



Universidad Nacional Autónoma de México

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES

“ ARAGON ”

LA REGULACION NOTARIAL EN LA ADQUISICION
DE BIENES INMUEBLES POR EXTRANJEROS



NOGARA 1986

D-54

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A

LUIS REY CRUZ MEDINA

MEXICO, D. F.

1986



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

Der-207



ENEP ARAGON

AL ABOGADO Y JUEZ POR

EXCELENCIA

JUSTO ...

A MI MADRE, SOCORRO:

POR SU ALIENTO, AMOR Y
COMPRESION

A MI TIA CARMEN A QUIEN AGRADEZCO
SU AYUDA Y PACIENCIA.

A MIS HERMANOS :

ROBERTO
YOLANDA
AGUSTIN
JOSE
GUILLERMINA
ANA Y
EZEQUIEL

CÓN AFECTO Y CARINO FRATERNAL .



I N D I C E

Introducción	pág.
CAPITULO I	
1. Antecedentes.....	3
2. Evolución del Notariado en Derecho Mexicano...	5
2.1. El Notariado en la Nueva España.....	6
2.2. El Notariado en México Independiente.....	7
CAPITULO II	
La Función Notarial en Derecho Comparado.....	12
CAPITULO III	
1. Adquisición.....	17
2. Medios de efectuar la Adquisición.....	17
3. Intervención Notarial en la forma del acto ju- rídico.....	20
4. Bienes Inmuebles.....	26
CAPITULO IV	
Quienes son extranjeros	
1. Concepto de Nacionalidad.....	31
2. Extranjeros, por exclusión quienes no son me- xicanos.....	31

	pág.
3. Calidades y características de los extranjeros.....	34
4. Medios probatorios de la nacionalidad.....	36

CAPITULO V

1. Delimitación de la zona prohibida.....	40
2. Restricción a personas morales.....	42
3. Casos en que se permite la adquisición a extranjeros.....	44
4. Fideicomisos en fronteras y costas.....	47
5. Zona apta para adquisición de extranjeros y permisos.....	53

CAPITULO VI

Forma de escriturar la adquisición

1. Lineamientos generales.....	60
2. Autorizaciones notariales.....	72
3. Sanciones al acto por falta de permisos.....	76
4. Responsabilidad notarial.....	79

CAPITULO VII

Disposiciones fiscales aplicables.....	87
Conclusiones.....	103

	pág.
Apéndice.....	105
Bibliografía.....	109

muebles, y en el séptimo y último capítulo las responsabilidades en las que puede incurrir el notario, así como los impuestos que se causan en este tipo de actos jurídicos.

El presente estudio lo hacemos para corroborar -- que quienes desempeñan la función notarial deben tener presentes todas y cada una de las disposiciones legales-aplicables a los actos jurídicos en que interviene y que, por tanto, son merecedores de la confianza que el Estado les brinda mientras desempeñan tal cargo.

CAPITULO I

1. ANTECEDENTES .

Con motivo de la fundación de Roma, la capacidad jurídica y política era privilegio de los ciudadanos romanos, de sus familias y de la gente que primitivamente la radicaba, el extranjero o peregrinus "no podía invocar la protección de las leyes romanas ni el amparo de los magistrados sin habersele concedido este derecho por medio de un tratado, porque las instituciones romanas de toda índole habían sido creadas de acuerdo mutuo entre los ciudadanos y para ellos solos..." (1), empero la importancia numérica y económica cada vez mayor de los extranjeros condujo necesariamente a la necesidad de rectificar de un modo esencial su posición jurídica, así el extranjero logró muy pronto mediante tratados de amistad celebrados con Roma que se le reconociera la propiedad y la protección judicial de la misma ante los tribunales romanos, así como la libertad de contratación. Inclusive, se creó una "pretura especial" encargada de decidir los procesos que se planteasen dentro de Roma entre peregrinos y romanos.

También se afirma que en Roma, en el Siglo VI de la

(1) Pastor y Alvira, Prolegómenos de historia de derecho Romano, Madrid, 1942, pág. 28.

era Cristiana, por primera vez existe una regulación positiva del notariado, debida a Justiniano que en las Novelas regula la actividad del notario entonces tabellio, al protocolo y le otorga el carácter de fidedigno con pleno valor --- al documento por él redactado. A través del tabellio se llega a la figura del notario actual, que según Carral y de Teresa "se distinguía de los nuestros en que la solemnidad de los actos no es el resultado del instrumento sino de la práctica ritual (pronunciación de las palabras de la fórmula en la "sponcio", la entrega de la cosa en los contratos reales, etc.) (2).

En la Edad Media, con el desarrollo del comercio, se crearon instituciones jurídicas nuevas, consecuentemente -- la forma notarial evolucionó y fue regulada de manera más -- precisa; destaca en esta época la figura de Rolandino catedrático de la Universidad de Bolonia quien hace incapie en la importancia de la sistematización de los conocimientos -- del notario así como para la redacción de los instrumentos.

También gran importancia tuvo en el desarrollo de -- la forma y del notario, el ordenamiento de Alcalá de Hena -- res de 1348, las Leyes del Toro, la Nueva Recopilación de --

(2) Luis Carral y de Teresa, Derecho Notarial y Derecho Registral, Mexico, Porrúa, S.A., 1984, pág. 66.

Felipe II de 1567 y la Novísima Recopilación de Carlos IV, pues en estas disposiciones se estructuran los perfiles de la función notarial, del notario y del protocolo y así mismo se establecen requisitos mínimos para ser investido de notario. (3).

En Francia, Felipe el Hermoso dicta la Ordenanza de Amiens referente a la función notarial.

En Australia, el emperador Maximiliano I en su Constitución incluye preceptos directrices de la actividad del notario.

En España, en el año de 1862, se expide en forma codificada la primera Ley Orgánica del Notariado Español, que sistemáticamente regula al notario, la función, el instrumento público y la organización notarial.

2. EVOLUCION DEL NOTARIADO EN DERECHO MEXICANO.

En la Epoca Precolonial en Tenochtitlán no existieron en realidad notarios o escribanos en el sentido que los entendemos en la época contemporánea. Sin embargo, había un funcionario, el Tlacuilo que dejaba constancia de los acontecimientos por medio de signos.

(3) Bernardo Pérez Fernández del Castillo, Derecho Notarial, México, Editorial Porrúa, S.A., 1983, pág. 2 y siguientes.

En el descubrimiento de América por Cristobal Colón en 1492 y como integrante de esa expedición se encontraba Rodrigo de Escobedo, escribano del Consulado del Mar que llevaba el diario de la expedición, y dió fe y testimonio de la forma de posesión en nombre de los Reyes Católicos, de la Isla de Guanahani.

2.1. EL NOTARIADO EN LA NUEVA ESPAÑA.

Cortés decidió llamar a las tierras conquistadas -- por él, " Nueva España ", durante la colonia y principios de la Independencia la legislación que se aplicó en la misma fue la vigente del Reino de Castilla, posteriormente el derecho se adoptó por medio de Cédulas, provisiones, Ordenanzas e Instrucciones Reales que iban resolviendo casos concretos, reunidos en la llamada Recopilación de Indias.

" Dentro de las disposiciones relacionadas con la función notarial de esta época son de mencionarse las siguientes: "

" El Cedula de Puga, que contenía dos cédulas -- reales la primera que determinaba que el real escribano de minas debía desempeñar personalmente su función; disponiéndose en la segunda que no debía cobrar honorarios excesivos. "

" El Cedula Indiano de Diego de la Encina, que regulaba las características y uso del protocolo principalmente

te."

"Las Pandectas Hispano-Mexicanas, que son las primeras disposiciones genuinamente mexicanas. (4).

2.2. EL NOTARIADO EN MEXICO INDEPENDIENTE.

Dentro de este período reinaba el descontrol político, favorable para el movimiento de Independencia de la Nueva España, gracias a la intervención de Francia en España.

A partir de la Independencia, el régimen político de la República Mexicana fluctuó entre el federalismo y el centralismo. Cuando el federalismo era el sistema establecido, la legislación notarial fue local; cuando el régimen fue centralista, las disposiciones notariales fueron generales, de aplicación en todo el territorio nacional, continuó la costumbre colonial de los oficios públicos y vendibles así como renunciables, entre los cuales se encontraba la escribanía, era esta la forma de ingreso a dicha función, una manera de proporcionar impuestos y derechos al erario.

(4) Luis Carral y de Teresa, op. cit., pág. 80.

