta ley se refiere, estará sujeto a la querrela que en cada caso formule la Secretaría de Gobernación " .

El artículo 16 del Reglamento de la Ley Orgánica de la —  
fracción I del artículo 27 de la Constitución General de la República  
enuncia : " La declaración de nulidad que establece el artículo 80.—  
de la Ley, será hecha por los Tribunales Federales competentes, a  
petición del Ministerio Público, quién obrará por instrucciones de la  
Secretaría de Relaciones. En todo caso, se oirá al respectivo inte\_  
resado " .

Las autoridades encargadas de imponer las diversas san-  
ciones que señalan nuestros ordenamientos jurídicos lo son :

- a ) La Secretaría de Gobernación ;
- b ) Ministerio Público Federal ( Tribunales Federales ) .
- c ) Autoridades Judiciales .

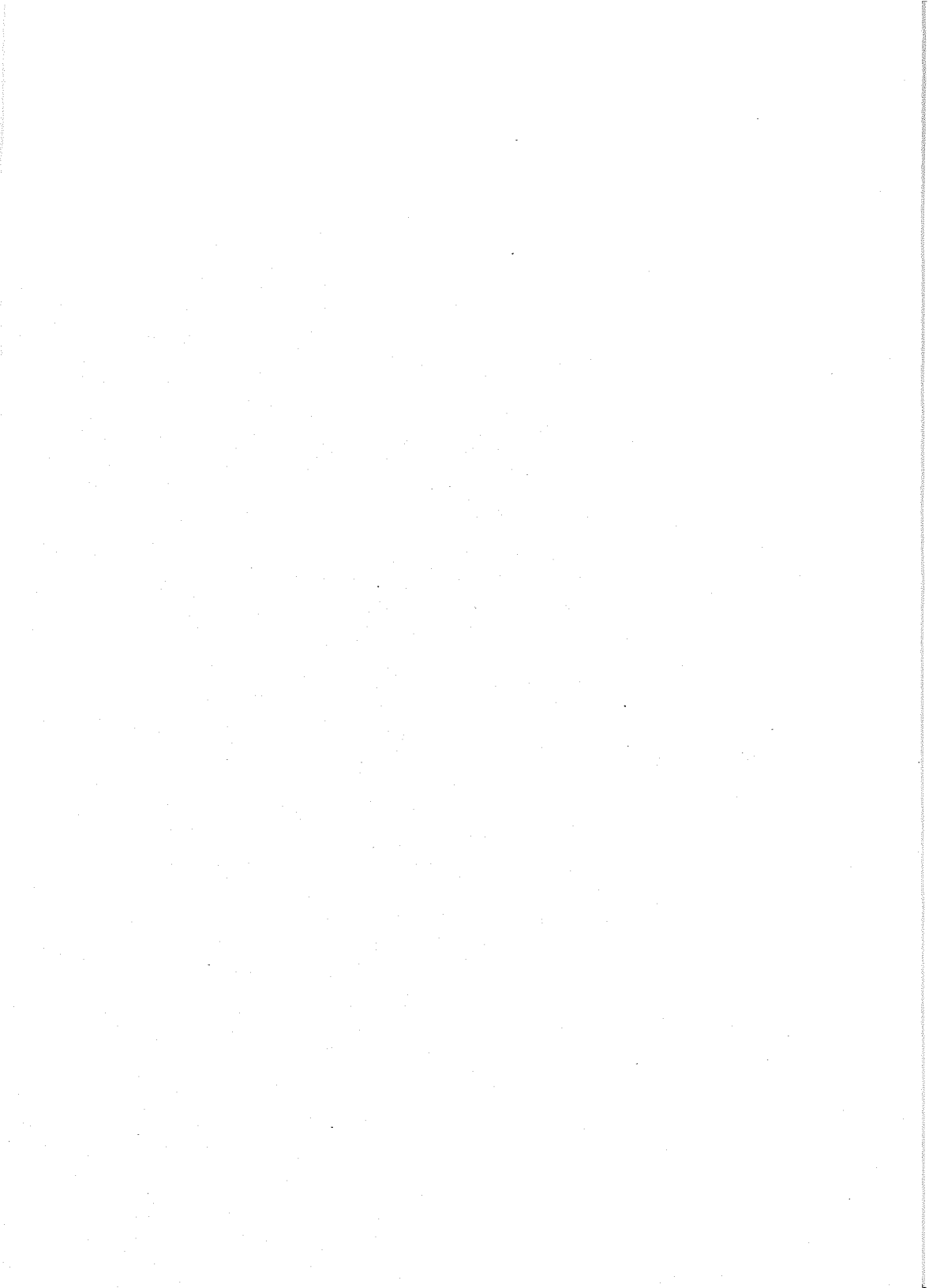
#### 5. Tipos de sanciones aplicables

Las diversas clases de sanciones administrativas y pena-  
les que existen en nuestra legislación; aplicables a las personas que  
hemos venido analizando en el desarrollo del presente tema, son :

- a ) Multa ;
- b ) Arresto Administrativo ;

- c) Suspensión de empleo ;
- d) Destitución de empleo ;
- e) Expulsión del país ;
- f) Prisión .

