



Universidad Nacional Autónoma de México

FACULTAD DE DERECHO

FIDEICOMISO DE EXTRANJEROS SOBRE
INMUEBLES SITUADOS EN ZONAS PROHIBIDAS

T E S I S

Que para obtener el Título de
LICENCIADO EN DERECHO
P r e s e n t a

CARLOS VALADEZ DIAZ



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

P R O L O G O
= = = = = = =

Dedicamos este trabajo al estudio de la Ley para Promover y Regular la Inversión Extranjera en México, en lo referente a los fideicomisos concedidos a extranjeros - sobre inmuebles situados en fronteras y litorales, lo - que se ha dado en llamar las zonas prohibidas, tocando previamente el status jurídico de que goza el extranjero en nuestro país, tanto en su evolución doctrinal como su acepción y regulación en la legislación mexicana y pasar posteriormente al estudio de la propiedad inmueble en México, con relación a los extranjeros.

Nuestra Constitución vigente refleja una restricción, - ya establecida en la Constitución de 1857, restricción referida a las limitaciones legales fijadas a los extranjeros en cuanto a la adquisición por éstos de inmuebles situados en las llamadas zonas prohibidas, en costas y fronteras de nuestro país. La extensión de la llamada "zona prohibida" para los extranjeros, ha sido variable; con el transcurso de los años principiaron siendo veinte leguas, luego diez, más tarde cinco leguas de las costas y diez en las fronteras, hasta que finalmente quedó trazada en forma definitiva en la Constitución de 1917, en cien kilómetros a lo largo de las costas y cincuenta

en las fronteras de nuestro país y en cuya faja ningún extranjero podrá adquirir el dominio directo de inmuebles.

La prohibición constitucional es definitiva y no admite ninguna excepción; por otra parte, el Gobierno Federal ante esta situación había adoptado una política un tanto casuista, pues se tienen noticias de que ya un Acuerdo del C. Presidente de la República, General Lázaro -- Cárdenas, de 22 de noviembre de 1937, y también otro -- Acuerdo del C. Presidente General Manuel Avila Camacho, de 6 de agosto de 1941, nos demuestra que se había venido utilizando la figura del fideicomiso con distintas modalidades, con el objeto de permitir a los extranjeros la utilización y el aprovechamiento de bienes inmuebles en litorales y fronteras de nuestro país, sin que hasta la fecha, objeto principal de esta tesis, se hubiera integrado una política definida para establecer en forma definitiva los límites y las condiciones de dicha autorización.

Se ha coincidido en la opinión, como veremos en el capítulo referente, que el fideicomisario no tiene el dominio directo sobre el bien inmueble y por lo mismo, no se ofende el principio constitucional, que como sabemos se encuentra contenido en la fracción primera del artículo 27 de ese ordenamiento jurídico, que les prohíbe

a los extranjeros adquirir la propiedad inmueble en las zonas referidas, ya que esa propiedad permanece en la institución fiduciaria. El fideicomisario, en este caso el extranjero, recibe tan sólo los beneficios de la utilización y el aprovechamiento de dichos bienes, sin constituir nunca derechos reales sobre los mencionados inmuebles.

El gran desenvolvimiento y el acelerado desarrollo que ha sufrido en los últimos la industria turística, tanto por la cuantiosa y beneficiosa inversión extranjera en el país, como la afluencia en gran número de turistas en el mismo, y la construcción de grandes residencias y complejos hoteleros, además de condominios y fraccionamientos, han venido a producir situaciones un tanto anómalas, para eludir la prohibición constitucional a través de subterfugios o de ciertos mecanismos o artimañas de tipo legal, en que aparentemente no se viola el precepto referido y permite llevar a cabo esas inversiones.

Conciente nuestro gobierno del problema a que nos hemos referido, y más específicamente el Ejecutivo Federal, con espíritu enérgico y ágil, abordó el problema y en uso de la facultad discrecional que le concede el artículo 89, fracción primera de nuestra Constitución Política, dictó el Acuerdo del 29 de abril de 1971, mismo que paso a formar parte en febrero de 1973, de "La Ley para Promover y

Regular la Inversión Extranjera" en el capítulo cuarto, referente al fideicomiso en fronteras y litorales. Conciente, asimismo nuestro gobierno de que es imperativo - sostener y acelerar el desarrollo industrial y turístico de la zonas fronterizas y costeras de nuestro país y celoso de que ese desarrollo se realice con estricto - apego a los principios que nos marca nuestro máximo ordenamiento, sin que en ningún caso, extranjero alguno - pueda adquirir el dominio directo sobre el bien inmueble, ni constituir derecho real alguno, pasaremos de -- lleno a la materia objeto de este estudio y a la que -- nos referimos detalladamente en los capítulos que si -- guen.

CAPITULO PRIMERO
 = = = = =

EL STATUS JURIDICO DEL EXTRANJERO EN MEXICO

a).- HISTORIA:

En un principio, en la antigüedad y más específicamente entre los pueblos teocráticos, se nota un claro y decidido desprecio por el extranjero. Desprecio e intolerancia que vemos marcadamente en todas aquellas sociedades dominadas o imbuídas por las ideas religiosas.

Es pertinente considerar como esa intolerancia de los antiguos teocráticos fue desapareciendo por las guerras y más aún, por el comercio que trajeron o ahondaron las relaciones humanas entre pueblo y pueblo, y a pesar de que Esparta en sus leyes de Licurgo admitía al extranjero en su comercio, no se le admitían ciertos derechos; en Grecia si se tomó en consideración al extranjero, aunque privado siempre de algunos derechos. Vemos como el derecho ateniense reconocía tres clases de extranjeros: bárbaros, eran aquéllos que vivían fuera de la civilización griega y el derecho ateniense no les reconocía ningún derecho ni les daba ninguna protección; los metecos eran los extranjeros que aunque no tenían derechos civiles se les concedía se establecieran en Atenas; y los ilotas --

eran extranjeros que por tratados o decretos se les concedió el goce de ciertos derechos.

En Roma el extranjero, en un principio, fue tratado como enemigo, privado de las ventajas que confiere el derecho de ciudadanía romana. En la lengua primitiva se les designa con el nombre de hostes (1), que quería decir enemigo. Desde el punto de vista religioso, el extranjero no tiene acceso al culto, ni es protegido por los dioses de la ciudad y, menos aún, tiene derecho de invocarlos. De ahí procede que una ciudad no permitiese a los extranjeros presentar ofrendas a sus dioses y no se les concedía la entrada a los templos, pues se pensaba que para que los dioses protegieran a la ciudad era necesario que sólo de sus habitantes recibiesen culto y no del extranjero o enemigo. (2)

En el derecho romano se hicieron diversas clasificaciones con respecto de los extranjeros y aunque unos tenían más derechos que otros, siempre se hallaron en desventaja frente a los ciudadanos. Los peregrini eran habitantes de países que habían hecho tratados de paz o alianza con el Imperio Romano, o que se hubieron sometido, más tarde, a Roma; quedaron reducidos éstos a las provincias, aunque también es pertinente mencionar a los barbari, -- que eran aquellos pueblos que no habían celebrado tratado alguno con Roma y no mantenían ninguna relación de --

amistad. Los romanos no les reconocían ningún derecho, tratándolos como enemigos, aún en tiempo de paz. Los pegrini, en cambio, aunque no gozaban del connubium (aptitud para contraer matrimonio), ni el commercium (aptitud para adquirir o transmitir la propiedad), ni los derechos políticos, aunque éstos eran susceptibles de adquirirlos por concesión (Ulpiano) , sí gozaban del jus gentium (que fue el derecho del extranjero), además del derecho propio de cada una de sus provincias.

Por otro lado, existían los latini, que eran peregrinos - pero tratados con más favor, reconociendóles ciertas ventajas en el derecho civil romano. Los latini veteres, - eran habitantes del antiguo Latium, teniendo éstos el commercium y el connubium, gozando algunas veces del derecho de voto, cuando se encontraban en Roma, y se les - concedían grandes facilidades para adquirir la ciudad - nía romana. (El derecho de ciudadanía fue concedido a los habitantes de toda Italia por la Ley Julia en 664 y por la ley Plautia Papiria en 665) (3)

- (1) Petit, Eugene. Tratado elemental de derecho romano. México, D.F., Editora Nacional, Edinal, 1983. Pág.82
- (2) Foustel De Coulanges, La ciudad antigua. Editorial Obras Maestras, Barcelona, pág. 190
- (3) Petit, Ob. Cit. Pág. 83

Los latini coloniarū que eran latinos o romanos; éstos últimos por su voluntad, se iban a alguna de las colonias romanas, perdiendo su calidad de ciudadanos romanos, para volverse latinos. Estas colonias las crea Roma con el objeto de afianzar sobre los pueblos vencidos, su dominación y hegemonía. Por tanto, los latini coloniarū tenían el commercium y sólo por concesión especial el connubium. Así también podían ejercer derechos políticos en sus ciudades, más no en Roma.

Los latini juniani eran ciertos libertos que por la Ley Junia Norbana se les concedía el carácter de latinos coloniales y se equiparan casi a estos últimos, pues tenían el commercium, más no el connubium, así tampoco podían testar, ni tenían derechos políticos.

Podemos apreciar que en la legislación romana, en un principio, se consideró como un verdadero enemigo al extranjero, que, con el paso de los años, la actualización del derecho y las nuevas conquistas, hicieron que se les fueran reconociendo algunos derechos y según éstos, la condición que guarda dicho extranjero. Vemos también cómo el ciudadano romano era el que poseía el goce del derecho civil, pero las condiciones políticas y más aún las financieras, fueron disminuyendo las privaciones de que gozaban los extranjeros, hasta que se otor

ga a todos los habitantes del Imperio la calidad de ciudadanos romanos. Observamos como en el siglo III de nuestra era, la distinción de la que hemos venido hablando -- pierde parte de su importancia, pues el Emperador Antonio Caracalla, en el año 212 de nuestra era, por un edicto, -- concedió, como dijimos, la calidad de ciudadano romano a todos los habitantes del imperio, determinando esto, principalmente, por un interés de tipo fiscal.

La doctrina del Cristianismo que pugna por la igualdad de todas las personas y los nacionales, ha sido la semilla -- que poco a poco ha ido borrando las diferencias entre los hombres, independientemente de su nacionalidad, color, -- ideología, tendencia política, o aún, religión. Sin em -- bargo, el sentido de nacionalidad, marcando claramente -- sus diferencias con los no nacionales.

Surge así el derecho feudal, ligando permanentemente al -- siervo con su señor y marcando, la soberanía de los seño -- res feudales, serias obligaciones para los extranjeros, -- intensificando tales diferencias y gozando éstos sólo -- mente de los derechos que el soberano graciosamente les quisiera reconocer.

Con la Revolución Francesa puede decirse que se inicia el movimiento para borrar las diferencias entre nacionales y

extranjeros y crear el respeto al individuo, por el sólo hecho de ser persona sin consideración de raza, religión, idioma o nacionalidad, ideas reflejadas en la "Declaración de Derechos del Hombre" como un producto de la Revolución Francesa y un primer paso que se dió para el reconocimiento de un mínimo de derechos universales a todo hombre.

Ya en el siglo XIX, con la evolución de las leyes civiles y mercantiles, principalmente, para conceder iguales derechos a nacionales que a extranjeros, movimientos de igualdad que se ve reflejado en los tratados que ponen fin a la primera guerra mundial, con el objeto muchos de ellos de proteger a las minorías por el abuso de los países poderosos. Se ve un avance enorme en cuanto al reconocimiento oficial de un mínimo de derechos reconocidos a cada hombre, ya sea nacional o extranjero, por cada estado por poderoso que éste sea.

En este siglo se ha hecho mucho por que se reconozca la igualdad de los derechos en los hombres. En la declaración que el Instituto de Derecho Internacional hizo en Nueva York, el 12 de octubre de 1929, manifestando que es deber de todo Estado reconocer a todo individuo el derecho igual a la vida, a la libertad y a la propiedad, y conceder a todos, en su territorio, entera y completa pro

tección de estos derechos, sin distinción de nacionalidad, sexo, raza, religión o idioma. También la Organización de las Naciones Unidas, no podía dejar de preocuparse por ese mínimo de derechos reconocidos universalmente al hombre, y en la Asamblea General de las Naciones Unidas, en sesión plenaria aprobó la Declaración Universal de Derechos del Hombre, el 6 de diciembre de 1948, misma que entre otros principios señala el derecho a la vida, a la libertad y a la seguridad de las personas; el derecho a no ser sometido a tratamientos crueles o inhumanos, ni a la esclavitud; el respeto a la vida privada, a la familia, a la propiedad, etc.

Por desgracia tales declaraciones y movimientos a favor de la igualdad entre los hombres, se ha visto contrariada en la historia contemporánea por países de ideas totalitarias y racistas, así como la excesiva protección al comercio interno de cada nación y al trabajo, ha originado movimientos nacionalistas que siguen marcando una serie de restricciones a los extranjeros, referidos en general reflejados al ejercicio del comercio, a la adquisición de propiedades, a los derechos políticos y a la libertad de trabajo, movimientos, que aunque en últimas fechas se han visto aminorados por el avance del derecho y la socialización de éste, como anotábamos con anterioridad.