Dentro de esta etapa estuvieron vigentes las siguientes leyes o disposiciones:

Decreto de 30 de Noviembre de 1834 que contenía -- disposición sobre la "Organización de los Juzgados del Ramo Criminal y Civil en el Distrito Federal", aún se sigue hablando de escribano público.

Ley para el Arreglo de la Administración de Justicia en los Tribunales y Juzgados del Fuero Común de 1853, -- que fue expedido durante la presidencia de Antonio López de Santanna. Conforme a esta ley los escribanos estaban integrados al poder judicial y continuaron existiendo los oficios públicos y vendibles, esta ley señalaba los siguientes requisitos para ser escribano:

Art. 309. "Para ser escribano se requiere:"

"I. Ser mayor de veinticuatro años."

"II. Haber estudiado, previo examen de escritura de forma clara, gramática castellana y aritmética, dos años -- escolares uno de las materias del derecho civil, que tienen relación con el oficio de escribano, y otro de la práctica forense o sustanciación civil y criminal y otorgamiento de documentos públicos."

"III. Haber practicado dos años, después de examen -- de segundo curso, en el oficio de algún escribano público -- matriculado..."

"IV. Acreditar con información judicial, honradez, fidelidad, buena fama, vida y costumbres."

"V. Haber sido examinado y aprobado en México por el Supremo Tribunal, en los Departamentos por los tribunales Superiores Colegiados."

"VI. Haber obtenido el título correspondiente del Supremo Gobierno."

Un aspecto interesante de esta ley, es que declaran en vigor todas las disposiciones legales anteriores, sean castellanas o nacionales.

Ley de 1867 que se llamó "Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal" disponía que el notario es el funcionario que reduce a instrumento público los actos, contratos y últimas voluntades; actuario es el destinado para autorizar los decretos de los jueces, árbitros y arbitradores. Diciendo que ambas funciones son incompatibles entre sí. Es atribución exclusiva de los notarios, la de autorizar en sus protocolos toda clase de instrumentos públicos.

Para ser notario no era requisito indispensable ser abogado sino que bastaba haber cursado dos años de preparatoria más dos de estudios profesionales con conocimientos elementales de derecho civil, mercantil y notarial, los demás requisitos seguían siendo casi idénticos a los de la ley anterior.

El protocolo se formaba por acumulación de pliegos - en papel sellado; se cerraba en junio y diciembre de cada -- año, verificándose los instrumentos otorgados.

Continuaron los oficios con las mismas característi-- cas anteriores. El gobierno vigilaba los protocolos median-- te visitas. Los notarios debían tener sus despachos fuera -- de sus casas, en un paraje céntrico, y sus archivos eran --- particulares, también se inició el acceso de los abogados -- al campo del notariado.

Ley de 1901. Entró en vigor el primero de enero de - 1902. En ella se decía que el notario además de ser un profe-- sor del derecho, debía quedar sujeto al gobierno quien lo -- nombraba y vigilaba, al igual que limitaba su número. Obli-- gó al notario para que actuara asistido de testigos instru-- mentales, creando los aspirantes adscritos a los notarios, - para que sustituyeran a los testigos, aunque sin excluirlos-- absolutamente; y obligó a llevar un libro llamado de extrac-- tos y se fijan reglas para ciertos instrumentos. Continúa -- el cargo como vitalicio, y los requisitos para el ingreso -- son más o menos los mismos, por lo que se refiere a la edad, capacidad, a no pertenecer al estado eclesiástico. Exige que el notario tenga el título de abogado.

Ley de 9 de Enero de 1932. En esta ley se sigue diciendo que la función notarial es de orden público, define al notario como el funcionario que tiene fe pública para hacer constar los actos y hechos a los que los interesados quieran o deban dar autenticidad conforme a las leyes. El ámbito de actuación del notario adscrito es más importante, ya que queda autorizado para actuar indistintamente con el de número, independientemente uno del otro y sin necesidad de recurrir a testigos de asistencia, en la autorización de cualquier instrumento.

Se suprime, en esta ley, el libro de extractos; se establece el examen de aspirante a notario, con un jurado integrado por cuatro notarios y un representante del Distrito Federal, se da al Consejo de Notarios el carácter de órgano consultivo del Departamento del Distrito Federal.

Ley del Notariado para el Distrito Federal y Territorios de 1945. La que dejó de ser aplicable a los Territorios Federales, al desaparecer éstos conforme a la reforma de la Constitución

En general las disposiciones de esta ley son casi idénticas a las de la vigente Ley del Notariado de 1980 la cual inició su vigencia sesenta días después de su publicación, de acuerdo con su artículo primero transitorio.

C A P I T U L O I I

LA FUNCION NOTARIAL EN DERECHO COMPARADO.

La generalidad de los autores coinciden en clasificar los tipos de notariado en dos. El notariado privado y el notariado de tipo francés o latino. Se afirma que el notario privado actúa sin liga alguna con el Estado y que por ello produce un documento privado (notario anglo-sajón), y el notario "público", por estar investido por el Estado de la capacidad de dar fe, produce un documento público (notariado de tipo latino). Entre estos tipos existe otro intermedio, que es el que se encuentra en algunas partes de Alemania y en ciertos cantones suizos.

En el notariado de tipo privado el notario no es un funcionario, pues el Estado no lo inviste de poder dar la fe, aunque le señale condiciones para el desempeño de su actividad, aquí los notarios dice GUTTERIGGE son funcionarios con miras al extranjero. (1)

Después de haber ilustrado la función notarial en derecho comparado, pasaremos a mencionar la misma en algunos países:

"BELGICA. En este país se hace una distinción entre los actos y contratos que tienen como finalidad la transmisión de bienes o la constitución de derechos reales que deben por disposición legal hacerse constar ante notario y --

(1) Ibid.

dos testigos." (2).

"ITALIA. Andrea Giuliani indica que el notario depende del Ministerio de Gracia y Justicia quien ejerce estrecha vigilancia de las actuaciones del notario para así tener por fehacientes los instrumentos según la ley."

"Los aspirantes realizan examen de aptitud para tener la investidura de notario y así dar fe pública a los actos que se pasen ante él." (3).

"URUGUAY. La característica fundamental es la libertad de ejercicio. Este régimen fue establecido por un acuerdo del Tribunal Superior de Justicia del 28 de junio de --- 1865, que de conformidad con el artículo primero de la ley-144.1 : : 2503. El escribano público es la persona habilitada para redactar, extender y autorizar bajo su fe todos los actos y contratos que deban celebrarse bajo su fe." (4).

"INGLATERRA. Expresa Bellver Cano, que tradicionalmente no ha existido el notariado en Inglaterra, pues cita-

(2) Mengual y Mengual, Elementos de Derecho Notarial T.II, vol. II, p. 320.

(3) Luis Vega Zúñiga, Tesis 1983.

(4) José Ma. Mustapich, Tratado Teórico Práctico de Derecho Notarial, T.I, p. 89.

una resolución del Concilio de Londres de 1320 o 1328 ---- que en vista de que no había notarios en la nación, las -- dignidades eclesiásticas usaron el sello de constatación." (5).

"REPUBLICA DOMINICANA. A los funcionarios los insti- tuye la ley para recibir los actos a los que las partes --- quieran o deban dar el carácter de auténtico al documento, - así como forma y carácter público." (6).

"CANADA. El notariado está regido por la ley de 26 de febrero de 1953, este funcionario es quien sugiere los li - neamientos a seguir, es un consejero auxiliar que también - determina consecuencias que van a traer consigo los instru- mentos, para las adquisiciones inmobiliarias es necesaria - la presencia de este funcionario." (7).

"CHILE. La ley que rige al notariado de este país es la del año de 1953 que en el artículo 2o. del reglamento de la misma dice que el Presidente de la República, previo in-- forme de la cámara respectiva o de la Corte de Apelación, --

(5) José Ma. Mustapich, op.cit., p. 107.

(6) Ibid.

(7) Mengual y Mengual, Elementos de Derecho Notarial T. II., vol. II., p. 325.

puede nombrar a dichos funcionarios.

La vigilancia de los funcionarios queda a disposición de la Corte de Apelación, a quien se le hacen llegar todos los casos controvertidos." (8).

"FRANCIA. Dice Me. Jacques Vandebussche, notario de Lille: "La Ordenanza de 2 de noviembre de 1945, como antes la ley de 25 Ventoso del año XI establece que en los actos y contratos relativos a inmuebles... los notarios deben encargarse de darles las formalidades indispensables para eficacia jurídica." (9).