Las sanciones al acto celebrado, ya fueron expuestas .



## CONCLUSIONES

1. La pérdida de las porciones territoriales que ha sufrido nuestro país, ha ocasionado que se les niegue a los extranjeros el derecho para adquirir propiedades inmuebles en costas y fronteras; de quitarse estas restricciones, los nacionales de países vecinos, - que tienen mayores posibilidades económicas de adquirirlas, lo harían inmediatamente, sufriendo nuestro territorio nacional, ocupaciones extranjeras como las ya producidas a lo largo de nuestra historia, con la consiguiente afectación real de su soberanía .

2. México ha sido y es en la actualidad un país muy atractivo para los inversionistas extranjeros, quienes han tomado en consideración las ventajas de la colocación de sus recursos económicos, y entre estos factores encontramos: el menor costo de la mano de obra, exigencias fiscales menos rigurosas, estabilidad política, economía propicia para negociar, etc.

La postura que adopta un país, tanto en la política como - en los ordenamientos jurídicos, esta determinada por su situación económica. Es por esto que México debe llevar una buena administración pública y privada, a fin de ir cerrando poco a poco las puer



tas a la inversión extranjera. Se debe recibir un determinado porcentaje de capital extranjero, en la medida que se ajuste a los objetivos de nuestro desarrollo y lo favorezca con ello .

3. Debe mantenerse y ejercitarse la facultad de la Secretaría de Relaciones Exteriores para exigir a las sociedades mexicanas que tengan socios extranjeros, que respeten el convenio que celebraron con ésta al momento de su constitución; ya que éste es el factor que capacita o incapacita a las sociedades mexicanas para que puedan adquirir bienes inmuebles en las zonas prohibidas .

4. El decreto de 29 de junio de 1944 fue la primera ley que estableció la necesidad de obtener permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, para que los extranjeros pudieran adquirir bienes inmuebles en la República Mexicana; y es el único ordenamiento jurídico que establece, que los extranjeros perderán los bienes inmuebles adquiridos en zonas prohibidas en beneficio de la Nación o también cuando adquieran en zona permitida sin el permiso que señala el artículo 27 Constitucional, por lo que es de suma importancia, que se haga efectiva su aplicación .

Este decreto continúa en vigor en virtud de que no se opone a lo establecido por la Ley Orgánica Reglamentaria del artículo-

27 Constitucional fracción I y a la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, ordenamientos jurídicos que no lo han derogado, por la suma importancia que reviste .

5. La Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera autoriza, a los extranjeros por medio del fideicomiso, para que adquieran propiedades inmuebles en zonas prohibidas, mediante la adquisición de certificados de participación inmobiliarios, nominativos y no amortizables; esto con el fin de desaparecer las irregularidades que existen en nuestro país; pero a la fecha, los procedimientos ilícitos de que se valen los extranjeros no han desaparecido .

Sin embargo, considero que el fideicomiso sí crea derechos reales a favor de los extranjeros, pues les otorga el uso, goce y disfrute de inmuebles en zona prohibida y el derecho a disponer de su precio, cuando al terminar el fideicomiso la institución lo vende. Además cabe la posibilidad de que el fideicomiso se prorrogue .

Es evidente que el decreto que permite los fideicomisos es inconstitucional, ya que lo que el artículo 27 Constitucional bus-

ca, es que las costas y las fronteras no esten ocupadas por extranjeros y hay auténticas colonias bajo el amparo de estos fideicomisos .

6. Existe en nuestra legislación una contradicción muy grave, por una parte prohíbe los arrendamientos de inmuebles en zonas prohibidas, por más de diez años, considerando enajenación de la propiedad al exceder de dicho plazo; y por otra parte establece que los fideicomisos de inmuebles en zonas prohibidas pueden ser de 30 años, otorgando derecho a los extranjeros para que ocupen nuestras zonas prohibidas, por medio de la adquisición de la totalidad de los certificados de participación inmobiliaria .