En la época de la colonia y hasta ya avanzada la Indepen-

dencia de México, rigieron las antiguas leyes españolas; es hasta el Presidente Benito Juárez que se hizo un cambio radical en las leyes civiles, pero en el período colonial los extranjeros tuvieron casi un desconocimiento absoluto por parte de las leyes, motivo por el cual el extranjero no podía realizar actos en su mayor parte referidos al comercio, sin tener serias limitaciones y muchas veces severas prohibiciones.

Ya consumada la Independencia, México no fue muy liberal en cuanto a la condición que estos habían tenido en el régimen colonial

Aunque desde la primera Constitución de México, la del 22 de octubre de 1824, se empieza a hablar de su situación conforme a los nacionales y poco a poco se fue hablando de ciertas concesiones o derechos que éstos deberían tener; el 7 de octubre de 1823 el Congreso autoriza, a los extranjeros para adquirir negociaciones mineras, cosa que estaba prohibida en la legislación española en la Colonia.

El Presidente Santa Ana, en 1824 prometió al extranjero - vecino en México, adquirir propiedades urbanas aunque no se les permitió, por ejemplo, se dedicaran al comercio.

El 30 de enero de 1954, se promulgó la Ley de Extranjería

y Nacionalidad, que aunque estuvo en vigencia poco tiempo, pues la Revolución de Ayutla derogó casi todas las leyes expedidas en la administración de Santa Ana, da pie a que la Constitución Federal de febrero de 1857, reconociera - un mínimo de derechos al hombre, como base de las instituciones sociales igualando en el goce de esos derechos a los nacionales y a los extranjeros. Es pertinente mencionar la Ley de Extranjería y Nacionalización, cuyo autor - fue el ilustre jurista Don Ignacio Luis Vallarta, expedida el 28 de mayo de 1886, misma que fue un gran adelanto para fijar la condición de extranjeros en el goce de sus derechos civiles.

Por otro lado, y a reserva de un mejor análisis, las leyes, a partir de la Constitución de 1917, van reglamentando cada vez más los derechos a los extranjeros, conservándose el goce de las mismas garantías individuales para todos los hombres sin distinción y se fijan nuevamente algunas restricciones, como por ejemplo, la necesidad de pasaporte o carta de seguridad para la entrada y salida de los extranjeros, aunque éstas estaban abolidas terminantemente en la Constitución de 1817.

Las nuevas teorías sobre agudo nacionalismo y las circunstancias especiales por las que atraviesa el mundo, ha hecho que las leyes de los Estados sean más exigentes y aun

que si se conceden y consagran derechos al extranjero, - se les condiciona o restringe su situación.

b).- DIVERSAS TEORIAS

Después de haber hecho una breve exposición de la condición que guardaron los extranjeros con respecto al nacional, a lo largo de la historia, es pertinente hablar ahora de lo que se considera actualmente como condición de extranjeros y las teorías que han tratado de encuadrar dicho problema.

Con respecto a la condición de extranjeros, el problema se ha planteado de muy diferentes formas; para unos tratadistas consiste en examinar comparativamente la capacidad del extranjero en relación con el nacional y por ésto sus obligaciones y limitaciones. Para otros la condición de extranjeros será tan sólo determinar qué ley es la aplicable cuando se presente el problema de la aplicación de las leyes extrañas; pero nosotros observamos que no se trata de un problema de capacidad reconocida o no a un extranjero, o de saber qué ley es la aplicable al suscitarse un problema con leyes extrañas, si la propia o la extraña, sino la cuestión va más allá; se trata de un problema de reconocimiento de la calidad humana de un individuo frente al orden jurídico de un Estado. Es por tanto

un planteamiento de orden filosófico mucho más profundo - respecto a la calidad del hombre: ¿Qué es lo que un Estado va hacer frente a un hombre cuando no se trata de un - nacional?. Un Estado debe reconocer que existen seres hu - manos protegidos expresamente por su propio orden jurídi - co, hecho éste para satisfacer las necesidades de ese gru - po humano; pero también tiene que reconocer que hay otros humanos con la misma calidad y condición de seres humanos que los anteriores, que no puede considerarse como enemi - gos por el hecho de no ser miembros del pueblo del Estado y que esos individuos tienen la misma dignidad de humanos que los anteriores, y ese poder público le tiene que dar un tratamiento de seres humanos, vemos como tanto el na - cional como el extranjero, tienen necesidad de actuar en derecho y ser protegidos por el orden jurídico, por el he - cho de ser seres humanos.

El hombre, por ese sólo hecho, tiene una condición de dig - nidad que nadie debe rebajar. Podemos decir que la condi - ción de extranjeros se tiene que plantear tomando en cuen - ta la condición de un no nacional en un orden jurídico -- ajeno, tomando en cuenta la calidad humana y la obliga -- ción de cada Estado de reconocerle derechos y obligacio - nes.

Hoy en día se puede observar una corriente o tendencia a la aceptación de un cuadro o lista de derechos del hombre

que sean comunes al nacional y al extranjero. Con medios jurídicos apropiados para protegerlos. Asimismo, que todos los Estados se sientan obligados jurídicamente a respetar esos derechos del hombre que les corresponden por el sólo hecho de ser humano, sea éste nacional o extranjero, como un deber internacional.

Se está en presencia, anotábamos, de un movimiento internacional para reconocer ese mínimo de derechos no sólo reconocidos en el ámbito internacional sino programados y apoyados por organismos internacionales, con la aspiración y meta de que sean protegidos, tanto en el orden jurídico interno de un país, como en el ámbito internacional.

Mucho se ha hablado de ciertos sistemas tradicionales que pueden seguirse para determinar la condición jurídica de los extranjeros; así tenemos el primer sistema llamado de la reciprocidad, mismo que surgió en la época del feudalismo y se establecía entre diversos señores feudales para que se diera trato igual a los súbditos de unos en otros feudos.

Del principio de la reciprocidad se puede hablar en cuatro formas diferentes:

1) Tesis de la reciprocidad diplomática.

Afirman los sostenedores de esta doctrina, prácticamente en desuso actualmente, que un extranjero sólo puede gozar de aquellos derechos que por tratado diplomático celebrado entre su Estado de origen y el de su residencia, se ha ya acordado concederle. Dado el número tan grande de estados que integran hoy en día la comunidad jurídica internacional, sería prácticamente imposible que un Estado celebrara un número de tratados equivalente al número de estados que existen, para precisar, en cada caso, de qué derechos van a gozar de nacionales de cada estado contratante; además de que se haría sumamente difícil, por no decir, imposible, el tráfico jurídico internacional al tenerse que consultar, en cada ocasión, si un nacional de un estado X está, por virtud de un tratado, facultado para realizar tal o cual acto.

2) Tesis de la reciprocidad legislativa o de hecho.

Esta doctrina prevalece aún en algunos países; o bien en ciertos aspectos concretos se invoca para determinar si un extranjero disfruta o no de su derecho determinado. Tal es el caso, por ejemplo, del artículo 1328 del Código Civil para el Distrito, Territorios Federales que dispone - que "por falta de reciprocidad internacional, son incapaces

ces de heredar por testamento o por intestado, a los habitantes del Distrito y Territorios Federales, los ex -- tranjeros que, según las leyes de su país, no pueden testar o dejar por intestado sus bienes a favor de los mexicanos". Otro ejemplo lo encontramos en el artículo 5º , fracción II del Código Penal para el Distrito y Territorios Federales que dispone que "se considerarán como ejecutados en territorio de la República los (delitos) cometidos a bordo de un buque extranjero surto en puerto nacional o en aguas territoriales de la República, si se turbase la tranquilidad pública o si el delincuente o el ofendido, no fueren de la tripulación. En caso contrario, se obrará conforme al derecho de reciprocidad".

La tesis de la reciprocidad lleva imbuido un principio de equidad que es imposible dejar de reconocer. No parece justo que un estado que niega derechos a los nacionales de otro, espere sin embargo que los suyos gocen de los mismos derechos en el estado que es objeto de la discriminación. Aunque la tesis del ámbito inviolable es más jurídica la de la reciprocidad legislativa o de hecho es más práctica.

3) Tesis de la asimilación a los nacionales.

Ya más arriba hemos observado que muchos estados estiman

cumplir sus deberes internacionales cuando dan a los extranjeros trato idéntico que a sus nacionales. La doctrina apunta, y con razón, que si ese trato es superior o igual al "standard" mínimo inviolable que debe disfrutar toda persona humana, la postura es correcta, pero -- que si los nacionales ven coartadas sus garantías individuales por actos antijurídicos del Estado, éste no elude su responsabilidad si desconoce a un extranjero dichas garantías y posteriormente sostiene que igual trato ha dado a sus nacionales. El caso más sonado en la historia contemporánea ha sido, seguramente, el caso de la expropiación sin indemnización que el gobierno soviético llevó a cabo a raíz de haber tomado el poder, de aquellos bienes de capital que se hallaban en manos de particulares. A fines de la década de los veinte, y con motivo de las pláticas llevadas a efecto en Lucerna, entre los llamados países occidentales y la U.R.S.S., ésta estuvo de acuerdo en indemnizar a los extranjeros que perdieron su propiedad a manos del estado soviético, en tanto que los nacionales rusos no recibieron compensación alguna.

4) Tesis Angloamericana.

Esta última tesis se caracteriza por su unilateralidad, esto es, ni la Gran Bretaña ni los Estados Unidos estiman que sea de la competencia de la comunidad jurídico -

internacional, intervenir en la fijación de "status" jurídico del extranjero. Ambos países estiman que es ésta una cuestión interna que sólo ellos y nada más que ellos pueden decidir. Siendo ésta una postura unilateral, debe ser repudiada por la doctrina internacional que piensa y seguirá pensando que el "status" del extranjero -- afecta vitalmente las relaciones internacionales.

Por cuanto a los derechos que unánimamente se consideran vedados a los extranjeros, tenemos los derechos políticos. Es factible afirmar que ningún país del mundo permite a los extranjeros inmiscuirse en este campo de la exclusiva competencia de los nacionales, sean de origen o sean naturalizados.

Algún tratadista argentino sostuvo en cierta ocasión que puesto que los extranjeros están sujetos al pago de impuestos en situaciones idénticas a los nacionales, sería justo que los residentes con más de cinco años de estancia en el país pudieran votar en las elecciones de representantes al Congreso para que todo impuesto estuviera amparado por el voto de la diputación respectiva.

Esta tesis, sin embargo, no encontró eco alguno, y la mayoría de los Estados, inclusive México, no sólo no permite a los extranjeros su participación activa o pasiva en

las cuestiones políticas del país, sino que les prohíbe incluso opinar o reunirse en manifestaciones con propósitos políticos. (4)

El sistema de la reciprocidad exige para que se pueda establecer, una conducta anterior con la que se compare y ésta ni siempre la hay, sistema que ha caído en desuso, salvo ciertas excepciones.

El segundo sistema es el de mínimo de derechos internacionalmente reconocidos: esto es un tanto problemático, pues es muy difícil determinar cuál es ese mínimo de derechos que se reconocerían internacionalmente. Se podría pedir que se reconocieran los derechos contenidos en la declaración de derechos del hombre y del ciudadano de la Revolución Francesa o los contenidos en la Carta Magna de Juan Sin Tierra en Inglaterra, o también los derechos conferidos en la Declaración de Derechos del Hombre en la Constitución Americana. Por otro lado, estos derechos no tienen obligatoriedad internacional, pues son instrumentos de derecho positivo interno de esos países.

Los estados no se han puesto de acuerdo en cuáles son este mínimo de derechos que debían reconocer.

(4) Carrillo Aurelio Jorge, *Jurídica*, Anuario del Departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana, 1983, págs. 102 y 103.

Esto se prestó a abusos en el sentido de que algunas naciones exigían que a sus nacionales en el extranjero se les reconocieran ciertos derechos que ni siquiera tenían los nacionales de este estado y se llegaría al absurdo - que los trabajadores tuvieran, no sólo iguales sino mayores derechos que los propios nacionales.

En el tercer sistema la asimilación o equiparación con los nacionales: el extranjero tendrá los mismos derechos que los nacionales, el frente jurídico de esos derechos será la seguridad del estado y la amenaza de los propios nacionales. Ese estado por tanto, debe reservarse ciertas restricciones en esa equiparación de derechos a los extranjeros y nacionales, ya sea por razones históricas, políticas sociales y económicas, o culturales.

México ha venido admitiendo las tesis de la asimilación, exponiendo que ningún caso del extranjero tendrá mayores derechos que el nacional, y por otra parte, nuestra legislación ha fijado en sus leyes ciertas restricciones a los extranjeros, como vemos en el inciso que sigue.

c) DERECHOS Y OBLIGACIONES A LOS EXTRANJEROS EN NUESTRO PAIS.