"ESTADOS UNIDOS. "... la responsabilidad del notario es ínfima... no va más allá de la de un tercero que asiste al acto jurídico como testigo de calidad. No redacta los instrumentos pues carece de facultad técnico-jurídica, limitándose a asentar que ante el firmaron los otorgantes; no conserva los instrumentos... el llamado "Seguro del Título", que fue creado para garantizar al acreedor o al adquirente de una finca, de los riesgos que puedan correr por deficiencias en el título por el que adquieren un derecho real so -

(8) José Ma. Mustapich, op. cit., p.104 y sig.

(9) Me. Jacques Vandebussche, Revista de Derecho Notarial, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, Año XXV, no.81, pág. 128, "El notariado en Francia".

bre un inmueble." (10).

(10).B. Pérez Fdz. del C., op. cit., pág. 343-344.

C A P I T U L O I I I
ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES

1. Adquisición.

Para comenzar a tratar este tema consistente en la adquisición de bienes inmuebles, primeramente intentaremos dentro de los límites de nuestra capacidad asentar lo que se entiende por adquisición, ya que este término aunque no nuevo en nuestro sistema tomó auge a partir del 1.º de enero de 1980 fecha en que entró en vigor la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, y diremos que adquisición es toda forma de hacerse titular o propietario de bienes inmuebles que pueden consistir en el suelo, o en el suelo y las construcciones adheridas a él, así como los derechos reales relacionados con los mismos; aunque también se pueden adquirir derechos.

2. MEDIOS DE EFECTUAR LA ADQUISICION.

Como hicimos notar anteriormente, el vocablo adquisición abarca o comprende toda forma de hacerse titular o propietario de bienes inmuebles, tales formas o medios los contempla el artículo 3o. de la Ley mencionada, mismo que aquí transcribimos:

" Art. 3. Para efectos de esta Ley, se entiende por adquisición la que derive de: "

"I. Todo acto por el que se transmita la propiedad -

incluyendo la donación, la que ocurra por causa de muerte - y la aportación a toda clase de asociaciones o sociedades - a excepción de las que se realicen al constituir la copropiedad o la sociedad conyugal;"

"II. La compraventa en la que el vendedor se reserve la propiedad aún cuando la transferencia de esta opere con posterioridad."

"III. La promesa de adquirir cuando se pacte que el futuro comprador entrará en posesión de los bienes o que el futuro vendedor recibirá el precio de la venta o parte de él, antes de que se celebre el contrato prometido;"

"IV. La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador en los casos de las fracciones II y III que anteceden respectivamente."

"V. Fusión de sociedades."

"VI. La dación en pago y la liquidación, reducción de capital, pago en especie de ~~remates~~, utilidades o dividendos de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles."

"VII. Prescripción positiva."

"VIII. Constitución de usufructo, transmisión de éste o de la nuda propiedad, así como la extinción del usufructo temporal."

"IX. Cesión de derechos del heredero, legatario o copropietario en la parte relativa y en proporción a los in -

muebles."

"X. Enajenación a través del fideicomiso..."

"XI. La división de la ~~copropiedad~~ y la disolución de la sociedad conyugal, por la parte que se adquiriera en demasía del por ciento que le correspondía al copropietario o al cónyuge."

"XII. La celebración de contratos de arrendamiento financiero y la cesión de derechos del arrendamiento financiero."

"En las permutas se considerará ~~que se efectúan~~ dos adquisiciones."

Colígrese del artículo anterior que la palabra adquisición está empleada en su sentido amplio puesto que el legislador al decir que por la misma se entiende "todo acto por el que se transmita la propiedad", indistintamente se refiere a los contratos como a las demás formas de transmisión de las obligaciones.

Dentro de los contratos que abarca la adquisición se encuentran: el de compraventa, aún en su modalidad con reserva de dominio, permuta, donación, así como contratos preliminares de compraventa.

Después de haber analizado someramente la terminología ADQUISICION y de haber constatado los medios o formas a los que refirió el legislador, para el estudio de la mis-

ma tomaremos como base el contrato de compraventa puesto -- que la mayoría de las reglas aplicables a la misma son aplicables a cualquier otra forma o medio de adquisición cuando -- recaen sobre bienes inmuebles.

El contrato de compraventa dice Rojina Villegas "es indiscutiblemente el que tiene mayor importancia... la forma de adquisición del dominio está representada por el contrato, la herencia, la prescripción, la ocupación, la adquisición, la adjudicación, etc. También figura fundamental de -- adquirir la propiedad." (1).

3. INTERVENCION NOTARIAL EN LA FORMA DEL ACTO JURIDICO.

"Hay hechos jurídicos externos materiales y otros que son naturales; hechos que existen por si solos y que no necesitan exteriorizarse, ya que por razón natural se muestran y son vistos y conocidos por cualquier persona. Otros hechos jurídicos en cambio son "interiores", como un acto volitivo, que es imposible conocer si no se exterioriza, o sea, si no toma alguna "forma". Necesitan de una fuente. Por eso no se puede prescindir de la forma, ya que si el acto jurídico requiere que una voluntad sea conocida por una o más personas ello se --

(1) Rojina Villegas, Derecho Civil Mexicano T.VI., - contratos vol.I, pág. 240.

hace imposible sin esa exteriorización."

"Los sistemas simbólicos en su origen. Nuñez Lagos - dice que en un principio cada forma tenía su correspondiente contenido único, es decir, que cada contenido tenía su forma concreta y distinta de las otras; forma con significación unívoca. Un acto sólo con una forma y una forma que no podía contener otro tipo de acto que no fuera ese."

"Al lado de las formas producidas por cualquier particular, surgieron las reservadas a ser presididas por personajes especialmente revestidos de atributos privativos. - A esta forma se le llama funcionarista, y de ellas, el prototipo es la forma notarial, cuya razón de ser y culminación es el instrumento público." (2).

"En muchos de los códigos modernos, parece que rige el consensualismo, pero los más conocidos y destacados autores como Aubry et Rau, Demogue, Bonnecase, etc. no solo niegan que los sistemas sean consensualistas, sino que afirman que el formalismo tiende a afirmarse y a ser cada día más necesario. Planiol afirma que el formalismo en nuestra época no es simbolismo, sino que obedece a la desconfianza, tiene

(2) Luis Carral y de Teresa, op. cit., pág. 139.

como finalidad básica evitar fraudes, errores, etc, por lo que se han creado funcionarios como los notarios, entre otros, cuyas funciones son de seguridad jurídica."

"En México, antes del Código de 1870 rigió el Ordenamiento de Alcalá y nuestro código del mismo año parece ser consensualista pero no lo es. Dice que los actos se perfeccionan y obligan por el mero consentimiento; y para la validez de los mismos no mencionaba la forma,"

"El Código de 1884 ya no dice que se perfeccionan y obligan los contratos por el mero consentimiento, sino que "los contratos legalmente celebrados, obligan...". Al hablar de la validez de los contratos, agregó el requisito de que se hubiera celebrado el acto con las formalidades externas que exige la ley. Además impuso formas para muchos contratos." (3).

"El Código vigente, también parece ser consensualista (art. 1832), pero no lo es, ya que, termina diciendo -- que no se requieren formalidades "fuera de los casos expresamente designados por la ley". Además el artículo 1833 dice que mientras el acto no revista la forma legal, no será válido, pues puede ser invalidado por omisión de la for

(3) Ibid., pág 141.

ma (art. 1795 fracc. IV)." (4).

Ahora bien, cualquier forma de adquisición cuando -
recae sobre bienes inmuebles es formal y al respecto el ar-
tículo 2317 del Código Civil dice: "Las enajenaciones de -
bienes inmuebles cuyo valor convencional no sea mayor de -
quinientos pesos y la constitución o transmisión de dere--
chos reales estimados hasta la misma cantidad o que garan-
ticen un crédito no mayor de dicha suma podrán otorgarse -
en documento privado firmado por los contratantes ante dos
testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez de-
paz o Registro Público de la Propiedad...".

También el artículo 2320 del citado código dispone:
"Si el valor del inmueble excede de quinientos pesos su --
venta se hará en escritura pública..."

Dentro de las disposiciones de la Ley del Notariado
para el Distrito Federal se encuentra el artículo 78 que -
dice: "Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor, -
según avalúo bancario sea mayor de treinta mil pesos y la-
constitución o transmisión de derechos reales estimados en
más de esa suma o que garanticen un crédito por mayor can-
tidad que la mencionada, deberán constar por escritura an-
te notario..."

(4) Ibid., pág. 142.