7. La inexistencia y la nulidad en la forma que están consagradas en el Código Civil, no resultan aplicables a las adquisiciones por extranjeros en zonas prohibidas y son insuficientes para los casos de adquisición en zona permitida, cuando el permiso se niega; lo que hace necesario que se reglamente de manera específica la ineficacia de estos actos jurídicos, para que queden resueltos de manera clara los problemas que se originan " .

8. En cuanto a las adquisiciones en zona prohibida, propongo lo siguiente :

a) Los bienes inmuebles adquiridos por los extranjeros en zonas prohibidas, deben pasar a la Nación como sanción al extranjero por infringir nuestros preceptos jurídicos .

b) Debe legislarse con respecto a la buena y mala fe del adquirente y del enajenante, para hacer la aplicación correspondiente de las sanciones a que se hacen acreedores .

c) El enajenante de buena fe, debe conservar el precio de la venta, pues el bien sale de su patrimonio .

El enajenante de mala fe, debe perder el 50% de la venta ilícita que realizó en favor de la Beneficencia Pública .

9. En cuanto a las adquisiciones en zonas permitidas — propongo que se legisle en el sentido, de que se trata de una nulidad relativa, que pueda convalidarse si se obtiene el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores .

Si no se obtiene el permiso, deben aplicarse las mismas consecuencias propuestas para la adquisición en zonas prohibidas .

10. En el caso de sucesiones no debe admitirse la posibilidad de adjudicación del extranjero, con obligación de venta poste

rior; sino que el remate o venta judicial debe hacerse durante el trámite sucesorio .

11. En cuanto a la posibilidad de hipotecar bienes a extranjeros, deberá prohibirse su posible adjudicación al extranjero, - salvo que se trate de zona permitida y se obtenga previamente el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores .

12. En cuanto a la sociedad conyugal considero acertado el criterio que ha venido sosteniendo la Secretaría de Relaciones Exteriores .

13. Hace falta estimular de alguna manera a las Secretarias de Relaciones Exteriores y de Gobernación, para que hagan efectivas las denuncias, cuando se les presenten actos jurídicos nulos o ilícitos; por ejemplo, estimularseles por medio de una retribución, o en caso contrario, hacer efectivas las sanciones a que se hacen acreedoras las autoridades que permitan la realización de estos actos. De ésta manera se terminaría con una realidad de violación permanente, en la que no se aplican las sanciones de ley y las prohibiciones del artículo 27 Constitucional que son letra muerta .

B I B L I O G R A F I A

ACOSTA ROMERO MIGUEL .

" Teoría General de Derecho Administrativo ", Editorial Porrúa S. A. , México 1979. Edición 3a .

AGUILAR CARVAJAL LEOPOLDO .

" Segundo Curso de Derecho Civil " , Editorial Porrúa - S. A. , México 1980. Cuarta Edición .

ARAUJO VALDIVIA LUIS .

" Derecho de las Cosas y Derecho de las Sucesiones " - Editorial Cajica, Puebla. México 1965. Edición Décima .

ARELLANO GARCIA CARLOS .

" Derecho Internacional Privado " , Editorial Porrúa S. A. México 1983. Sexta Edición .

ARREDONDO MUÑOSLEDO BENJAMIN .

" México en el Siglo XIX " , Editorial Porrúa S. A. , México 1972. Quinta Edición .

BANCO DE MEXICO S. A.

" Subdirección de Investigación Económica " , Estadísticas Históricas de Balanza de Pagos. 1970 - 1978 . Información Anual 1979-1981 .

BANCO DE MEXICO S. A.

" Inversión Extranjera Directa 1938-1979 ", Subdirección de Investigación Económica con las principales empresas privadas de participación extranjera en su capital social .

BARRERA GRAFF JORGE .

" Inversiones Extranjeras ", Régimen Jurídico. Editorial Porrúa S. A., México 1975. Primera Edición .

BATIZA RODOLFO .

" El Fideicomiso ", Editorial Porrúa S. A., México - 1980. Cuarta Edición .

CESAR SEPULVEDA, MARTINEZ B. ANTONIO, GARCIA R. ALFONSO, CARLOS CALVO .

" Tres Ensayos Mexicanos ", Secretaría de Relaciones Exteriores, Tlatelolco México D. F. 1974. Primera Edición .

CHAVEZ PADRON MARTHA .

" El Derecho Agrario en México ", Editorial Porrúa S.A. México 1980. Quinta Edición .