En principio, el extranjero se asimila con los naciona -

les en cuanto a sus derechos públicos, expresado esto en el artículo 1º de la Constitución Mexicana al decir que - en los Estados Unidos Mexicanos todo individuo gozará de las garantías que otorga esta Constitución, las cuales no podrán restringirse ni suspenderse, sino en los casos y las condiciones que ella misma establezca. El artículo - 33 referente a que son extranjeros los que no tengan las características del artículo 30 constitucional, en rela - ción a los que son mexicanos por nacimiento y por natura - lización, mismos que tendrán derecho a las garantías indi - viduales consagradas en los primeros 29 artículos de nues - tra Carta Magna. En realidad los extranjeros no gozan de la amplitud que los nacionales tienen de ciertos derechos, tales como el de propiedad, materia de este estudio y del que haremos detenida mención con posterioridad; también - no tiene ningún poder político, limitación expresada por varios artículos constitucionales, tales como el artículo 8º Constitucional que consagra el derecho de petición pe - ro con la limitación de que en materia política sólo po - drán hacer uso de ese derecho los ciudadanos de la Repúbli - ca Mexicana y por ningún motivo los extranjeros. El ar - tículo 9º de ese mismo ordenamiento jurídico, establece - el derecho para asociarse o reunirse pacíficamente con -- cualquier objeto lícito pero solamente los ciudadanos de la República podrán ejercerlo para tomar parte en los - - asuntos políticos del país, no así los extranjeros.

Vemos como en general el extranjero tiene los mismos derechos y obligaciones que el propio nacional. Se equipara con él para el goce y disfrute de todas las garantías individuales. Son sólo algunas disposiciones contenidas en nuestro máximo ordenamiento y en otras leyes especiales, tales como la Ley de Población, Ley de Nacionalidad y Naturalización, Ley sobre Inversión Extranjera, de las que haremos un detenido análisis en el capítulo cuarto - de este trabajo, referentes a la figura del fideicomiso con relación a los extranjeros.

Es conveniente mencionar la Ley de Extranjería y Naturalización promulgada en la administración del General Porfirio Díaz, en 1886 y todavía aplicable en algunos casos, las que fijan en forma expresa las limitaciones o restricciones a que deba sujetarse el extranjero en nuestro país.

CAPITULO SEGUNDO
 = = = = =

LA INSTITUCION DEL FIDEICOMISO

a).- HISTORIA

1.- ROMA.

La palabra fideicomiso aparece en México en la Ley general de institución de crédito y establecimientos bancarios de 1924, misma que tenía una significación que provenía del derecho romano y se enlazaba con la idea de su cesión testamentaria, aplicándose a la herencia o parte de ella que él encomienda que el heredero trasmita a -- otro. (5)

El derecho romano indica que cuando un testador quería favorecer a una persona que no tenía la testamenti factio pasiva, no tenía otro recurso que rogar a su heredero fuese el executor de su voluntad para dar al incapaz, bien fuera un objeto particular o bien, la sucesión de todo o en parte. A esto es lo que llamaban fideicomiso en el derecho romano. (6)

(5) Muñoz, Luis, El Fideicomiso. México, Editorial Porrúa, 1973, pág. 103

(6) Petit Eugene, Ob. Cit. Pág. 579 y sig.

Este ser a título universal, cuando ese fideicomiso de herencia tenía por objeto la totalidad de la sucesión -- aunque también había los fideicomisos particulares que tenían por objeto sólo cosas consideradas a título particular.

Con evidentes conexiones lógicas al derecho romano, el fideicomiso mexicano deriva del trust anglo-sajón hijo -- éste a su vez del fideicomiso romano de ciertas instituciones germanas. (7)

2.- DERECHO ANGLO-SAJON.

Nos referimos ahora brevemente a la figura anglo-sajona del trust, pues ésta nos dará con seguridad una mejor interpretación del concepto que venimos tratando.

El trust en sus orígenes se remonta a Inglaterra y específicamente al siglo XIII, con la aparición de los primeros usos (uses), en que los grandes señores, todavía de tipo feudal, así como corporaciones y asociaciones eclesiásticas, detentaban o poseían grandes extensiones de tierra, iniciándose una reforma de tipo legal para corregir esta situación de bienes de manos muertas, que evitaban el movimiento y translación de dominio de esos bienes a lo largo de mucho tiempo, estableciendo esas leyes

(7) Rodríguez y Rodríguez, Joaquín, Derecho Mercantil, México, Editorial Porrúa, 1971, tomo II, pág. 122

que dichos bienes pasaron a otras manos más dinámicas -- que agilizaron la propiedad; así los grandes señores y las corporaciones eclesiásticas propietarios de grandes extensiones de bienes raíces para protegerse de esas leyes, utilizaban a prestanombres o testaferros, poniendo dichos bienes a nombre de ellos a través de esos usos -- (uses), aparentemente se transmitía la propiedad, evitando grandes impuestos a la aplicación de las leyes de manos muertas, por medio de esos intermediarios o interpósitas personas, para evadir, como dijimos, las disposiciones legales que los perjudican. Se llega a una forma de disposición de bienes para permitir que las obligaciones y las facultades del intermediario, fuesen las que el dueño original de los mismos determinase. Así se -- crean en estos usos (uses), que después toman el nombre de "trust" y son las tres personas que configuraban o estructuraban la figura del trust.

El Settlor, el Trustee y el Quitrust.

El settlor: dueño de los bienes o tierras que iba a disponer de ellas usando la intermediación del trustee, que era el testaferro o prestanombres que realizaría actos -- por lo general de administración de esos bienes en favor de otro llamado quitrust, que era el beneficiario o a favor de quien se constituía el trust.

Se desarrolló aún más la figura del trust, en esta época que muchos salían de las islas británicas rumbo al -- continente, con objeto de pelear en las Cruzadas, sin saber si regresarían en un largo tiempo o nunca, y no queriendo que sus beneficiarios o herederos dilapidaran o permitieran una mala administración de sus tierras, se ponían éstas a nombre de un tercero, el trustee, mismo que administraría los bienes en beneficio de sus herederos (quitrust), tanto por el tiempo que duran en el continente, o definitivamente si el settlor no regresaba.

Esto se prestó a irregularidades por parte de esos intermediarios (trustee), en el manejo de los bienes encargados, pues no cumplían muchas veces con exactitud las instrucciones dadas por el settlor, como creador del negocio, y del quitrust, beneficiario del mismo para que esos intermediarios trustee no dilapidarían los bienes o no -- puesto a su nombre, en perjuicio del beneficiario verdadero.

Con el transcurso del tiempo, esta práctica (uses), dió lugar a tantos inconvenientes y abusos, que en 1535 se promulga la Ley de Usos (Statute of Uses), estimada como pieza maestra del derecho Inglés, en el régimen de la propiedad y a la cual se debe el desenvolvimiento del moderno trust. (8)

(8) Batiza, Rodolfo, Tres estudios sobre el Fideicomiso, Edit. Porrúa, México, 1954, pág. 36

b) EVOLUCION DOCTRINAL.

Originalmente se pensaba que el trust consistía en un -- pacto de confianza depositada en otra persona; así en el trust original el settlor entregaba los bienes al trustee, en confianza para que éste realizara los propósitos requeridos. Era un acto de confianza original.

Con la evolución, este elemento o concepto de confianza ha quedado sustituido por el elemento obligación. Vemos que en trust hay la obligación del trustee de realizar -- aquellos actos que le ha ordenado el settlor, en el acto constitutivo del mismo ya no es una cuestión de confianza la voluntad de otro, hoy es la suma de obligaciones -- que tiene que realizar el trustee para cumplir con la voluntad del settlor y no queda sólo a la buena fe, a la -- actividad de buen padre de familia, el que se cumpla o -- no con el fin perseguido por quien dió nacimiento al -- trust, sino que tiene que cumplir con la obligación de -- realizar determinandos actos con esos bienes, para cumplir con la voluntad del creador del fideicomiso; identifican -- do éste con el concepto obligación, separando y amplian -- do el concepto de confianza.

Uno de los objetos primordiales del fideicomiso, es el -- de proteger determinados bienes, en favor de una persona, a través de un intermediario; esa protección se hace a

través de una transmisión de propiedades a ese intermedio, para que éste realice determinados propósitos. Se puede decir que se da un conjunto de medios jurídicos para el cumplimiento de los fines propuestos, hay una desproporción entre los medios usados y los fines perseguidos, cosa que ha permitido que el trust tenga una gran aplicación a lo largo del tiempo desde el siglo XIII, a la fecha, una aplicación casi infinita de operaciones.

Decimos que en el fideicomiso hay una discrepancia entre el fin perseguido y los medios elegidos para realizarlo, para la obtención de un fin determinado, se elige una forma jurídica que permite más de lo necesario para la realización de este fin. En el fideicomiso hay un aspecto real de translación de dominio que se inscribe y causa efectos a terceros, pero hay también un aspecto intermedio de naturaleza obligatoria que restringe los alcances de la translación de dominio. El fideicomiso será -- pues la titularidad dominical (como buen padre de familia), de ciertos bienes sólo actos que se le exigen para el cumplimiento del fin al cual se destinan dichos bienes. El fiduciario será dueño jurídico de los bienes, -- más no económico.

Es conveniente mencionar que el fideicomiso es un negocio jurídico indirecto, pues esta transmisión de dominio

no persigue las consecuencias lógicas de la misma, sino otras diferentes cuya determinación depende del creador del negocio jurídico.

c) EPOCA MODERNA.

Por tanto, el fideicomiso crea una nueva estructura en el derecho de propiedad, lo que llamamos propiedad fiduciaria pues aunque haya translación de dominio a favor del fiduciario, con su respectiva inscripción en el registro, tratándose de bienes inmuebles y con la prohibición en México de los fideicomisos secretos, por eso será un acto público, éste tendrá como ya lo anotamos antes, la titularidad jurídica de los bienes más económica que corresponde al fideicomitente y fideicomisario, y para éstos últimos van los beneficios de la propiedad y la propiedad misma al concluir el fideicomiso.

El dominio del fiduciario sobre los bienes, tiene características especiales, pues no tiene el libre uso, goce o disfrute de ellos, sino que sus facultades dominicales están limitadas a la voluntad del creador del fideicomiso.

El fideicomiso constituye así un patrimonio separando, patrimonio de afectación.

Es conveniente citar tan solo algunos antecedentes ya - en la época moderna, que han servido de base a nuestro fideicomiso, para entrar a analizar dicha figura ya dentro de nuestra propia legislación.

El proyecto de ley sobre fideicomiso en 1920, del brillante jurista de nacionalidad panameña, padre de la legislación latinoamericana sobre el fideicomiso en 1920, Ricardo J. Alfaro, es una contribución doctrinaria para la interpretación del trust anglo-sajón y discípulo del gran jurista francés Pierre Lepaulle. En este autor encontramos toda la doctrina sobre el trust anglo-sajón, - así como los antecedentes en nuestra legislación en materia de fideicomiso.

Encontramos también antecedentes en el código civil chileno, proyectado por Andrés Bello y el jurista panameño antes citado.

Para entrar ya en nuestra legislación sobre fideicomiso, es conveniente decir que la exacta adaptación del trust anglo-sajón al derecho mexicano, implicaría un cambio radical en nuestro régimen de propiedad, por lo que para evitar serios cambios limitó la función del fiduciario, a las instituciones de crédito autorizadas. Nuestro legislador estructuró de acuerdo a nuestro medio, una ins-

titución completamente diversa al trust anglo-sajón, según nos dicen Cervantes Ahumada y Molina Pasquel, opinan que el fideicomiso mexicano es una institución diversa - del trust, pero con la misma intención clara del legislador de ser una importación del mismo. Todo el derecho - sobre el trust debe ser considerado como fondo de interpretación doctrinal. Hay gran cantidad de opiniones encontradas de diversos tratadistas de derecho, sobre los antecedentes en México del fideicomiso, como de su estructura, fondo o forma; no es objeto de este estudio dirimir las de fideicomiso, por eso en el inciso que sigue nos limitaremos tan sólo a dar una breve explicación de dicha figura, desde el punto de vista de nuestra legislación en materia fiduciaria.

d).- MEXICO Y SUS LEGISLACION FIDUCIARIA.

Podemos decir que en el primer antecedente expreso que encontramos en nuestra legislación sobre el fideicomiso es la Ley de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios de 1924, misma que introdujo el concepto de -- bancos de fideicomiso. Más tarde encontramos una ley específica sobre bancos de fideicomiso, de fecha 30 de junio de 1926, en la que en su artículo 6º se define la figura del fideicomiso que se incorpora ese mismo año en -- la Ley de Instituciones de Crédito y Establecimientos -- Bancarios y con antecedente remoto en un proyecto del Mi

nistro de Hacienda en la época del General Porfirio Díaz, Limantour en 1905, mismo que con algunas modificaciones - pasa en materia del fideicomiso a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y a la Ley de Instituciones de Crédito de 1932 y de esta a la Ley de 1941, sin modificaciones de importancia.

Estando ya en materia, el artículo 346 de la L.G.T.O.E., - establece que en virtud del fideicomiso, el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito y determinado, - encomendando la realización de este fin a una institución fiduciaria. Considero que esta definición es incompleta, pues se limita a describir tan solo el contenido exterior de la figura en cuestión.