Como vemos existe contradicción entre el Código Civil y la Ley del Notariado aparentemente, pero prevalece el Código; aunque tomando en cuenta la realidad por más que -- buscasemos un inmueble con valor de quinientos pesos o menor de treinta mil pesos en nuestros tiempos no lo ibamos a encontrar, entonces por conclusión todas las formas de adquisición que se refieran a bienes inmuebles deberán formalizarse ante notario.

La intervención del notario para la formalización de adquisiciones de bienes inmuebles nos la da el artículo --- 2320 ya mencionado que dice: "Si el valor del inmueble excede de quinientos pesos su venta se hará en escritura pública..."

Este artículo al decir que se hará en escritura pública" nos indica que sólo ante notario se formalizarán dichas adquisiciones puesto que el notario es el único que puede hacer escrituras. Es criticable dicho precepto pues toda escritura por ser obra de quien tiene fe pública, y en especial-- este caso como obra del notario, será siempre pública ya que no existen escrituras privadas, aunque hay autores que sostienen lo contrario.

Al efecto, hay "dos tipos de documentos: los que las mismas partes redactan y firman sin ninguna formalidad, y aquellos otros que ni redactan ni escriben ni firman ellas --

solamente sino en presencia del funcionario (notario) que - estudiamos; he aquí la diferencia entre un documento privado y un documento público" (5). Y dentro de los documentos públicos se encuentran las escrituras.

El artículo 60 de la Ley del Notariado dice: "Para - efectos de esta Ley, se entiende por escritura cualquiera - de los siguientes instrumentos públicos;

"I. El original que el notario asiente en el libro -- autorizado..., para hacer constar un acto jurídico, y que-- contenga la firma de los comparecientes y la firma y sello- del notario. "

"II. El original que se intégre por el documento en - que se consigne el acto jurídico de que se trate, y en un - extracto de éste que contenga sus elementos esenciales y se asiente en el libro autorizado."

"El documento... ser firmado en cada una de sus ho-- jas y al final por los comparecientes y el notario; llevar- el sello de éste... y agregarse al apéndice con sus ane---- xos."

"El extracto hará mención del número de hojas de que se compone el documento, y relación completa de sus anexos- y será firmado por los comparecientes y el notario..."

(5) Ibid., pág. 14.

4. BIENES INMUEBLES.

Jurídicamente dentro del género cosas, encontramos - la especie bienes, las cosas se convierten en bienes no --- cuando son útiles al hombre, sino cuando quedan apropia---- das. "La clasificación de los bienes es útil porque en pri- mer lugar la ley los somete a regímenes diversos, y en se-- gundo lugar porque, por ende, no están sujetos a las mismas reglas en cuanto a su enajenación, ni a su adquisición..." (6).

Con respecto a los bienes inmuebles el Código Civil- en su artículo 750 dice: "Son bienes inmuebles:"

"I. El suelo y las construcciones adheridas a él;"

"II. Las plantas y árboles, mientras estuvieren uni-- dos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árbo les y plantas mientras no sean separados de ellos por cose- chas o cortes regulares; "

"III. Todo lo que esté unido a un inmueble de una ma- nera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;"

"IV. Las estatuas, relieves, pinturas u otros obje-- tos de ornamentación, colocados en edificios o heredades -- por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el pro--

(6) Antonio de Ibarrola, Cosas y Sucesiones, México, Edit. Porrúa, 1981, pág. 77.

pósito de unirlos de un modo permanente al fundo".

" V. Los palomares, colmenas, estanques de peces o -- criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando -- parte de ella de un modo permanente; "

" VI. Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios-- destinados por el propietario de la finca directa o exclusi vamente a la industria o explotación de la misma; "

" VII. Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las - semillas necesarias para el cultivo de la finca; "

" VIII. Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo con venio en contrario; "

" IX. Los manantiales, estanques, aljibes y corrien--- tes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cual quiera especie que sirvan para conducir los líquidos o ga-- ses a una finca o para extraerlos de ella; "

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

" XI. Los diques y construcciones que, aún cuando ---

sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa"

"XII. Los derechos reales sobre inmuebles;"

"XIII. El material rodante de los ferrocarriles, las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas."

El Reglamento de la Ley General de Población, en su artículo 127 Fracción IV, dispone: "...para los efectos de este artículo son bienes inmuebles los previstos en el artículo 750 del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal y se equiparan a los derechos reales, la propiedad, la posesión, la copropiedad, el condominio, el usufructo, los derechos a partes alícuotas sobre la propiedad inmueble, los embargos y los gravámenes respecto de los inmuebles..."

La fracción antes transcrita del artículo 127 del Reglamento de la Ley General de Población contiene a nuestro juicio un error al comparar los embargos con los derechos reales, puesto que no por inscribirlos en el Registro Público de la Propiedad cambia la naturaleza del embargo y su derecho; "pues el derecho del embargante no es un derecho real sino personal aunque por medio de éste se pueda perseguir la cosa, en consecuencia la inscripción no puede producir el efecto de cambiar la naturaleza del derecho, es de-

cir de transformar al embargante, de titular de un derecho personal, en titular de un derecho real, el efecto de la inscripción es transformar al embargante en un acreedor preferente (art. 2993 Frac. IX Cód. Civ.) (7).

Aunque también hay autores que sostienen que los embargos constituyen derechos reales, tal es el caso de don Eduardo Pallares que dice: "Se discute si el embargo sobre bienes inmuebles constituye un derecho real, hay ejecutorias que sostienen la afirmativa, y el punto es controvertible. El embargo produce dos efectos: a) La afectación del inmueble al pago del crédito que dió causa al embargo. b) El depósito e intervención del inmueble ¿esta afectación produce un derecho real que el embargante puede ejercitar contra terceros, según el orden de inscripción? en mi concepto da origen a un derecho real, absoluto, que no solo existe contra el deudor del crédito, sino también contra los demás acreedores del embargado. No es un derecho relativo a determinadas personas, ni menos un derecho que dimana de una obligación contractual. El embargo es medio de apremio establecido por la Ley y forma parte sustancial del procedimiento. Es notorio que modifica la propiedad del in

(7) Francisco Lozán Noriega, Contratos, México, --- Asociación del Notariado Mexicano, A. C., 1982, pág. 97.

mueble sobre el que recae y, por este motivo tiene el carácter de verdadero gravámen, que no surte efectos contra terceros sino desde su inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Hay pues razón suficiente para considerar --- que el embargo engendra un derecho real." (8) .

(8) Eduardo Pallares, Tratado de las acciones civiles, México, Porrúa, 1981, pág. 181.

C A P I T U L O I V

¿ QUIENES SON EXTRANJEROS ?

1. Diremos que la nacionalidad es el vínculo jurídico-político que liga a una persona determinada con el Estado que se la otorga.

2. Extranjeros, por exclusión quienes no son mexicanos.

Son extranjeros quienes no tienen la nacionalidad mexicana (art. 6o. de la Ley de Nacionalidad y Naturalización)

Para saber por exclusión quienes son extranjeros, determinaremos según nuestra Constitución General de la República quienes tienen la nacionalidad mexicana.

Al respecto nuestra Carta Fundamental dispone en su artículo 30: "La nacionalidad mexicana se adquiere por nacimiento o por naturalización."

"A. Son mexicanos por nacimiento:"

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

"II. Los que nazcan en el extranjero de padre mexicano o de madre mexicana;"

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

" B. Son mexicanos por naturalización:"

"I. Los extranjeros que obtengan de la Secretaría de-

Relaciones Exteriores carta de naturalización;"

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

Tanto la fracción I, como la III del apartado "A" - del artículo comentado, consignan el principio feudal del ius soli; según el cual el territorio hace suyos a quienes nacen en él y a todas las cosas que en el mismo, se encuentran.

Por lo que toca a la fracción III del multicitado -- precepto establece o consagra el principio del ius sanguinis o derecho de la sangre, a través del cual se trata de conservar como nacionales mexicanos a los nacidos en el extranjero, cuando tengan algún vínculo de filiación directa con alguna persona de nacionalidad mexicana; este principio fue establecido por las antiguas potencias europeas.

El multicitado artículo constitucional delimita perfectamente a las personas físicas que tienen la nacionalidad mexicana, más también en el concepto de "persona" -- incluimos a las morales las que si en su objeto contem--plan la posibilidad de adquirir inmuebles necesitamos de--terminar cuando tienen la nacionalidad mexicana o extranjera.