DE IBARROLA ANTONIO .

" Cosas y Sucesiones ", Editorial Porrúa S. A. , México  
D. F. 1972. Tercera Edición .

FERNANDEZ DEL CASTILLO GERMAN .

" La Propiedad y la Expropiación en el Derecho Mexicano  
Actual ", Compañía Editora de Revistas S. A. México -  
1939. Primera Edición .

GALINDO GARFIAS IGNACIO .

" Derecho Civil ", Primer Curso. Editorial Porrúa, S. A  
México 1976. Segunda Edición .

GARCIA MAYNEZ EDUARDO .

" Introducción al Estudio del Derecho ", Editorial Po—  
rrúa. S. A. México 1977. Vigésimaseptima Edición .

LOZANO NORIEGA FRANCISCO .

" Cuarto Curso de Derecho Civil ", Editorial Luz Méxi—  
co, México D F. 1970. Segunda Edición .

LIVERMORE ABBOTT ABIEL .

" Revisión de la Guerra entre México y los Estados Uni—  
dos " Traducción prologo y notas Francisco Castillo Na—  
jera. México 1948. Novena Edición .



MARGADANT FLORIS GUILLERMO .

" Derecho Romano ", Editorial Esfinge S. A. , México -  
D. F. 1976. Séptima Edición .

MAX SORENSEN .

" Manual de Derecho Internacional Público ", Editorial -  
Fondo de Cultura Economica 1978. Primera Reimpresión.

MEMORIAS DE LA MESA REDONDA .

" Los Fideicomisos sobre inmuebles situados en zonas -  
prohibidas ", Instituto Mexicano de Derecho Internacio -  
nal Privado. Junio 1972. Primera Edición .

MENDEZ SILVA RICARDO .

" Régimen Jurídico de las Inversiones Extranjeras en -  
México ", Instituto de Investigaciones Jurídicas. México  
1969. UNAM. Octava Edición .

ORTIZ URQUIDI RAUL .

" Derecho Civil ", Editorial Porrúa S. A. México 1982 .  
Segunda Edición .

PLANIOL MARCELO Y RIPERT JORGE .

" Tratado Practico de Derecho Civil Francez ", Las -

Obligaciones, tomo IV y V. Editorial Cultural S.A. Habana 1936. Décima Edición .

RAMOS GARZA OSCAR .

" México ante la Inversión Extranjera ", Docal Editores S.A. México 1974. Tercera Edición .

ROJINA VILLEGAS RAFAEL .

" Compendio de Derecho Civil ", Bienes, Derechos Reales y Sucesiones. Editorial Porrúa S.A. México 1981. — Tomo III. Séptima Edición .

SAYEG HELU JORGE .

" El Congreso Constituyente de 1916-1917 ", Instituto Nacional de Estudios Historicos de la Revolución Mexicana. — Editorial Talleres Graficos de la Nación, México D.F. — 1978. Decimaseptima Edición .

## LEGISLACION

### CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Editorial Porrúa S. A. México 1977 . Sexagesima Edición.

### CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL .

Editorial Porrúa S. A. México 1 D.F. 1977. Cuadragesimatercera Edición .

### CODIGO DE COMERCIO Y LEYES COMPLEMENTARIAS .

Editorial Porrúa S.A. México 1984. Cuadragesimotercera Edición .

### LEY GENERAL DE POBLACION .

" Extranjería, Turismo y Población ", Ediciones Andrade S.A. México 1981. Cuarta Edición .

### LEY DE NACIONALIDAD Y NATURALIZACION .

" Extranjería, Turismo y Población ", Ediciones Andrade S.A. México 1981 . Cuarta Edición .

### LEY PARA PROMOVER LA INVERSION MEXICANA Y REGULAR - LA INVERSION EXTRANJERA .

" Extranjería, Turismo y Población ", Ediciones Andrade S.A., México 1981. Cuarta Edición .

LEY Y REGLAMENTO DE LAS FRACCIONES I Y IV DEL ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL Y CIRCULARES .

" Extranjería, Turismo y Población ", Ediciones Andrade S.A., México 1981. Cuarta Edición .

### JURISPRUDENCIA

JURISPRUDENCIAS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION .

De los fallos Pronunciados en los años de 1955-1965. Tercera Sala Civil. Mayo Ediciones Bucareli No. 128. México 1 D.F. 1967 .

JURISPRUDENCIAS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION .

De los fallos pronunciados en los años de 1955-1963. Tercera Sala Civil. Sexta Epoca Volumen III. Ediciones Mayo 1965 .