El fideicomitente, que es el dueño de los bienes, destina éstos a un fin "lícito" y "determinado". Como vimos con anterioridad, es fácil que el fideicomiso se utilice para fines ilícitos, por ejemplo, evitar el cumplimiento de las leyes sobre manos muertas o evadir impuestos, por tanto, es requisito de ley que los fines a que se dediquen los bienes objeto del fideicomiso, sean lícitos, -- que estén de acuerdo con la ley. Por ese motivo se prohíben expresamente los fideicomisos secretos; además de que debe constituir en forma expresa, o sea, por escrito.

El fideicomitente encomienda la realización de esos fines lícitos y determinados a una institución con concesión de fiduciaria, por tanto, ninguna otra persona física o moral podrá desempeñar los fines del fideicomiso, si no es aquélla que tenga la concesión de fiduciaria.

Por otra parte, esta noción no menciona para nada esa -- transmisión de propiedad de la que hablábamos, sino sólo habla de que en virtud del fideicomiso se destinan ciertos bienes, mismos que se afectan para la realización de determinado fin.

El fideicomiso es una nueva figura jurídica que surge en nuestro derecho con perfiles y características propias, -- regulación en la ley, en la práctica y en la costumbre, -- estableciéndose poco a poco los principios generales que le dan forma a nuestra figura jurídica del fideicomiso mexicano; por eso podemos afirmar que el fideicomiso es un negocio jurídico en virtud del cual una persona llamada fideicomitente destina determinados bienes, que afecta al transmitir su propiedad a una institución fiduciaria y que en uso de esa propiedad fiduciaria tendrá que cumplir los fines lícitos y determinados del mismo, en beneficio del fideicomisario.

El fideicomitente enajena la propiedad de los bienes que

va a destinar al fideicomiso. Por tanto, deja de ser propietario de los bienes, pero la institución fiduciaria sólo adquiere la propiedad fiduciaria entendida ésta no conforme los moldes clásicos de la propiedad, pues no tiene la plenitud del goce y uso del derecho de propiedad, sino sólo para que tenga los medios mas completos o idóneos para poder, de la mejor forma, cumplir con los fines del fideicomiso, en beneficio del fideicomisario, no de él mismo; también hay prohibición en la ley respecto de que el fiduciario sea a la vez fiduciario y fideicomisario o beneficiario. Por eso decíamos con anterioridad, que hay desproporción entre los medios que son exagerados con respecto del fin que se sigue. El fiduciario es titular o dueño de los bienes, pero sólo para tener los medios o las facultades para cumplir con los propósitos del fideicomiso, mismos que él aceptó al expresar su voluntad de ser fiduciario; ni tiene derechos sobre los bienes, sólo tiene obligaciones de cumplir con ellos al fin determinado y lícito a que se van a destinar.

Por tanto, es distinta la concepción clásica sobre el derecho de propiedad, de la propiedad en el fideicomiso que es la propiedad fiduciaria, tal como se explica.

1.- PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL NEGOCIO FIDUCIARIO.

Las personas o sujetos que intervienen en el fideicomiso, son tres:

- a) El fideicomitente: es quien establece el fideicomiso - y es el titular de los bienes que se van a destinar a un fin lícito y determinado. El fideicomitente tendrá que tener capacidad física y jurídica para afectar -- esos bienes.

Es pertinente mencionar que el fideicomitente puede te - ner el carácter también del fideicomisario o beneficiario de dichos bienes al mismo tiempo; es usual y está permiti do que el fideicomiso se constituya en beneficio de la -- misma persona que dio nacimiento al fideicomiso. Es lici to que una persona destine ciertos bienes para realizar - determinados actos de beneficio de él mismo. Este podría mos decir que es el fideicomiso de administración típico.

El menor de edad puede ser fideicomitente, por conducto - de su legítimo representante; el fideicomitente será la persona física o jurídica que tenga la capacidad legal pa - ra hacer la afectación de los bienes necesarios para la - constitución del fideicomiso.

Se ha dicho que la actualización del fideicomitente es --

precisa sólo en el acto constitutivo del fideicomiso y - que éste produce posteriormente todos sus efectos sin la colaboración del fideicomitente, aún contra su voluntad y aún después de la muerte de éste (el fideicomiso a favor de instituciones de beneficencia o de personas jurídicas de orden público, por ejemplo).. Pero si el fideicomitente quiere, puede tener esenciales derechos en la estructuración del fideicomiso. Podemos mencionar la facultad de revocación del mismo, si éste no determinó la irrevocabilidad en el acto de la constitución (Art. 375, fracción VI, L.G.T.O.C.) tales como la de pedir la remoción del fiduciario y nombramiento de uno nuevo (Art. 138 L.-G.I.C.O.A.) exigir la recondición de cuentas o ejercer - la acción de responsabilidad contra el fiduciario.

Si en el acto constitutivo no se asignó a los bienes fideicometidos un destino ulterior, al extinguirse al fideicomiso esos bienes podrán revertir el fideicomitente (9).

El fideicomitente se puede reservar expresamente en el acto constitutivo del fideicomiso, ciertos derechos siempre que no sean incompatibles con los derechos del fiduciario y fideicomisario, o con la estructura del negocio jurídico en estudio.

(9) Muñoz, Ob. Cit. p.220

- b) Fiduciario: sólo podrán ser fiduciarios las instituciones expresamente autorizadas para ello, en la Ley General de Instituciones de Crédito. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público considera que las operaciones fiduciarias son del grupo de operaciones -- crediticias que requieren autorización expresa de -- ella, por medio de una concesión federal (Art. 2, -- fracción VI, L.G.I.C.O.A.)

El fideicomitente podrá designar a uno o varias instituciones fiduciarias para que conjunta o sucesivamente realicen su función. Si al constituirse el -- fideicomiso no se designa a la institución fiducia -- ria que se encargaría del fideicomiso, se tendrá por designada la que marque el fideicomisario o en su -- defecto, el Juez de Primera Instancia del lugar de -- donde estubieren los bienes ubicados. Cuando la ins -- titución fiduciaria no acepte o haya renuncia o remo -- ción, deberá nombrarse a otra parte que la substituya, si ésto no fuere posible, cesará el fideicomiso (Art. 350 L.G.T.O.C.)

La institución fiduciaria tendrá por otra parte, todos los derechos de acciones que se requieren para -- el cumplimiento del fideicomiso, salvo las limitacio -- nes que se reserven en el acto constitutivo y misma

que deberá cumplir..

No podrá excusarse o renunciar a su encargo, sino por -- causas graves y a juicio del Juez de Primera Instancia -- del lugar de su domicilio, debiendo obrar siempre como -- un buen padre de familia, siendo responsable de las pér-- didas o menoscabos que los bienes sufran por su culpa -- (Art. 365 L.G.T.O.C. y Art. 45, fracción XI. L.G.I.C.O. A.)

Es esencial que el fiduciario adquiriera el dominio de los bienes sobre de los que se constituye el fideicomiso, como lo expresamos con anterioridad, llegando a ser titular de un derecho de dominio sobre esos bienes, con las limitaciones expresadas en el acto constitutivo.

El fiduciario asume una serie de obligaciones de hacer, -- cuyo alcance depende de la clase de fideicomiso de que -- se trate, obligándose a conservar los bienes recibidos -- en su integridad material y jurídica; es pertinente manifestar que existen preceptos en la L.G.I.C.O.A., de que contablemente se separen los bienes sujetos a fideicomi-- so de los otros que por diferentes motivos posea la institución de crédito para el efecto de que esos bienes no -- respondan de los pasivos y obligaciones que adquiriera la -- institución.

Los bienes no son suyos, no forman parte de su activo o patrimonio real, sino sólo son bienes que tienen en cumplimiento de una función pero no son bienes propios, pues no tiene derecho de beneficiarse con esos bienes que no le pertenecen, aunque tenga la titularidad fiduciaria pero no la patrimonial, es titular de los bienes jurídicamente hablando, más no económicamente, que es el fideicomisario mismo que recibe los beneficios. Aquí volvemos a encontrarnos como ya expusimos con anterioridad el concepto un tanto especial que guarda la propiedad fiduciaria diferente a los moldes que hemos conocido en la propiedad clásica.

El fiduciario tendrá derecho a obtener una retribución -- por sus servicios, consecuencia lógica del carácter mercantil y profesional de su actuación. Así el Art. 137 de la L.G.I.C.O.A. establece como justa causa de renunciar la falta de pago de las compensaciones estipuladas a favor del fiduciario o que los bienes dados en fideicomiso no rindan para dar esa compensación.

El fiduciario tiene la obligación, entre otras, de dar -- aviso al beneficiario de toda recepción de rentas, frutos o productos, así como de cualquier inversión, adquisición o sustitución de bienes que realice en su encargo (Art. 45, fracción IX, L.G.I.O.A.)

c).- Fideicomisario: el fideicomisario será toda persona física o jurídica que tenga la capacidad necesaria para recibir el provecho que el fideicomiso implica.

Puede el fideicomitente designar a varios fideicomisarios para que reciban en forma simultánea o -- sucesiva el provecho del fideicomiso.

La persona del fiduciario no puede nunca confundirse con la persona del fideicomisario. Una institución fiduciaria no puede al mismo tiempo ser fideicomisario, bajo pena de nulidad absoluta. Siempre que el fin del fideicomiso sea lícito y determinado, éste será válido, inclusive si se constituyó sin designar fideicomisario, el fiduciario designado ya sea por el fideicomitente o por el Juez de Primera Instancia, tiene la obligación de aceptar el cargo y sólo puede renunciar por causas graves y a juicio del Juez de Primera Instancia (Art. 356 y Art. 137 L.G.I.C.O.A.)

El consentimiento para la constitución del fideicomiso, debe ser expreso. El fideicomisario tendrá además de los derechos que se le concedan pro vir - tud del acto constitutivo del fideicomiso, el de --

exigir su cumplimiento a la institución fiduciaria; el -- de atacar la validez de los actos que ésta realice en su perjuicio, de mala fe o en caso de facultades que por virtud del acto constitutivo o de la ley que le corresponda y cuando esto sea procedente, el de reivindicar los bienes que en consecuencia de esos actos hayan salido del patrimonio objeto del fideicomiso.

Cuando no exista fideicomisario determinado o cuando éste sea incapaz, el ejercicio de los derechos anteriormente expuestos corresponderán a quien ejerza la patria potestad, al tutor o al Ministerio Público según el caso (Art. 355 L.G.Y.O.C.)

La acción que este artículo concede en favor del fideicomisario, no es una acción reivindicatoria propia, puesto que da a quien no es propietario en contra de quien sí puede serlo, para obtener la restitución de los bienes no en favor del titular de la acción (o sea el fideicomisario), sino al patrimonio de un tercero (10)

Por otro lado, encontramos al respecto un comentario de Muñoz de que no se trata de una acción reivindicatoria, sino de una simple acción persecutoria, para que los bie-

(10) Rodríguez y Rodríguez, Ob. Cit. Tomo II, p. 128

nes vuelvan al indicado patrimonio. Los derechos del fideicomisario no pueden ser considerados como derechos -- reales sobre la cosa fideicomisada, son derechos personales contra el fiduciario para exigir el cumplimiento del fideicomiso y en este caso, el de hacer volver al patrimonio del fiduciario esos bienes y no al patrimonio del fideicomisario (11).

2.- Pueden ser "objeto" del fideicomiso toda clase de -- bienes y derechos, salvo aquellos que, conforme a la ley, sean estrictamente personales de su titular.

Los bienes que se den en fideicomiso, se considerarán afectados al fin a que se destinan y, en consecuencia, sólo podrán ejercitarse respecto a ellos los derechos y acciones que al mencionado fin se refieran, salvo los que para él deriven del fideicomiso mismo o los adquiridos legalmente respecto de tales bienes, con anterioridad a la constitución del fideicomiso, por el fideicomisario o por terceros.

El fideicomiso constituido en fraude de terceros, podrá en todo tiempo ser atacado de nulidad por los interesados (Art. 351 L.G.T.O.C.)

(11) Muñoz Luis, Ob. Cit. P. 20

3.- Los "fines" del fideicomiso pueden ser todos los imaginables como actividad jurídica, claro que con los límites de licitud y determinación a que se refiere la ley en el artículo 346 L.G.T.O.C.

Si dos personas se ponen de acuerdo para celebrar un contrato y darle la forma del fideicomiso, utilizando este procedimiento que podrían celebrarse mediante un contrato de todo tipo, pero que se lleva al campo del fideicomiso para dar una mayor seguridad y garantía de la que no realmente se tendría en otro tipo de contratos. Por eso es pertinente volver a mencionar esa desproporción que existe entre los medios que se utilizan en relación al fin que se persigue.

Esto ha permitido que el trust en un principio y el fideicomiso ahora, tenga un campo por demás extenso de aplicación a lo largo del tiempo, desde su nacimiento a la fecha. Una aplicación casi infinita de operaciones.

El fideicomiso cuyo objeto recaiga en bienes inmuebles deberá inscribirse en la sección de propiedad del registro público del lugar en que los bienes estén ubicados. El fideicomiso surtirá efectos contra terceros, en este caso, desde la fecha de la inscripción en el

registro (Art. 353 L.G.I.C.O.A.)

El fideicomiso cuyo objeto recaiga en bienes muebles, surtirá efectos contra terceros desde la fecha en que se cumplan los requisitos del Art. 354 de la L.G.T.O.C.