La Ley General de Sociedades Mercantiles supone la-

distinción entre personas morales mexicanas y extranjeras - pero no distingue cuando tiene uno u otro caracter, se encarga de hacer esta distinción la Ley de Nacionalidad y Naturalización que establece:

"Art. 5o. Son personas morales de nacionalidad mexicana na las que se constituyan conforme a las leyes de la República y tengan en ella su domicilio legal."

El Código Civil, en su artículo 33, dispone: "Las personas morales tienen su domicilio en el lugar donde se halle su administración. Las que tengan su administración fuera -- del Distrito Federal pero que ejecuten actos jurídicos dentro de su circunscripción, se considerarán domiciliadas en -- este lugar, en cuanto a todo lo que a esos actos se refiera. Las sucursales que operen en lugares distintos de donde radica la casa matriz, tendrán su domicilio en esos lugares para el cumplimiento de las obligaciones contraídas por las mismas sucursales."

Nuestra Ley de Nacionalidad y Naturalización para atribuir la nacionalidad mexicana a las personas morales, en primer lugar toma en consideración las leyes según las cuales se constituya la persona moral. Pues, si una sociedad se constituye de acuerdo con las leyes de los Estados Unidos de Norteamérica previa autorización establece su domicilio legal -- dentro de la República Mexicana, estaremos en presencia de -- una persona moral extranjera.

En segundo lugar toma en cuenta el domicilio legal, supongamos que se constituya una persona moral de acuerdo con las leyes mexicanas pero se manifiesta que el domicilio será en Francia, en este caso tambien estaremos en presencia de una persona moral extranjera.

Ahora bien la falta de concomitancia de los dos requisitos que marca la ley hará que se considere a las personas morales como extranjeras.

3. Calidades y características de los extranjeros.

Este breve estudio por no estar enfocado precisamente a la internación del extranjero en nuestro país, no haremos un estudio exhaustivo de las calidades y características del extranjero sino que solo mencionaremos las mismas. También diremos que el Poder Ejecutivo y la Secretaría de Gobernación tiene por encargo de aquel "formular y conducir la política demográfica salvo lo relativo a colonización, los asentamientos humanos y el turismo" (artículo 27 fracc. XXV de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal).

También es la Secretaría de Gobernación quien fija, previos los estudios demográficos, el número de extranjeros que pueden internarse en el país sujetándolos a las modalidades que juzgue pertinentes, (artículo 32 de la Ley General de Población).

La Ley General de Población en su artículo 41 dispone: "Los extranjeros podrán internarse legalmente en el país de acuerdo con las siguientes calidades:

- a) No Inmigrante.
- b) Inmigrante.

No inmigrante es el extranjero que con permiso de la Secretaría de Gobernación se interna en el país temporalmente dentro de alguna de las siguientes características: turista, transmigrante, visitante distinguido, consejero, asilado político, estudiante, visitante, visitante local o visitante provisional, (artículo 42 de la Ley General de Población).

"Inmigrante es el extranjero que se interna legalmente en el país con el propósito de radicarse en él, en tanto adquiere la calidad de inmigrado" (Artículo 44 de la Ley General de Población).

Inmigrado es el extranjero que adquiere derechos de residencia definitiva en el país.

Ahora bien, los extranjeros con característica de turista, transmigrante, visitante local y visitante provisional en ningún caso pueden adquirir bienes inmuebles en la República Mexicana, (Artículo 27 fracc. I del Reglamento de la Ley General de Población).

4. MEDIOS PROBATORIOS DE LA NACIONALIDAD.

En virtud de que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las Leyes Reglamentarias y la legislación ordinaria, establecen en diversas disposiciones los derechos que se encuentran reservados a aquellas personas que tengan nacionalidad mexicana, resulta, por tanto, un requisito indispensable, para quien pretende gozar de ello, que acredite plenamente su calidad de nacional mexicano.

Hay casos previstos por el apartado "A" del Artículo 30 de la Constitución y su correlativo que es el 1o. de la Ley de Nacionalidad y Naturalización, en los que por las circunstancias mismas que rodean el hecho del nacimiento de las personas, puede acontecer que al mismo tiempo algún otro país extranjero les atribuya su nacionalidad.

Tratándose de personas que se encuentren en los casos previstos en los artículos mencionados en el párrafo anterior, el artículo 57 de la Ley de Nacionalidad y Naturalización dispone que: "Tratándose de personas a quienes las leyes consideren mexicanos y al propio tiempo las de otro estado les atribuyan una nacionalidad extranjera, la Secretaría de Relaciones Exteriores expedirá los certificados de nacionalidad correspondientes y al efecto, exigirá a los interesados que formulen ante ella las renunciaciones y protestas."

Los certificados harán prueba plena de nacionalidad-

y sus titulares deberán presentarlos cuando pretendan ejercer derechos que las leyes reservan a los mexicanos.

De acuerdo con el artículo anterior transcrito en lo conducente, los certificados de nacionalidad hacen prueba plena de la misma, los cuales deben ser presentados por sus titulares cuando pretendan ejercer derechos que las leyes reservan a los mexicanos y uno de esos casos es la adquisición de bienes inmuebles en cualquier parte de la República.

Con respecto a los menores de edad, si bien es cierto que ejercen sus derechos por conducto de sus representantes legales, esta representación no puede extenderse al grado de determinar su nacionalidad por tratarse de un acto estrictamente personal en donde no puede haber substitución de voluntad y en estas condiciones debe considerarse que dichos menores son mexicanos cuando reúnan los requisitos previstos por la Ley, sin perjuicio de que a su mayoría de edad puedan renunciar a su nacionalidad.

Para ser más explícitos sobre este tema relacionaremos los siguientes casos:

1. Los nacidos en Territorio de la República, sea -- cual fuere la nacionalidad de sus padres, (fracc. I del artículo 30 Constitucional y 4o. del Reglamento para la expedición de Certificados de Nacionalidad Mexicana).

2. Los nacidos en el extranjero de padres mexicanos--

o de madre mexicana, (Fracción II del Artículo 30 Constitucional y 5o. del Reglamento para la expedición de Certificados de Nacionalidad Mexicana).

3. Los mexicanos por nacimiento que pierden su nacionalidad, quienes pueden recuperarla con el mismo carácter, siempre que residan y tengan su domicilio en territorio nacional y manifiesten ante la Secretaría de Relaciones Exteriores su voluntad de recuperarla (Artículo 6o. del Reglamento antes citado).

Todos los cuales acreditan su nacionalidad mexicana con su correspondiente certificado de la misma (Artículos 2 y 3 del Reglamento de Expedición Certificados Nac. Mex.).

En los siguientes dos casos quienes se encuentren en tales supuestos acreditan su nacionalidad mexicana por naturalización. (Artículo 8o. del Reglamento para la Expedición de Certificados de Nacionalidad Mexicana).

1. Las mujeres casadas con mexicanos.

2. La mujer extranjera cuyo esposo adquiere la nacionalidad mexicana con posterioridad al matrimonio, (Artículo 10 del Reglamento citado).

Por lo que concierne a los mexicanos que no se encuentran en los seis casos antes mencionados, acreditan su nacionalidad con su acta de nacimiento del Registro Civil (Artículo 50 del Código Civil).

Los menores de edad a los que nuestra ley les reconoce nacionalidad mexicana y otro país les otorgue su nacionalidad, por medio de sus representantes pueden adquirir inmuebles dentro o fuera de la llamada zona prohibida, pero se pueden presentar los siguientes casos en los cuales se debe tener especial cuidado:

1. Si el menor siendo mexicano adquiere algún inmueble fuera de la llamada zona prohibida, y a su mayoría de edad por efecto del derecho de opción renuncia a la nacionalidad mexicana, para seguir siendo propietario de ese inmueble tiene que celebrar convenio con la Secretaría de Relaciones Exteriores en el cual se considere como mexicano respecto de ese bien y en no invocar la protección de su Gobierno (el de su nueva nacionalidad) bajo la pena en caso de faltar a su convenio de perder dicho bien en beneficio de la Nación Mexicana.

2. Si el mexicano menor de edad adquiere algún inmueble en la zona prohibida y a su mayoría de edad renuncia a la nacionalidad mexicana, en este caso tendría que transmitir el bien a persona legalmente capacitada conforme a la Ley.

CAPITULO V.

ZONA PROHIBIDA.