El fideicomiso por otro lado se constituye casi siempre por plazo determinado y así los bienes destinados a éste que queden en poder de la institución fiduciaria, serán devueltos por ella al fideicomitente o sus herederos (Art. 358 L.G.T.O.C.). El fideicomitente puede señalar un destino especial para esos bienes, - ya sea la transmisión al fideicomisario o a un tercero, nunca al fiduciario.

Quedan prohibidos:

- a) Los fideicomisos secretos.
- b) Aquéllos en los cuales el beneficio se conceda a diversas personas sucesivamente, que deban sustituirse por muerte de la anterior, salvo que la sustitución se realice en favor de personas que estén vivas o concebidas ya, a la muerte del fideicomitente.
- c) Aquellos cuya duración sea mayor de 30 años, cuando se designe como beneficiario a una persona jurídica que -

no sea de orden público o institución de beneficencia.

Sin embargo, puede constituirse con duración mayor de 30 años, cuando el fin del fideicomiso sea el mantenimiento de museos de carácter científico o artísticos que no tenga fines de lucro (Art. 359 L.G.T.O.C.).

El fideicomiso en cuanto a su "forma" puede ser constituido por acto entre vivos o por testamento, entendiéndose por acto entre vivos, bien la declaración unilateral de voluntad o el contrato. El fideicomiso por testamento es típicamente una declaración unilateral de voluntad.

La constitución del fideicomiso deberá constar siempre por escrito y ajustarse a los términos de la legislación común sobre la transmisión de derechos de la propiedad de los objetos que se den en fideicomiso.

Por último podemos decir que el fideicomiso se "extingue" según el artículo 357 L.G.T.O.C., de la siguiente manera:

- 1.- Por la realización del fin para el cual fue constituido.
- 2.- Por hacerse éste imposible.

- 3.- 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 20 años siguientes a su constitución.
- 4.- Por haberse cumplido la condición resolutoria a que haya quedado sujeto.
- 5.- Por convenio expreso entre el fideicomitente y el fideicomisario.
- 6.- Por revocación, hecha por el fideicomitente cuando éste se haya reservado expresamente a ese derecho al constituir el fideicomiso, y
- 7.- En el caso de que la institución fiduciaria no acepte o por remoción o renuncia de la misma, según el caso del Art. 350 de la L.G.T.O.C.

CAPITULO TERCERO

= = = = =

EL DERECHO DE LOS EXTRANJEROS EN LA PROPIEDAD INMUEBLE.a) EVOLUCION HISTORICA DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

Partiendo del derecho romano primitivo, podemos señalar que la idea de la propiedad privada, en un principio se relacionó estrechamente con el culto de los -- muertos y por tanto, a la religión misma, que señalaba al hombre a apropiarse de la tierra y asegurar su derecho sobre ella (12).

Vemos que el derecho de propiedad no fue en un principio garantizado por las leyes, sino por la religión, -- por ese culto a los antepasados, mismo que consagraba que el suelo donde reposaban los muertos era inalinea -- ble e imprescriptible (13).

A partir de las Doce Tablas, es evidente que está per -- mitida la venta y división de la propiedad, conside -- rando ésta como un derecho absoluto, exclusivo y per -- petuo (14).

(12) Coulanges, Ob. Cit. P. 83

(13) Idem. P. 79

(14) Rojina Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano. Librería Ro -- bredo, México 1960, P. 297

Los jurisconsultos romanos no definen el derecho de propiedad, aunque sí la consideraban como el derecho más -- completo que se pueda tener sobre una cosa corporal. Limitándose al estudio de los beneficios diversos que la -- propiedad procura, así vemos el jus utendi que es la facultad de servirse de la cosa, el jus fruendi, derecho -- de recoger todos los frutos que la propiedad diere y el jus abutendi, que es el poder de consumir la cosa y por ende, de disponer de ella de una manera definitiva, des -- truyéndola o enajenándola (15).

El propietario de dichas facultades, tiene sobre la cosa poder absoluto, teniendo derecho de hacer con ella lo -- que mejor le parezca, aunque poco a poco la ley llegó a imponer ciertas restricciones a ese derecho absoluto de propiedad.

Mucho se ha discutido desde los tiempos más antiguos, -- acerca de la legitimidad del derecho que tiene el hombre para apropiarse de las cosas de la naturaleza a fin de -- satisfacer sus necesidades.

Diversas teorías han pretendido justificarlo, buscando -- muy diversos puntos de vista, para apoyar y justificar -- sus doctrinas. No pretendemos en este estudio discutir o analizar todas esas doctrinas o posiciones científicas, (15) Petit, Ob.Cit. P.230

toda vez que nuestro propósito es más modesto, limitándose se tan solo a considerar algunos aspectos de dicha institución referentes a la materia de esta tesis.

Se han formulado diversas definiciones que tratan de dar un concepto unitario del derecho de propiedad, entre ellas podemos citar las de las "Partidas" que fue definida la propiedad como "poder que ome ha en las cosas muebles o rayz deste mundo, en su vida: e después de su muerte passa a sus herederos, o aquellos a quien le enagenasse mientras biuiesse" (Partida 3a., 28, 1). (16)

También puede citarse la ley del antiguo Código Civil francés, en su artículo 544, según la cual "la propiedad es el derecho de gozar y disponer de la cosa de la manera más absoluta, con tal que no se haga de ella un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos. (17).

Estas y otras múltiples definiciones que se podrían citar no proporcionan un verdadero concepto del derecho de propiedad en sentido estricto, puesto que en general dan a conocer la suma de facultades que comunmente acompaña al titular de propiedad.

(16) Minguijón, Salvador. Historia del derecho español. Editorial Labor, S.A. Barcelona, 1933. P. 157

(17) Diccionario de Derecho Privado. Editorial Labor, S.A. Tomo II, P.3149.

En la época medieval la principal característica es la unión de la soberanía y la propiedad territorial y la división de ésta en sus dos formas: dominio directo y dominio útil.

Tuvo, en este período, la propiedad un carácter eminentemente político, ya que los reyes disponían de la tierra como de su propio patrimonio y la cedían a los señores feudales para premiar los servicios que éstos le prestaban en la guerra; lo que daba origen a la división de la propiedad, pues sus dueños ante la imposibilidad de cultivarla, por sí mismos, cedían su aprovechamiento a otras personas mediante el pago de una renta o canon, siendo éstos los titulares del llamado dominio útil, mientras los otros conservaban sobre la propiedad el dominio directo. A la edad moderna correspondió resolver tanto el problema político consistente en separar la soberanía de la propiedad, así como el problema social, encaminado a acabar con la extraordinaria división de ésta y a conseguir su definitiva unificación.

Para lograr lo primero, los reyes combatieron a la nobleza y acabaron por instituir la monarquía absoluta, para obtener lo segundo, se fue reconociendo paulatinamente que el titular del dominio útil era el verdadero dueño.

Esta evolución fue complementada por la Revolución Francesa, proclamando que la propiedad era generalmente libre y sumprimiendo la gran mayoría de cargas y limitaciones que pesaban sobre ella.

El concepto completamente individualista de la propiedad que tuvo su origen, como ya mencionamos, en el antiguo derecho romano, ha sido rectificado y variado éste en los tiempos modernos, ya que hoy no se considera a la propiedad como un derecho absoluto de su titular, sino como un derecho que se debe compartir con la colectividad, -- puesto que la propiedad moderna tiene una función de índole eminentemente social.

El dominio es, desde luego, el derecho real típico que concede al titular las más plenas facultades sobre la cosa; pero su derecho de exclusión no puede ser tan amplio que impida ciertas limitaciones en beneficio de la comunidad.

Esa marcada tendencia hacia la socialización, ha venido poco a poco imponiendo limitaciones cada vez más numerosas a las facultades del dueño o propietario. Para las modernas doctrinas, la propiedad es una función social y el individuo deja de ser fin para convertirse en un medio, medio de cumplir en su esfera y en la medida de sus

posibilidades los destinos del conglomerado social, del cual forma parte. (18)

b) EL DERECHO DE PROPIEDAD EN LA LEGISLACION MEXICANA.

Entre los aztecas sí existía el derecho de propiedad o dominio sobre las cosas; sería difícil concebir aún entre nuestros antiguos aztecas, que el hombre no pudiera usar y disponer de lo indispensable para su propia subsistencia, y que no se le reconociera ese derecho elemental que la propia naturaleza del hombre exige para poder desarrollarse. Aunque al referirnos a la propiedad inmueble es más conveniente hablar de la posesión de las tierras que de la propiedad de ellas (19), pues el monarca era el dueño absoluto de todos los territorios sujetos a sus armas y la conquista, del origen de sus propiedades inmuebles. Así todas las tierras conquistadas que prácticamente eran todas las del territorio dominado por los aztecas, eran distribuidas por el monarca con algunas modalidades referentes principalmente a las diferentes clases sociales existentes entre ellos. En un primer grupo podemos ubicar las tierras asignadas en virtud de su función al --

(18) Macedo, Pablo. Evolución del Derecho Mexicano. Editorial Jus, México, 1943, tomo II, P. 90

(19) De Cervantes, Javier, Apuntes de Historia del Derecho Patrio. Escuela Libre de Derecho, México, P.139

rey y más que bienes personales del soberano, pertenecían éstos a la corona o institución soberana; así mientras viviera éste, podía disponer de ellas con plena libertad. - Más no podía heredar, en virtud de que la sucesión a la corona no era hereditaria, sino electiva; además de que - como dijimos, no le pertenecían. Podemos deducir que el mismo dominio real del soberano no era absoluto.

Por otra parte, había las tierras que el soberano distribuía entre sus íntimos servidores. Estas tenían más bien el carácter de usufructo, aunque no siempre gratuito y -- ese disfrute sobre bienes inmuebles terminaba con el servicio o función que el agraciado desempeñaba.

Las tierras otorgadas por el rey a familiares o a personas próximas a él, como los guerreros destacados, quedaba siempre a la voluntad y arbitrio del monarca, pudiendo -- éstos transmitir a sus hijos mayores, constituyendo una especie de mayorazgo, pero, como dijimos, el monarca podía libremente modificar, anular la asignación o cambiar de beneficiarios.

En un segundo grupo, apreciamos las tierras asignadas a los pueblos o calpullis, ocupando éstos esas extensiones de tierra necesarias para su subsistencia y sujetos al requisito de la vecindad en él y la obligación de cultivar-

la y de no hacerlo así, perderían su derecho a la tierra que ocupaban. Por tanto, siempre estaba sujeta esa asignación a la voluntad del soberano, aconteciendo a menudo que por orden de éste, los miembros de un calpulli cambiaran de tierras, con el fin de evitar en ciertos casos, -- que dichos grupos adquirieran fuerza o poder suficiente -- que pudiera ser contrario o peligroso a los intereses -- del Estado.

En un tercer grupo podríamos ubicar las porciones de tierra asignadas al ejército y a los templos. Estas eran -- grandes extensiones de tierra, cuya explotación se destinaba al sostenimiento del ejército en campaña o a sufragar los gastos del culto. Estas tierras por lo general se daban en arrendamiento y eran cultivadas colectivamente por los habitantes de los pueblos próximos a ellas. Los agraciados con las tierras no las cultivan personalmente, en lo que realmente consistía su derecho, era en percibir de los cultivadores de esas tierras determinado arrendamiento o tributo, generalmente exesivo (20).

Vemos pues que el llamado derecho de propiedad dependía en gran parte de la voluntad del soberano, y que esas -- propiedades dadas a la familia del rey o grandes dignatare

(20) Cervantes Javier De, Ob. Cit. P. 140

rios era un tanto precaria y revocable (21), en tanto -- que las otras tierras eran poseídas en común y el título para disfrutarlas, provenía no de un derecho individual, sino, como dijimos, de la calidad de vecino y del hecho de trabajarlas.

Los españoles, pensaban a su modo, creyeron ver un derecho de propiedad entre los aztecas; en realidad ellos -- fueron los que introdujeron esa institución, consolidando los indios la situación precaria e indefinida que guardaban con respecto de la propiedad inmueble (22).

En el México virreinal, respecto al derecho relativo a -- los bienes inmuebles, se siguió al derecho romano que nos llegó a través del español y fue principalmente recogido por las "siete partidas". Esta complicación fue la que -- regió la materia e informó a nuestro derecho, hasta la -- expedición del primer Código Civil.

A la llegada de los españoles, el hecho posesorio que se observó entre los indios, fue identificado con el derecho de propiedad y ante las constantes recomendaciones e instrucciones del rey de España, de respetar los bienes de --

(21) Esquivel obregón, Toribio, Apuntes para la Historia del Derecho en México. Editorial Polis, México, 1937. Tomo III, P. 230

(22) Esquivel Obregón, Ob. Cit., Tomo III, p. 232

los indios, se llevaron a cabo deslindes de tierras cuyo dominio o propiedad se reconocía en favor de quien muchas veces por su simple palabra manifestaba haber estado en posesión de las mismas (23).

Vemos, contra la petición común, que los reyes de España no se creyeron dueños absolutos de la tierra en América, cuando reconocieron sobre ellas la existencia legítima de una posesión previa por parte de los indios, posesión como hemos dicho, que los españoles identificaron como derecho de propiedad. Esta libertad para con los indios y sus posesiones, se repite en múltiples instrucciones y reales cédulas. Las concesiones de las tierras dadas a los españoles, habrían de darse sin perjuicio de los naturales. Esta práctica se siguió a lo largo del régimen virreinal durante toda la colonia.

Es pertinente hacer mención al primer párrafo del artículo 27 de nuestra Constitución vigente, al establecer dicho precepto que "la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro del límite del territorio nacional, corresponden originalmente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo así la propiedad privada".

Podemos observar, en este precepto constitucional, que si

bien la propiedad de las tierras y las aguas pertenece -- originalmente a la nación, ésta en todo tiempo puede imponer diferentes modalidades a ella y transmitir esa propiedad a los particulares.

Este término de "propiedad originaria" que señala nuestra Carta Magna, tuvo su antecedente remoto en la "Bula Inter Coetera del Papa Alejandro VI, fechada en 4 de mayo de -- 1493", para concluir con el problema surgido entre España y Portugal y de acuerdo con la cual correspondía a la Corona Española todo lo que se descubriera al oeste de una línea meridiana trazada a cien leguas al poniente de las Azores y de las islas del Cabo Verde y de que no hubiese tomado posesión ninguna otra Nación Cristiana hasta la navidad de 1492.

Textualmente exponemos la parte referente de la citada Bula Alejandrina: "todas las tierras firmes halladas, y que se allaren descubiertas, y que se descubrieran acia el occidente, y mediodía, fabricando y componiendo una línea del Polo Antártico, que es el mediodía; ora se hayan hallado islas y tierras, ora se hayan de hallar acia la India, o acia otra cualquier parte, la cual línea diste de cada una de las islas, que vulgaremente dicen de las Azores, y Cabo Verde, cien leguas acia el occidente, y medio día. Así que todas sus islas y tierras firmes halladas,

y que se hallaren descubiertas, y que se descubrieran -- desde la dicha línea, acia el occidente y mediodía, que por otro rey o príncipe christiano no fueren actualmente poseídas hasta el día de la navidad de 1492; por la autoridad del omnipotente Dios, á nos en San Pedro concedía, y del Vicario de Jesu-christo que escercemos en la tierra, con todos los señoríos de ellas, ciudades, fuerza, lugares, villas, derechos, jurisdicciones y todas sus -- pertenencias, por el tenor de las presentes, "las damos, concédemos y asignamos perpetuamente" a los Reyes de Castilla y de León, vuestros herederos y sucesores señores de ellas son libre, lleno y absoluto poder, autoridad y jurisdicción" (24).

Es conveniente hacer mención a que esa expresión de la voluntad del Pontífice fue principalmente encaminada a resolver y prevenir los conflictos surgidos por tal caso entre España y Portugal. El Papa hacía transmisión de dominio a favor de los reyes católicos de las tierras descubiertas. Pero como nadie puede dar lo que no tiene y el Papa no era dueño de esas tierras descubiertas o por descubrir, no debe entenderse la palabra donar en su connatación usual, sino más bien como un sinónimo de "concesión", o bien como el otorgamiento de facultades de soberanía y jurisdicción sobre dichas tierras, misma época --

(24) Cervantes, Ob. Cit. P. 161

en que se admitía que el Papa lo pudiera hacer (25).

Podemos resumir que no de otra manera, sino como concesión de soberanía y jurisdicción, fue entendida dicha Bula ya que esto mismo se deduce de diversas interpretaciones sacadas de escritos anteriores, opiniones de juristas, historiadores y políticos.

Aunque los soberanos españoles interpretaron esta Bula como fuente del derecho de propiedad sobre las tierras descubiertas. Y al tenor de las interpretaciones de los reyes católicos, la corona española creaba y constituía la propiedad privada por medio de mercedes sujetas a ciertas condiciones y cuyos títulos eran siempre revisables, en razón de lo cual, el dominio de la corona no era simplemente el dominio eminente del Estado, sino un dominio originario (26).

Por tanto, esa propiedad originaria que nos marca el texto constitucional, es la soberanía que ejerce el estado sobre uno de sus propios elementos, el territorio. Encontramos en el mismo precepto constitucional, el concepto de dominio directo de la Nación sobre ciertos bienes que ella misma señala, siendo este dominio inalineable e im-

(25) Idem. P. 157

(26) Tena Ramírez, Felipe. Evolución del Derecho Mexicano. Editorial Jus, México, 1943. tomo I, P. 28

prescriptible y tomando este dominio directo como la propiedad completa de la nación sobre ciertos bienes que -- ella misma señala, pudiendo ser aprovechados dichos bienes por los particulares, pero sólo por medio de conce -- sión otorgada por el ejecutivo federal y de acuerdo con las reglas y condiciones que establezcan las leyes y -- aguas comprendidas dentro del territorio nacional, corresponde originalmente a la Nación y ésta ha tenido en todo tiempo, el derecho de transmitir su dominio a los -- particulares, como ha quedado establecido.

Al culminar la guerra de Independencia, la nación mexicana se sustituyó en todos los derechos a la corona española.

El Código Napoleónico tuvo una marcada influencia en nuestra legislación, declarando éste que la propiedad es el -- derecho absoluto para usar y disponer de una cosa, siendo inviolable este derecho y reconociendo sus tres elementos clásicos, el jus utendi, jus fruendi, et jus abutendi.

El Código Civil de 1870 consagra el derecho de propiedad en una forma más limitada que la legislación napoleónica, aunque sí se nota una clara influencia de éste al consagrar en su art. 827 que "la propiedad es el derecho de -- gozar y disponer de una cosa, sin más limitación que --

las que fijan las leyes".

Esta definición de nuestro Código de 1870, pasa sin varia
ción al Código Civil de 1884, artículo 729, marcando ya -
estas limitaciones al concepto legal que dió carácter ab-
soluta al derecho de propiedad.

En este mismo Código Civil de 1884, en su artículo 730 se
declara que la propiedad es inviolable y que no puede ser
atacada sino por utilidad pública y previa indemnización.

Se aprecia cómo se va restringiendo ese derecho tan abso-
luto de propiedad consagrado primero por legisladores ro
manos y más tarde por el Código Napoleónico. En este ca-
so cuando se ve la posibilidad de restringir el derecho -
de propiedad por una razón de orden público que puede lle-
var no solo a la modificación de la propiedad sino hasta
su extensión total, en el caso de expropiación.

La Constitución vigente, artículo 27, declara que la na-
ción tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la pro
piedad privada las modalidades que dicte el interés públi
co, así como regular el aprovechamiento de los elementos
naturales susceptibles de apropiación para hacer una dis-
tribución equitativa de la riqueza pública y para cuidar
de su conservación. También las expropiaciones sólo po-
drán hacerse por causa de utilidad pública y mediante --

(ya no previa) indemnización.

Seguimos viendo como a medida que evoluciona el concepto de propiedad, se van imponiendo cada vez más limitaciones a ese derecho absoluto de la antigüedad. La marcada tendencia del mundo moderno a la socialización, va imponiendo limitaciones cada vez más numerosas a las facultades del dueño o propietario. En nuestro Código Civil vigente se nota una clara tendencia socializante en el sentido que hemos venido hablando y consagra el derecho de propiedad con una función social garantizando así, al propietario o dueño su derecho, pero a condición de que lo ejerza procurando el beneficio de la colectividad.

Aceptó, el Código Civil, las teorías progresistas considerando el derecho de propiedad como el medio de cumplir una verdadera función social. No se considera ya la propiedad como un derecho individual del propietario, sino como un derecho mutable que debe modelarse sobre las necesidades sociales. Si la propiedad cumple una función social, la autoridad puede en todo tiempo intervenir poniendo obligaciones al propietario y ya no sólo de carácter negativo, como lo esbozaba el derecho romano, sino positivo también, indicando no sólo lo que el propietario no debe hacer, sino cómo debe usar la cosa para no tenerla improductiva. El artículo 16 del Código Civil -

vigente, indica que los habitantes del Distrito y territorios federales tienen obligación de ejercer sus actividades de usar y disponer de sus bienes en forma que no perjudique a la colectividad, bajo las sanciones establecidas en este Código y en las leyes relativas; se ve como el legislador impone la obligación de usar y disponer de los bienes en forma que no perjudique a la colectividad.

El artículo 830 del mismo ordenamiento jurídico prescribe que "el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las mismas limitaciones y modalidades -- que fijen las leyes".

El artículo 836 prescribe que no sólo procede la expropiación cuando se trate de evitar perjuicios a la colectividad, sino también para lograr un beneficio colectivo.

También el artículo 840 indica que "no es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio -- no dé otro resultado que causar perjuicio a un tercero, -- sin utilidad para el propietario".

La propiedad originaria que la nación tiene sobre las -- tierras y aguas en la República Mexicana, se rige actualmente por la Ley de terrenos baldíos y nacionales, dema-

sías y excedencias, del 30 de diciembre de 1950.

El régimen de propiedad adoptado por la Constitución de 1917 y su legislación en nuestro Código Civil de 1928, - aunque imbuído de las tendencias individualistas del de recho romano y la concepción absoluta del derecho de -- propiedad en la legislación napoleónica, se ve afactado grandemente por esas doctrinas de tipo socialisantes pa -- ra que así nos llegue el concepto de propiedad en nues -- tro derecho, enriquecido por las aportaciones de los -- juristas hispanos y por todas las corrientes del mundo moderno tendiente a la socialización del derecho en ge -- neral.

La propiedad será por tanto, el derecho de uso, goce y disposición de éste a ciertos límites variables; límites originados por la necesaria conciliación entre la propie -- dad personal o individual a la social.

c) ANÁLISIS DE LA FRACCIÓN PRIMERA DEL ARTICULO 27 --
CONSTITUCIONAL.

Transcribiré primeramente la mencionada fracción del precepto constitucional para luego pasar a comentar -- la, y finalmente, algunos otros preceptos legales re -- lacionados muy íntimamente con nuestro tema.

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

El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales respecto de sus bienes y en no invocar por lo mismo, la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos; bajo pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la nación los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo." "En una franja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas", permitiendo esta garantía de propiedad, adquirir el dominio de las tierras y aguas y sus accesiones, o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas, garantía otorgada primeramente a los mexicanos por nacimiento, siendo éstos los enunciados en el artículo 30, inciso a) de nuestra Carta Magna y que a la letra dice:

"a) Son mexicanos por nacimiento:

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

II) Los que nazcan en el extranjero, de padres mexi-

canos; de padre mexicano o de madre mexicana.

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

La garantía es otorgada también a los mexicanos por naturalización, siendo éstos, según el inciso b) del citado artículo Constitucional:

" I) Los extranjeros que obtengan de la Secretaría - de Relaciones Exteriores su carta de naturalización, y

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

La Ley de Nacionalidad y Naturalización en sus artículos 1 y 2 hace referencia también a quienes son mexicanos -- por nacimiento y quienes por naturalización coincidiendo estos preceptos, con los artículos constitucionales que se mencionan con antelación.

Por lo que se refiere a las sociedades mexicanas, el artículo 5º de la Ley de Nacionalidad y Naturalización nos dice que "son personas morales de nacionalidad mexicana, las que se constituyan conforme a las leyes de la Repú - blica y tengan en ella su domicilio legal".

Es pertinente aclarar que las sociedades no pueden tener nacionalidad a la manera de los individuos, porque no pueden formar parte del pueblo del estado. Pero la ley al darle supuestamente nacionalidad, pretende por un lado, sujetar a las leyes del país, aunque también puede ser un medio por el cual el Estado protege el interés de sus nacionales a través de la sociedad, contra las sociedades extranjeras o también contra estados extranjeros.

Se ha tratado de dar nacionalidad a las sociedades como se les da a los individuos, pero esto es más bien una ficción que se crea, con afán de proteger a los nacionales al suscitarse un conflicto de intereses.

Por otro lado, puede suscitarse que una sociedad constituida conforme las leyes de México y domiciliado también en México, tenga socios extranjeros y que valiéndose de la persona moral pudieran en un momento dado adquirir el dominio de tierras y aguas. Pero en este caso, al igual que la persona física extranjera, como expresa la misma fracción primera del artículo 27 Constitucional deberá celebrar ante la Secretaría de Relaciones Exteriores un convenio, considerándose como nacional con respecto a los bienes que adquiera y comprometiéndose además, a no invocar la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos, bajo la pena, si faltare al convenio, de perder en beneficio de la nación mexicana, los bienes

que hubiere adquirido en virtud del mismo. A éste se le ha llamado "cláusula Calvo", o sea que la renuncia del derecho de protección por la cancillería de su país con respecto a los bienes adquiridos.

El artículo 33 de la Ley de Nacionalidad y Naturalización, expresa claramente lo antes expuesto, además de manifestar en el artículo 34 la prohibición por parte de personas morales extranjeras para adquirir el dominio de las tierras y aguas y sus accesiones.

Por último, la mencionada fracción indica que en una faja de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y 50 en las playas, por ningún motivo los extranjeros podrán adquirir el dominio de las tierras y aguas.