1. DELIMITACION DE LA ZONA PROHIBIDA.

En el capítulo anterior mencionamos que sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización podían adquirir bienes inmuebles en la llamada zona prohibida, pero no dejamos precisado cuales son los límites o extensión de la misma. Para no dejar lugar a dudas sobre la extensión de la "Zona Prohibida" transcribiremos en lo conducente el artículo 27 Constitucional que es el que delimita tal zona, y el cual dice: "...La capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la nación, se regirá por las siguientes prescripciones:"

"I. Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones...- En una faja de CIEN KILOMETROS A LO LARGO DE LAS FRONTERAS Y DE CINCUENTA EN LAS PLAYAS, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y ----- aguas."

En la Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo 27 - de la Constitución General de la República, encontramos disposición análoga en su artículo 10. que dice: "Ningún extranjero podrá adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas,

en una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras, y de cincuenta en las playas ni ser socio de sociedades mexicanas que adquirieran tal dominio en la misma faja."

"Los numerales antes transcritos que contienen la prohibición de que venimos hablando no surgen en 1917 sino que vienen defendiéndose desde la Ley General de Colonización de 18 de agosto de 1824 que permitió a los extranjeros que tuvieran la intención de venir a establecerse en México y adquirir terrenos para la formación de colonias con la prohibición expresa de que no podían establecer colonias en los terrenos que distaran menos de veinte leguas de la línea divisoria con cualquier nación extranjera o menos de diez leguas del litoral marítimo, y también con la prohibición expresa de conservar las tierras adquiridas en caso de que decidieran marcharse a residir de un modo permanente al extranjero." (1).

"Por lo cual el constituyente de 1917, celoso defensor de la Soberanía sobre el territorio nacional dejó asentado en nuestra Carta Fundamental la prohibición absoluta para los extranjeros en el sentido de que no pudieran adqui-

(1) Oscar Ramos Garza, "Algunos comentarios sobre la Ley de Inversiones Extranjeras", Revista de derecho notarial, México, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, año XXV, No. 81, pág. 128.

rir bienes inmuebles en esta zona así mismo con respecto a las aguas que se encuentran en la misma, para así evitar --- otra pérdida de territorio mexicano como la ocurrida en nuestra historia patria en los tiempos del generalísimo Antonio-López de Santanna, aunque diremos que esta prohibición no es absoluta ya que posteriormente veremos algunas excepciones y también que si pueden aprovechar los extranjeros a través -- del llamado fideicomiso que también posteriormente tratare---mos.

2. RESTRICCIÓN A PERSONAS MORALES.

En este subcapítulo que denominamos restricción a personas morales lo hemos pensado para no hacer otro que se --- llamaría restricción a personas físicas puesto siempre son - personas físicas las que constituyen a las personas morales, las que después toman una personalidad propia; por lo mismo- las prohibiciones a éstas son correlativas a las sociedades.

Ahora bien para que un extranjero pueda formar parte- de una sociedad mexicana que tenga o adquiera el dominio de- tierras en el territorio de la República, también tiene que- celebrar convenio con la Secretaría de Relaciones Exteriores de considerarse mexicano con respecto a la parte de bienes - que le tocan en la sociedad y de no invocar por lo mismo la- protección de su gobierno, por lo que se refiere a los bie-- nes bajo la pena, si falta a su convenio, de perder en bene-

ficio de la Nación mexicana los bienes que haya adquirido o que adquiriere como socio de la sociedad de que se trate.

Para entender mejor lo anteriormente dicho podemos -- decir que existen sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros y sociedades mexicanas con cláusula de exclusión de extranjeros, también que las primeras pueden -- adquirir bienes inmuebles dentro del territorio de la República con excepción de la zona prohibida y que las segundas pueden adquirir bienes inmuebles en toda la extensión del territorio nacional comprendiendo o incluyendo la zona prohibida.

Después de este breve panorama haremos resaltar que las sociedades comerciales en las cuales las aportaciones -- se incorporen en títulos valor denominados acciones, no pueden adquirir, poseer o administrar fincas agrícolas (artículo 27 Constitucional fracción IV). Dispone el artículo 7o. -- del Reglamento de la Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo 27 Constitucional que las sociedades mexicanas con fines agrícolas no pueden llevar a cabo ninguna adquisición cuando el cincuenta por ciento o más del capital o interés social pertenece a extranjeros y si la sociedad fuere por acciones estas deberán tener el carácter de nominativas, aunque, como todos sabemos, las acciones de todo tipo de sociedades deben ser nominativas no debiéndose emitir acciones al portador, según

decreto de 30 de diciembre de 1982, las cuales pueden ser -- transmitidas por cesión ordinaria o endoso simple. No se registrará ninguna enajenación de acciones a favor de extranjeros, al mismo tiempo que dichas enajenaciones no pueden producir ningún efecto cuando en virtud de ellas el cincuenta--por ciento o más de las acciones quede en manos o propiedad de extranjeros inversionistas (art. 18 a 21 de la Ley Para -- Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera).

3. CASOS EN LOS QUE SE PERMITE LA ADQUISICION A -- EXTRANJEROS.

Los únicos casos que autorizan las leyes para que -- los extranjeros puedan adquirir bienes inmuebles en la zona prohibida son: primero, en virtud de un derecho preexistente y adquirido de buena fe y, segundo, en virtud de herencia.

La Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo 27 Constitucional dispone en su artículo 6o. que a la letra dice: -- "Cuando alguna persona extranjera tuviera que adquirir por -- herencia derechos cuya adquisición estuviere prohibida a extranjeros por la Ley, la Secretaría de Relaciones Exteriores dará el permiso para que se haga la adjudicación y se registre la escritura respectiva. En caso de que alguna persona -- extranjera tenga que adjudicarse en virtud de derecho pre--existente adquirido de buena fe un derecho de los que les --

están prohibidos por la Ley, la Secretaría de Relaciones Exteriores podrá dar el permiso para tal adjudicación.

En ambos casos, el permiso se otorgará con la condición de transmitir los derechos de que se trate a persona --- capacitada conforme a la Ley, dentro de un plazo de cinco --- años a contar desde la fecha de la muerte del autor de la --- herencia, en el primer caso, o de la adjudicación, en el segundo."

Este artículo parece, a simple vista, contener una injusticia, pues fuera de los supuestos que más adelante estudiaremos nos dice que los extranjeros, en las hipótesis contempladas por el mismo, que hayan adquirido bienes inmuebles en la zona prohibida dentro del plazo de cinco años deben transmitir sus derechos a personas capacitadas conforme a la ley, pero, tomemos en cuenta que dice: "...A contar desde la fecha de la muerte del autor de la herencia, en el primer caso, o de la adjudicación en el segundo." Ya después de haber analizado tales hipótesis diremos que en ambos casos se trata de una adjudicación solamente que la primera es por causa de --- muerte y en la segunda no; pues bien, si el extranjero adquiriere el bien inmueble adjudicándose lo por causa de muerte, - el momento de la adquisición no es materialmente en la escritura de adjudicación como lo sería en una adjudicación que no fuera por causa de muerte, puesto que a la muerte del autor -

de la sucesión los herederos o legatarios adquieren derecho -- a la masa hereditaria como a un patrimonio común mientras no -- se hace la división (art. 1288 Cód. Civ.), lo cual quiere de-- cir que por derecho adquirieron desde la muerte del autor de -- la herencia; o sea, los cinco años a que nos hemos venido re-- firiendo no se cuentan desde que materialmente se hace la ad-- judicación puesto que, aunque parezca contradictorio ésta ya-- operó al momento de la muerte del autor de la sucesión.

El reglamento de la Ley Orgánica de la fracción I ---- del artículo 27 Constitucional en su artículo 11 dispone: ---- "En los casos mencionados en el segundo párrafo del artículo - 6 de la Ley (refiriéndose a la Ley Orgánica), si es imposible- hacer la enajenación dentro del plazo que dicha disposición -- señala, porque haya por ejemplo un juicio sobre nulidad de --- testamento, y que ese juicio no termine dentro de cinco años - contados desde la muerte del autor de la herencia o en cual--- quier otra situación análoga en que exista la imposibilidad -- de que se trata, y siempre que sea inculpable, la Secreta----- ría de Relaciones queda facultada para prorrogar ese plazo --- por el término necesario para que desaparezca la imposibili--- dad."

los permisos para adquirir el dominio directo de bienes inmuebles destinados a la realización de actividades industriales o turísticas en fronteras y costas" (2).