En el capítulo primero de este trabajo, hablamos tanto de la evolución sobre el trato que las diferentes legislaciones han dado al extranjero, como de la condición que guardan frente a las leyes y a los nacionales de un país; pudimos observar el trato muchas veces discriminatorio que sufrió el extranjero con relación al nacional, sobre los derechos que se le reconocían o dejaban de reconocer. -- Ahora las diferentes teorías sobre la condición que los extranjeros guardan en un país han decidido, en general, asimilar al extranjero con el nacional en el uso y goce --

de sus derechos.

Podemos decir que esta fracción es un resabio histórico que se encuentra aún en nuestra Carta Magna de este trato diferencial del extranjero con respecto al nacional; - diferencia o restricción que obedece a causas muy diversas, tales como nuestro pasado histórico, causas que se hacen palpables en múltiples leyes que a lo largo de los años se han dictado en nuestro país, con respecto de los extranjeros. Observamos, por ejemplo, como antecedentes de las llamadas zonas prohibidas, la ley de 7 de octubre de 1823, que limitaba la capacidad de los extranjeros sobre la propiedad, al prohibir adquirir fincas rústicas y urbanas por compra, adjudicación o pago (27)

Una vez emancipada la nación, la Ley General de Colonización, del 18 de agosto de 1824, establecía la restricción a extranjeros, aunque se establecieran con la calidad de colonos, de adquirir propiedad raíz que distase - menos de 20 leguas de alguna de las fronteras de la Republica, o a 10 leguas de su litoral en cualquiera de sus costas (28)

Es pertinente hacer mención a la "Ley de Comonfort", del 1º de febrero de 1856, misma que prohibió que los extranjeros (27) Ibarrola, Antonio de. Cosas y Secesiones. Editorial Porrúa; -- México, 1964. P. 218
(28) Idem. P. 217

jeros pudiesen adquirir terrenos situados en la zona de -
20 leguas de la frontera hasta el interior del país.

Como antecedente está también la Ley de Extranjería de 28 de mayo de 1886, que impedía a los extranjeros la posesión de terrenos baldíos, prohibición que fue repetida -- por el artículo 6 de la Ley de Ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos de 26 de marzo de 1894 (29).

Refiriéndose ya a quienes son extranjeros, el artículo 33 de la Constitución Política, establece: "son extranjeros los que no posean las calidades determinadas en el artículo 30 de ese mismo ordenamiento".

Con relación a la última parte del artículo, es pertinente mencionar que la "Ley Orgánica de la fracción primera, -- del artículo 27 Constitucional"; en su artículo 1 establece al igual que la fracción Constitucional, en cuestión -- que: "ningún extranjero podrá adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas en una franja de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y de 50 kilómetros en sus playas, ni ser socio de sociedades mexicanas que adquieran -- tal dominio en la misma franja."

El artículo 2 de esa misma Ley Orgánica expresa que para

(29) Idem. P. 218 y Sig.

que un extranjero pueda formar parte de una sociedad mexicana que tenga o adquiriera el dominio de tierras o aguas, tendrá que satisfacer el requisito que señala la fracción primera del artículo 27 Constitucional, que dispone el -- convenir con la Secretaría de Relaciones Exteriores en -- considerarse como nacional, con respecto a la parte de -- bienes que le corresponde en la sociedad y en no invocar por lo mismo, la protección de su gobierno, por lo que se refiere a aquellos, bajo la pena en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la nación mexicana los -- bienes que hubiere adquirido o adquiriere como socio de -- la persona moral de que se trate.

Es preciso mencionar con relación a lo antes expuesto, -- que el artículo 1 del Reglamento de la Ley Orgánica de la fracción primera del artículo 27 de nuestra Constitución General dice que los notarios, cónsules mexicanos en el -- extranjero y cualquier otro funcionario a quien incumbe , se abstendrá "bajo la pena de pérdida de oficio o empleo, de autorizar escrituras u otros instrumentos en que se -- pretendan transmitir a individuos o sociedades extranjeras, el dominio directo sobre tierras y aguas en zona prohibida a favor de extranjeros.

Los encargados de los registros públicos de toda la República Mexicana deberán abstenerse, bajo la pena de pérdida

da de empleo, de hacer inscripciones de las escrituras - que pretendan otorgar los derechos mencionados a los extranjeros.

Por último, estimo conveniente mencionar el artículo octavo del mismo reglamento, en lo relativo a que las sociedades mexicanas constituidas para explotar cualquier industria fabril, minera, petrolera o cualquier otro fin que no sea agrícola, podrán adquirir, poseer o administrar terrenos dentro de la zona prohibida y únicamente en la extensión que sea estrictamente necesaria para los fines de dicha sociedad, siempre con permiso previo de la Secretaría de Relaciones Exteriores y conviniendo, -- además, expresamente que ninguna persona extranjera, física o moral, podrá tener participación social alguna o ser propietario de acciones de la misma. Si por algún motivo alguna de las personas mencionadas anteriormente, por cualquier evento llegare a adquirir alguna participación social o ser propietario de acciones, 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 le presenten, teniendo por reducido el capital social en una cantidad -- igual al valor de la participación cancelada.

Podemos mencionar, en relación con el tema tratado, la -

Ley General de Población, en cuyo artículo 66 establece que los extranjeros sólo podrán celebrar actos relativos a la adquisición de bienes inmuebles, derechos reales sobre los mismos, acciones o partes sociales, de empresas dedicadas de cualquier forma al comercio o tenencia de dichos bienes, previo permiso de la Secretaría de Gobernación, sin perjudicar las autorizaciones que deban recaer conforme a otras disposiciones legales.

Así como el artículo 67 del mismo ordenamiento, referente a que las autoridades tanto federales como estatales, notarios públicos, corredores de comercio, están obligados a exigir de los extranjeros que ante ellos tramitan asuntos de competencia, que previamente les comprueben su legal estancia en el país y sus condiciones y calidad migratoria les permita realizar el acto 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.

CAPITULO CUARTOEL FIDEICOMISO COMO INSTRUMENTO LEGAL PARA QUE
LOS EXTRANJEROS DISFRUTEN DE INMUEBLES SITUADOS
EN LAS ZONAS PROHIBIDAS.a) APRECIACION PERSONAL DEL PROBLEMA.

Antes de pasar en el inciso siguiente de este estudio, a analizar los diferentes artículos de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, en lo referente a la figura del fideicomiso en fronteras y litorales concedidos a los extranjeros, es pertinente, a manera de explicación de este capítulo, el referirnos a que la reglamentación sobre la materia constituye primeramente un gran paso por parte de nuestras autoridades, para beneficiar por este hecho el desarrollo económico de las llamadas zonas prohibidas en los litorales y fronteras, cuyos inmuebles no podían ser adquiridos por extranjeros, por la prohibición constitucional a la que ya nos hemos referido y que si bien es cierto que se practicaba el uso de diversos procedimientos violatorios como la adquisición por interpósitas personas y otros medios subrepticios, que de hecho representan una inversión extranjera -

disfrazada mediante contratos o convenios secretos que proporcionan el fraude tanto entre los inversionistas extranjeros como en los mexicanos que se prestan a suerte obtener buenos beneficios personales; sin embargo, dichas maniobras fraudulentas, criticables en todo momento, a la luz del derecho, deben ser eliminadas mediante instrumentos legales como el fideicomiso.

Creemos, sin lugar a dudas, que esa reglamentación representa un claro y decidido avance para incrementar el desarrollo económico en las fajas costeras y fronterizas en los límites legales marcados. Cuando la economía de un país es débil y empieza a desarrollarse, como en el caso de México, es indispensable por parte del Estado, cumplir con el bien común y buscando los medios más adecuados, para lograr un incremento en la producción de capitales y satisfactores económicos.

Considero que una manera de acelerar el desarrollo económico de un país, es el de procurar en el mismo capitales extranjeros, para suplementar, reforzar e incrementar los medios internos disponibles.

Esa asistencia externa por la inversión de capitales extranjeros en el país, tiene un papel de vital importancia en el desarrollo estructural del mismo y más aún podemos

considerar dicha inversión como un factor decisivo en el desarrollo integral y armónico de todo el país.

Somos todavía un país subdesarrollado, aunque como se ha expresado, en múltiples ocasiones, en vías de desarrollo, país a la fecha económicamente débil que requiere y necesita de la colaboración de países económicamente más fuertes. Si queremos un desarrollo armónico pero acelerado - en el país, es factor determinante el permitir y reglamentar no sin límites la inversión exterior. La prohibición constitucional contenida en la fracción primera, del artículo 27 Constitucional y multireferida en este modesto estudio, constituye para la opinión de muchos tratadistas de la materia, un freno al avance económico del país, precepto como alegan, alejado y contrario a las necesidades reales de nuestra economía actual.

Al reglamentar el legislador la materia tratada, como analizaremos en el inciso que sigue, trató de incrementar -- por cualquier forma el desarrollo en esas zonas prohibidas con capitales extranjeros a falta de nacionales, crea nuevas fuentes de trabajo para los propios nacionales, elevando como consecuencia lógica el nivel económico y social de los mismos, trayendo aparejado el desarrollo integral del país, al mejorar como consecuencia de este tipo inversión, los sistemas de comunicación, al abrir nuevas

y más ricas fuentes de trabajo, elevando el nivel económico y social de la zona.

En opinión de los políticos mexicanos, la fracción constitucional sin la reglamentación en cuestión, había tenido el desarrollo de nuevas zonas turísticas, limitando los alcances de la pujante y nueva industria sin chimeas; el turismo a lo largo de las fronteras pero principalmente en las costas de nuestro país, toda vez que éstas por sus grandes atractivos naturales y su privilegiada ubicación geográfica, tiene una enorme demanda entre el turismo mundial, motivo por el cual se debe dar más seguridad jurídica al extranjero que tenga interés de invertir capitales en la multicitada zona.

Debemos sostener que esa reglamentación debe facilitar, al máximo, la inversión en beneficio de la nación mexicana y no vaya, como algunas leyes mexicanas, a reglamentar la materia, señalando tantos requisitos a cumplir y trabas, problemas que representen tiempo y dinero al inversionista y que por tal motivo, deje de hacer o restrinja su beneficiosa inversión en el país.

Ya que la inversión extranjera es un factor determinante en el desarrollo económico de un país, hasta cierto punto débil, como México, la prohibición que encontramos en

la multicitada fracción constitucional, representa un impedimento para la entrada de capitales externos al país, resultando contraria a las necesidades económicas actuales de México. Por todos es conocida la evasión a la -- prohibición contenida en la fracción primera del artículo 27 Constitucional.

Por otro lado, es conveniente eliminar los diferentes -- subterfugios que se han venido utilizando en forma inverterada para transgredir la prohibición constitucional. - Entre ellos mencionamos principalmente la inversión de - mexicanos prestanombres o testaferros y la simulación de todo tipo de actos jurídicos.

Pensamos que el objetivo de la prohibición constitucio - nal obedece a la protección y conservación de la soberanía nacional, en toda la extensión territorial del país, previniendo posibles desmembramientos por la anexión de determinadas zonas fronterizas a países vecinos y tam -- bién impedir en el caso de conflictos internacionales, - la invasión que potencias extranjeras pretendieran lle -- var a cabo en costas y fronteras de nuestro país, con la ayuda y cooperación de sus súbditos, que hubieran poblado dichas zonas (30).

(30) Creel carrera, Luis, México ante la inversión extranjera, Tesis profesional, Escuela Libre de Derecho, México, 1966, p.80

Esta postura de México, justificada y necesaria en un -- tiempo, actualmente ya no lo es, considerando, como ya -- anotábamos, anacrónica en nuestros días dichas disposi -- ciones. Estimamos que la reglamentación sobre la mate -- ria que nos referimos en el inciso que sigue, representa un paso adelante para resolver el problema y además, -- un reconocimiento de las autoridades de que, aún conser -- vando la prohibición constitucional, hay la necesidad de provocar y agilizar el desarrollo del país; dicha regla -- mentación que condiciona como veremos, tales derechos a la seguridad y conservación de la soberanía nacional. El facilitar el acceso a los extranjeros a esa zona vedada, no representaría un beneficio sólo para aquéllos, sino -- también para nuestra economía (31).

Esa reglamentación constituye como señalamos, un instru -- mento de fomento económico importantísimo, pues se incre -- menta y agiliza el desarrollo en las zonas prohibidas -- sin eludir la fracción primera del artículo 27 Constitu -- cional, si no por el contrario, se encuentra de acuerdo con los principios inalterables de la Constitución Mexi -- cana (32).

(31) Creel Carrera, Ob.Ci. P.72

(32) Ogarrío Ramírez España, Rodolfo. Estudio en torno a la zona prohibida. Tesis profesional, Escuela Libre de Derecho, México 1968, P. 32

b) CONTENIDO Y ANALISIS DE LOS ARTICULOS REFERENTES
AL FIDEICOMISO EN FRONTERAS Y LITORALES DE LA LEY
SOBRE INVERSIONES EXTRANJERAS.

Transcribiré primeramente los mencionados artículos, para hacer posteriormente el análisis y comentario de ellos.

El artículo 18 de la Ley sobre Inversión Extranjera manifiesta que en los términos de la fracción octava del artículo 27 Constitucional 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, permiso para adquirir como fiduciarias, el dominio de bienes inmuebles destinados a la realización de actividades industriales 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 sobre ellos, pudiendo emitir para estos fines, certificados de participación inmobiliaria, nominativos y no amortizables.

Este artículo faculta a la Secretaría de Relaciones Exte

riores en forma condicional y tanto casuista, para conce
der a instituciones de crédito permiso para adquirir co-
mo fiduciarias el dominio de bienes inmuebles, ubicados
en las llamadas zonas prohibidas, pero con la limitación
de que dichos bienes se destinen a la realización de ac-
tividades industriales o turísticas. Observamos que fue
ra de estos límites, al parecer ningún otro fin es permi
tido por la ley, preguntándonos por qué no pudiéramos --
afectar dichos bienes a otro fin, siempre y cuando fuera
lícito y determinado; puede obedecer a evitar la especu-
lación sobre esos bienes inmuebles, pero sostenemos que
dicha limitación podría extenderse para permitir no sólo
los fines mencionados sino otros que también pudieran be-
neficiar económicamente a la zona en cuestión y al país
mismo, sin dejar por esto de reglamentar esos otros bie-
nes que se permitieran.

A los fideicomisarios o beneficiarios, sólo se les auto-
riza a la utilización y aprovechamiento de dichos inmue-
bles, sin nunca llegar a constituir derechos reales so-
bre los mismos; razón que se aprecia clara en virtud -
de que el fideicomisario no goza de la propiedad absolu-
ta sobre esos bienes, sino sólo de los beneficiarios de-
rivados de la propiedad fiduciaria la utilización y apro-
vechamiento tan sólo de los bienes. Este artículo en su
parte final, permite, mas nos obliga, que las institucion

nes de crédito que constituyan el fideicomiso, puedan -- emitir certificados de participación inmobiliaria, siempre con el carácter de nominativos y no amortizables, representativos éstos de los derechos de sus tenedores, -- respecto de los inmuebles sobre los que son emitidos, -- Esta última parte del artículo, podría apreciarse que limita la función del fideicomiso, pues tenemos noticias -- de que antes ya se concedían éstos sin las limitaciones que el artículo actualmente expresa. Existen ya fideicomisos, por medio de los cuales los extranjeros estaban -- disfrutando de casas habitación en zonas prohibidas, con autorización expresamente otorgada por la Secretaría de Relaciones Exteriores.

Bastaría un fideicomiso liso y llano, a treinta años, en que se concedería a la beneficiaria el uso y disfrute -- del inmueble, con el carácter de fideicomisario. La emisión de certificados de participación inmobiliaria, es -- tán pensadas posiblemente para algún tipo de fraccionamientos, de condominios, de complejos habitacionales o -- de clubes deportivos. En el caso industrial, en vez de representar una ayuda, sería un estorbo. (33)

El artículo 19 manifiesta que la Secretaría de Relaciones

(33) Siqueiros, José Luis. Memoria de la mesa redonda sobre fideicomisos situados en zonas prohibidas.

nes Exteriores resolverán sobre la constitución de los fideicomisos a que se refiere el artículo anterior, considerando los aspectos económicos y sociales que impliquen la realización de estas operaciones. La Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras, fijará los criterios y procedimientos conforme a los cuales se resolverán estas solicitudes.

La Secretaría de Relaciones, según el texto del Artículo, resolverá sobre la constitución de los fideicomisos en cuestión, en forma pensamos, un poco casuista, pues dicha Secretaría, para esa resolución, considerará los aspectos económicos y sociales que impliquen la realización de esas operaciones y capacita en su última parte, a la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras, para fijar los criterios y procedimientos conforme a los cuales se resolverán dichas solicitudes. Es pertinente mencionar como el artículo 11 de la Ley, crea la "Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras" integrada por representantes de la Secretarías de Gobierno, Relaciones Exteriores, Hacienda y Crédito Público, Patrimonio Nacional y Trabajo y Previsión Social.

Disponiendo el artículo 12 las atribuciones de la mencionada Comisión, marcando a su vez el artículo 13 de la referida Ley, los criterios y características de la misma,

que la Comisión tomará en cuenta para determinar la conveniencia de autorizar esa inversión extranjera, así como marcar las condiciones por las cuales se regirá.

Deducimos pues, que la mencionada Comisión tiene como -- función primordial, la de emitir su opinión sobre la conveniencia o inconveniencia de conceder, condicionar o negar la expedición de permisos.

El artículo 20, manifiesta que la duración de los fideicomisos, en ningún caso excederán de 30 años. La institución fiduciaria conservará siempre la propiedad de los inmuebles, tendrá facultad para arrendarlos por plazos -- no superiores a 10 años y a la extinción del fideicomiso podrá transmitir la propiedad a personas legalmente capacitadas para adquirirla.

El Gobierno Federal se reservará la facultad de verifi -- car en cualquier tiempo, el cumplimiento de los fines -- del fideicomiso. Señala este artículo las condiciones a que están sujetos los permisos que la Secretaría de Rela -- ciones Exteriores expide en los términos de la Ley, para que la institución fiduciaria adquiera los inmuebles en cuestión. Estas condiciones son, que la vigencia de los fideicomisos no exceda nunca de 30 años, plazo que se ha pensado será el suficiente para la amortización de las --

inversiones que se hagan, conforme los propósitos que se ñala la ley, que la propiedad fiduciaria de los inmuebles quede durante la vigencia del fideicomiso siempre en la institución de crédito, la cual está autorizada para transmitir su propiedad a personas legalmente capacitadas para adquirirla. Se capacita a la institución fiduciaria a arrendar esos bienes, por plazos no mayores a 10 años aunque creemos que dicho plazo podrá ser prorrogable.

Por último la Secretaría de Relaciones Exteriores se reserva en todo tiempo la facultad de verificar el cumplimiento de los fines del fideicomiso.

El artículo 21 expresa que los certificados de participación inmobiliaria que se emitan con base en el fideicomiso, 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 les otorguen derecho a ninguna parte alícuota en los derechos de propiedad sobre los inmuebles fideicomisos.

- b) Deberán ser nominativos y no amortizables.
- c) Constituirán el derecho de aprovechamiento del inmueble y a los productos líquidos que del dicho inmueble obtenga el fiduciario, en los términos del acta de emisión, así como el derecho al producto neto que resultare de la venta que haga la institución fiduciaria a la persona legalmente capacitada para adquirir el inmueble fideicomitado.

Dicha disposición marca las diferentes características que deberán tener los certificados de participación inmobiliaria, que se emitan con base en el fideicomiso representando éstos, según los artículos 228 a) y 228 e) de la L.G.T.O.C., el derecho a una parte alícuota en los derechos de propiedad sobre los inmuebles fideicomitados. Debiendo ser estos certificados constituidos, por tanto, sólo el derecho de aprovechamiento del inmueble y a los productos líquidos que de dicho bien obtenga el fiduciario, así también derecho al producto neto, que resultare de la venta que la institución de crédito haga a la persona legalmente capacitada en ese tiempo para adquirir el inmueble.

Por último, el artículo 22 de la mencionada ley, dispone que en los términos del presente capítulo, no se requerirá

rá permiso de la Secretaría de Gobernación para la adquisición por extranjeros de los derechos derivados del fideicomiso, se aprecia clara dicha disposición aunque innecesaria, a mi modo de ver, pues no se trata de derechos reales, los que se derivan de los fideicomisos dado que el fideicomisario como ya lo expresamos, sólo tiene derecho a los beneficios derivados de propiedad fiduciaria, no la propiedad que pudiéramos entender conforme los moldes clásicos, no se requieren ciertos permisos -- que establece la Ley General de Población, en sus artículos 60 y 66, además del artículo 14, fracción VII de su reglamento.

C O N C L U S I O N E S

=====

PRIMERA:

La norma constitucional que prohíbe a los extranjeros adquirir la propiedad sobre bienes inmuebles, en una zona ubicada dentro de una Faja de 50 kilómetros en las costas y de 100 kilómetros en las fronteras de la República Mexicana, no impide que los extranjeros tengan el uso y usufructo de inmuebles en dicha zona.

SEGUNDA:

El fideicomiso es una institución jurídica que si bien -- tiene sus antecedentes remotos en el derecho romano, tiene sus antecedentes próximos en el derecho anglosajón y -- que presenta una gama amplísima para proyectar en ella -- mas negocios jurídicos.

TERCERA:

El fideicomiso es un instrumento legal adecuado para que los extranjeros disfruten de los bienes inmuebles en la -- zona prohibida,

B I B L I O G R A F I A

= = = = =

- Batiza, Rodolfo.- Tres Estudios Sobre el Fideicomiso. - -
Librería Manuel Porrúa, S.A., México, 1954.
- Cervantes, Javier De.- "Apuntes de Historia del Derecho Pa-
trio". Escuela Libre de Derecho, México,
1964.
- Coulanges, Foustel De.- "La Ciudad Antigua", Editorial Obras
Maestras, Barcelona, 1965.
- Creel Carrera, Luis.- "México ante la Inversión Extranjera".
Tesis Escuela Libre de Derecho, México, 1966.
- Diccionario de Derecho Privado.- Editorial Labor, Barcelo-
na, 1966.
- Esquivel Obregón, Toribio.- "Apuntes para la Historia del De-
recho en México". Editorial Polis, México,
1937.
- Fraga, Gabino.- "Derecho Administrativo". Editorial Porrúa, S.
A., México, 1969.
- Ibarrola, Antonio De.- "Cosas y Sucesiones". Editorial Porrúa,
S.A., México, 1964.
- Macedo Pablo.- "Evolución del Derecho Mexicano", Editorial -
Jus, S.A., México, 1943.
- Minginjón, Salvador.- "Historia del Derecho Español" Editorial
Labor, S.A., Barcelona, 1933.
- Muñoz, Luis.- "El Fideicomiso". Editorial Porrúa, S.A., México,
1973.
- Ogarrío Ramírez España, Rodolfo.- "Estudio en Torno a la Zona
Prohibida". Tesis, Escuela Libre de Derecho
México, 1968.
- Petit, Eugene.- "Tratado Elemental de Derecho Romano". Edito-
ra Nacional, S.A. de R.L., México, 1963.
- Rodríguez y Rodríguez, Joaquín.- "Derecho Mercantil". Editorial
Porrúa, S.A. México, 1971.

Rojina Villegas, Rafael.- "Derecho Civil Mexicano". Librería Robredo, México, 1960.

Siqueiros, José Luis.- "Memoria de la Mesa Redonda Sobre Fideicomisos Situados en Zonas Prohibidas". México, junio, 1972.

Tena Ramírez, Felipe.- "Evolución del Derecho Mexicano". - Editorial Jus, S.A., México, 1943,

Vivante, César.- "Tratado de Derecho Mercantil". Editorial Reys, S.A., Madrid, 1936.

Diccionario de la Lengua Española.- "Real Academia", Madrid, 1970.

LEGISLACION CONSULTADA

=====

Constitución Federal Mexicana de 1824.

Constitución Federal Mexicana de 1857.

Constitución Política Mexicana de 1917.

Ley de Extranjería y Naturalización de 1886.

Código Civil para el Distrito y Territorios Federales de 1870

Código Civil para el Distrito y Territorios Federales de 1884

Código Civil para el Distrito y Territorios Federales de 1932

Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito de 1932

Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares de 1941.

Bula Alejandrina, de 1493.

Ley Orgánica de la Fracción 1a. del Artículo 27º Constitucional de 1926.

Reglamento de la Ley Orgánica de la Fracción 1a. del Artículo 27º Constitucional de 1926.

Ley General de Población de 1982.

Ley de Nacionalidad y Naturalización de 1934.

Ley para Promover y Regular la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera de 1982.

I N D I C E

	PAG.
PROLOGO	1
CAPITULO PRIMERO	
El Status Jurídico del Extranjero en México.....	5
a) Historia.....	5
b) Diversas Teorías.....	14
c) Derechos y Obligaciones	22
CAPITULO SEGUNDO	
La Institución del Fideicomiso.....	25
a) Historia.....	25
1.- Derecho Romano.....	25
2.- Derecho Anglo-Sajón.....	26
b) Evolución Doctrinal.....	29
c) Epoca Moderna.....	31
d) México y su Legislación Fiduciaria.....	33
1.- Personas que intervienen en el Negocio Fiduciario.....	37
2.- Objeto del Fideicomiso.....	44
3.- Fines del Fideicomiso.....	45
CAPITULO TERCERO	
El Derecho de los Extranjeros a la Propiedad Inmueble.....	49
a) Evolución Histórica del Derecho de Propiedad.....	49
b) El Derecho de Propiedad en la Legislación Mexicana.....	54

c) Análisis de la Fracción Primera del Artículo 27 Constitucional.....	66
---	----

CAPITULO CUARTO

El Fideicomiso Como Instrumento Legal para que los Extranjeros Disfruten de Inmuebles Situados en las Zonas Prohibidas.....	76
---	----

a) Apreciación Personal del Problema.....	76
---	----

b) Contenido y Análisis de los Artículos Referentes al Fideicomiso en Fronteras y Litorales de la Ley Sobre Inversiones Extranjeras.....	82
---	----

CONCLUSIONES	90
--------------------	----

BIBLIOGRAFIA	92
--------------------	----

LEGISLACION CONSULTADA.....	93
-----------------------------	----