"El presidente Echeverría necesito idear un procedimiento legal, que sin violar la prohibición constitucional, permitiera el logro del fin perseguido y así fue como, primero, con el acuerdo presidencial antes referido y, después, con la Ley Para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera se escogió al fideicomiso como el procedimiento idóneo para que los extranjeros pudieran adquirir derechos personales de uso y aprovechamiento de inmuebles ubicados en las llamadas zonas prohibidas y pudieran también, ~~participar~~ con sus capitales y tecnología en el acrecentamiento turístico de México. Se debe hacer notar que al ser calificado el fideicomiso en la zona prohibida como único procedimiento lícito para lo anterior, a contrario sensu, también fueron calificados como ilícitos los demás sistemas que se habían venido utilizando para circundar la prohibición constitucional a que nos referimos. Conviene señalar los procedimientos que se habían venido utilizando para ese objeto. Ellos eran la adquisición de inmuebles por interpósita persona o a través de sociedades con acciones al por

(2) Ibid.

tador; por conducto de dos sociedades; por la celebración e de arrendamientos sucesivos, usufructos, membresías de clubes y algunas otras argucias ingeniosas, entre las que se-- encontraban el contrato de fideicomiso antes de ser elegi-- do como único procedimiento legítimo para ese objeto." (3).

No se puede negar que al permitir a extranjeros tener el uso y aprovechamiento de inmuebles de esta clase, se está violando si no la letra, por lo menos el espíritu constitucional, pues se esta permitiendo, con otro nombre y bajo otra forma, lo que tan energicamente prohíbe nuestra constitución. Y en este caso ¿por qué no se toleran y autorizan también los demás procedimientos que ya hemos mencionado, -- entre los que estaban, repetimos el fideicomiso antes de -- ser "legalizado"? Si analizamos esos procedimientos, con -- ninguno de ellos los extranjeros adquieren el dominio directo de inmuebles. Sin embargo con todos se viola el espíritu constitucional.

"Ahora bien, las instituciones nacionales de crédito -- hasta antes de la nacionalización de la banca eran sociedades anónimas por disposición de la Ley de Instituciones de Crédito, y como tales, se constituían previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores con alguna de las cláu--

(3) Ibid., pág. 129.

sulas de extranjería, es decir, con cláusula de admisión de extranjeros o con cláusula de exclusión de extranjeros. --- Las primeras podían tener entre sus accionistas a personas físicas de nacionalidad extranjera, únicamente si estas actuaban por sí mismas e individualmente y las segundas no podían tener accionistas extranjeros de clase alguna." (4).

Las instituciones de crédito que tuvieran o pudieran llegar a tener accionistas extranjeros, por ese sólo -- hecho, quedaban incapacitadas legalmente para adquirir inmuebles en zona prohibida, sea en virtud de fideicomiso o para sus objetos directos, por lo que la capacidad jurídica para adquirir bienes inmuebles en zona prohibida quedaba reservada con exclusividad a las sociedades mexicanas que en sus estatutos tuvieran incluida o hubieren adoptado la cláusula de exclusión de extranjeros, y esto también era aplicable a las instituciones de crédito para todas las adquisiciones de inmuebles.

Esto, sin duda alguna, había constituido un obstáculo a las instituciones de crédito, pues limitaba grandemente sus operaciones, aunque esto fue resuelto por el entonces Secretario de Relaciones Exteriores, Lic. Antonio Carrillo-Flores, quien por acuerdo del 17 de marzo de 1967, autorizó

(4) Ibid., pág.130.

para que se otorgaran permisos a las instituciones de crédito concesionadas para practicar operaciones fiduciarias - para adquirir inmuebles que se encontraran en la zona prohibida, aunque dichas instituciones de crédito estuvieran - organizadas con cláusula de admisión de extranjeros en los términos del artículo 2o. del Reglamento de la Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo 27 Constitucional, y sólo se fijó como condición que se hubiere reformado su escritura - constitutiva, en los términos del decreto de 27 de diciembre de 1965, que reformó el artículo 8o., y otros de la Ley de Instituciones de Crédito, artículo que prohíbe que participen en los capitales de las instituciones de crédito, gobiernos o dependencias oficiales extranjeras físicas o morales, sea cual fuera la forma que revistan, directamente o - a través de interpósita persona, pero que no prohibió que participaran en ellos, extranjeros personas físicas actuando por sí mismas.

Habiendo hecho un breve panorama entraremos en materia y diremos que dichos contratos de fideicomiso en que -- personas extranjeras pueden ser fideicomisarias, sin que por ningún motivo se les transmita la propiedad y tampoco pueden crear derechos reales a su favor (facultando a las instituciones fiduciarias para emitir certificados de participación inmobiliaria nominativos no amortizables) no pueden-

exceder de treinta años.

Los certificados de participación inmobiliaria que -- se llegaren a emitir con base en un fideicomiso irrevocable -- translativo de dominio en que participen extranjeros en la -- zona de referencia sólo pueden representar, bien el derecho -- a una parte alícuota de los frutos o rendimientos de los va-- lores, derechos o bienes de cualquier clase o bien el derecho a una parte alícuota del producto neto que resulte de la venta de los bienes fideicomitidos sin que se llegue a otorgar -- a los extranjeros titulares ninguna parte alícuota en los --- derechos de PROPIEDAD sobre los inmuebles fideicomitidos, --- (art. 228 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Cré-- dito).

"En la actualidad existen un criterio en la Comisión de Inversiones Extranjeras que denota una interpretación ---- subjetiva orientada a un nacionalismo mal entendido al cali-- ficar las solicitudes para la constitución de fideicomisos -- translativos de dominio de bienes inmuebles." (5)

"Cuanto el inmueble excede de mil metros cuadrados, -

(5) Miguel García Maldonado, "La inversión extranjera en las zonas turísticas", Revista de Derecho Notarial, Méxi-- xico, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, año XXV, -- No. 81, pág. 98.

tado podrá conceder el mismo derecho a los EXTRANJEROS, --- siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en -- considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y -- en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos-- por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en caso de faltar a su convenio, de perder, en beneficio de la Nación-- los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo... El Estado, de acuerdo con los intereses públicos internos y -- los principios de reciprocidad (internacional, por supues-- to), podrá a juicio de la Secretaría de Relaciones, conce-- der autorización a los Estados extranjeros para que adque-- ran, en el lugar permanente de la residencia de los Poderes Federales, la propiedad privada de bienes inmuebles neces-- rios para el servicio directo de sus embajadas o legacio--- nes."

Para el caso de que una sociedad dentro de su objeto social contemple el supuesto de adquirir bienes inmuebles-- (si en sus estatutos toma la cláusula de admisión de ex---- tranjeros), por supuesto fuera de la multicitada zona pro-- hibida, la Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo 27 -- Constitucional le impone la obligación a la persona ante la cual, se constituya que tome en cuenta el artículo 2o. de -- la misma, el cual dice: "Para que un extranjero pueda for-- mar parte de una sociedad mexicana que tenga o adquiriera el-

dominio de tierras... y sus accesiones... en el territorio de la República tendrá que satisfacer el requisito que señala la misma fracción I del artículo 27 de la Constitución, a saber, el de hacer convenio ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacional respecto a la parte de bienes que le toca en la sociedad, y de no invocar, la protección de su gobierno, por lo que se refiere a aquéllos, bajo la pena, en caso de faltar a su convenio, de perder en beneficio de la Nación los bienes que hubiere adquirido o adquiriere como socio de la sociedad de que se trate."

Nuestro Código Civil, por ser una ley secundaria -- no puede contravenir a la Carta Fundamental y nos remite a aquella por lo que se refiere a la capacidad de los extranjeros para adquirir bienes inmuebles (artículo 773 y 2274) y nos da una regla de fundamental importancia que nos dice: "Los inmuebles sitos en el Distrito Federal, se registrarán por las disposiciones de este Código, aún cuando los dueños sean extranjeros" (artículo 14 del Código Civil).

Hemos venido haciendo referencia durante el desarrollo de este trabajo que los extranjeros para adquirir inmuebles, que no estén ubicados en la faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta a lo largo de las costas, necesitan obtener previa a la adquisi-

ción un permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores -- en que se inserte la Cláusula Calvo; pero no es este permiso el que se debe reunir en primer término, sino un permiso de la Secretaría de Gobernación, el cual es requisito sine qua non, para en segundo lugar obtener o recabar el de la Secretaría de Relaciones Exteriores.

El permiso que puede concederla Secretaría de Gobernación tiene su base legal en el artículo 66 de la Ley General de Población que a la letra dice: "Los extranjeros -- por sí o mediante apoderado solo podrán celebrar actos relativos a la adquisición de bienes inmuebles derechos reales -- sobre los mismos, acciones o partes sociales de empresas -- dedicadas en cualquier forma al comercio o tenencia de dichos bienes, previo permiso de la Secretaría de Gobernación, sin perjuicio de las autorizaciones que deban recabar conforme a otras disposiciones legales."

El Reglamento de la Ley General de Población da las bases a las cuales se sujeta o condiciona la obtención del permiso en cuestión y en su artículo 127 expresa: "El permiso para que los extranjeros puedan celebrar actos relativos a la adquisición de bienes inmuebles, derechos reales sobre los mismos, acciones o partes sociales de empresas dedicadas en cualquier forma al comercio o tenencia de dichos bienes a que se refiere el artículo 66 de la Ley, quedará suje

to, para su otorgamiento a las siguientes reglas:

" I. En ningún caso se concederá a los no inmigrantes a que se refieren las fracciones I, II, VIII y IX del artículo 42 de la Ley. (refiriéndose a turistas, transmigrantes, visitante local y visitante provisional).

"II. A los no Inmigrantes a que se refieren las fracciones III, IV, V, VI y VII del mismo artículo, sólo se les concederá en casos excepcionales a juicio de la Secretaría." (refiriéndose a visitantes, consejeros, asilados políticos, estudiantes y visitantes distinguidos).

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

"IV. Los inmigrados podrán obtener el permiso para adquirir, cuando no tengan algún impedimento..."

"V. Cuando por causas ajenas a la voluntad del extranjero nazcan a su favor derechos reales o de propiedad sobre bienes inmuebles o acciones o partes sociales de empresas a que se refiere este artículo, cuya adquisición les esté limitada por este reglamento y no prohibida por otras leyes, la Secretaría podrá conceder permiso para que se formalice la adquisición estableciendo, las modalidades que --

estime convenientes de acuerdo con el interés general."

"...VIII. Los extranjeros podrán realizar actos de--
disposición sobre los inmuebles de su propiedad sin reque--
rir permiso de la Secretaría!"

La Secretaría de Gobernación expide este permiso ---
porque está facultada para administrar la política demográ-
fica y sujetar a la inmigración de extranjeros a las modali-
dades que juzgue pertinentes (artículo 3o. Fracción VI de--
la Ley General de Población).

Una vez obtenido el permiso anterior el extranjero -
podrá solicitar el permiso de la Secretaría de Relaciones -
Exteriores. Aquí también nos podríamos preguntar ¿por qué-
precisamente esta Secretaría lo otorga? y nos respondería--
mos, porque dicha Secretaría tiene competencia necesaria --
para conceder a los extranjeros los permisos que requieran--
conforme a la Constitución, leyes orgánicas y reglamenta---
rias, para adquirir el dominio directo sobre bienes inmue--
bles o derechos reales sobre los mismos.

De manera expresa la Ley para Promover la Inversión-
Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, en su artículo-
17, expresa: "Deberá recabarse permiso previo de la Secre-
taría de Relaciones Exteriores para la adquisición de bie--
nes inmuebles por extranjeros y para la constitución o modi-
ficación de sociedades..."

que se han de aplicar a los Estados Unidos de América
 los créditos para intereses que se otorgan en los Estados
 Unidos en la zona prohibida donde existieran exoneraciones por
 intereses pagados en relación con la deuda de los Estados Unidos de América.
 Los Estados Unidos de América no se comprometen a los mismos términos que
 se establecen en los Estados Unidos de América. El país que
 presta la garantía mexicana y garantiza la inversión extranjera

1941.

C A P I T U L O VI.

FORMA DE ESCRITURAR LA ADQUISICION.

Según el jurista José Castan Tobeñas, citado por Carral y de Teresa (1), dentro de las funciones del notario, como profesional del derecho, se encuentra la moldeadora, por la cual el notario modela el acto jurídico para darle ----- la forma establecida por la ley, así como la función de redacción, la que ejerce con entera libertad no distorsionando la voluntad de las partes y observando las disposiciones legales, y dentro de éstas, en especial, las prescripciones de la Ley del Notariado.

1. LINEAMIENTOS GENERALES.

"Al elaborar una escritura pública el notario debe -- tomar en cuenta las disposiciones aplicables de la Ley del Notariado, del Código Civil y de otras leyes" (2) así mismo debe asentarlas con letra clara, sin abreviaturas, salvo casos de inserción de documentos y sin guarismos o números a -- no ser que la misma cantidad aparezca con letra (art. 61)

Por lo que se refiere a la redacción de las escrituras el notario las redactará en castellano y observará las -- reglas siguientes (artículo 62 de la Ley del Notariado del -

(1) Luis Carral y de T., op. cit., pág. 91.

(2) Bernardo Pérez Fdz. del C., op. cit., pág. 203.

D.F.):.

1. "Expresará el lugar y fecha en que se extienda la-
escritura, su nombre, apellidos y el número de la notaría.

Al expresarse el lugar se permite determinar la vali-
dez de la actuación notarial y consecuencias de la misma, --
pues el notario no puede ejercer sus funciones fuera de los-
límites del territorio que le corresponda (art. 5o.)

Es frecuente que algunos notarios hagan constar el --
otorgamiento de escrituras fuera de su jurisdicción; este --
proceder además de ilegal atenta contra la seguridad jurídi-
ca, finalidad propia del notariado. Sin embargo, de acuerdo -
al segundo párrafo del artículo 5o. de la Ley del Notariado:
"Los actos y contratos que se celebren ante su fe (la del nota---
rio), podrán referirse a cualquier otro lugar, siempre que -
se dé cumplimiento a las disposiciones de esta Ley."

La fecha es importante para saber cuando empieza a --
surtir efectos la escritura.

Al expresar su nombre y apellidos así como el número-
de la notaría, facilita la búsqueda en caso de que los inte-
resados quisieren un ulterior testimonio o copia de su ins--
trumento cuando el protocolo ya se haya entregado al Archi--
vo de Notarías.

2. "Consignará los antecedentes y certificará haber -

tenido a la vista los documentos que se le hubieren presentado para la formación de la escritura. Si se tratare de -- inmuebles, examinará el título o títulos respectivos, relacionando cuando menos el último título de propiedad del bien o del derecho a que se refiere la escritura, y citará los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propie---dad, o la razón por la cual no este aún registrada." (Frac. - III, art. 62 Ley del Not.).

Recordemos que para que se otorgue una escritura relativa a bienes inmuebles se debe exigir el título o títulos--respectivos para acreditar la propiedad y los antecedentes - necesarios para justificarla (art. 79). El título de propiedad presentado al notario por quien desee enajenar un bien--le permitirá saber si el enajenante está legitimado para actuar como tal o no.

No deberá modificarse en una escritura la descripción de un inmueble, si con ésta se le agrega un área que, con--forme a sus antecedentes de propiedad, no le corresponde. La adición podrá ser hecha si se funda en una resolución judi--cial. Ej. Apeo y Deslinde.

3. "Al citar un instrumento otorgado ante otro nota--rio, expresará el nombre del notario y el número de la nota--ría a la que corresponda el protocolo en que consta y el nú--mero y fecha del instrumento de que se trate y en su caso, -

la de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad." (Frac. IV del art. 62 de la Ley del Not.).

4. "Consignará el acto en cláusulas redactadas con -- claridad y concisión y sin palabras o fórmulas inútiles o -- anticuadas." (Frac. V, art. 62 de la Ley del Notariado).

Las cláusulas constituyen la parte formal medular y -- más importante de la escritura, porque en éllas se concreta -- su objeto, se especifica lo deseado por las partes, se esta -- blece la finalidad económica del contrato y se satisfacen -- las necesidades jurídicas de los contratantes. En éstas se -- determina la expresión del consentimiento que recae sobre el -- objeto del contrato.

Las palabras empleadas son importantes pues "cuando -- haya diferencia entre las palabras y los guarismos, prevale -- cerán aquéllas." (art. 101 de la Ley del Notariado).

Además el notario deberá utilizar el lenguaje jurídi -- co. En el cláusulado se vuelca la creatividad del profesio -- nal del derecho, en donde el notario demuestra su calidad -- de perito en derecho, como jurisconsulto despliega su acti -- vidad profesional reconocida por la ley, así como su prácti -- ca adquirida a través de su actuación constante.

La redacción de las cláusulas requiere de sabiduría -- legal y responsabilidad profesional para que se eviten simu --

laciones de contrato; se declare con falsedad aquello que -- no es cierto; y que prevalezca el orden jurídico y la buena-fe.

Pero, además el contenido y la forma que se la haya dado al cláusulado tiene consecuencias eminentemente prácticas, pues si su redacción es jurídicamente correcta no tendremos -- que recurrir al litigio para interpretar el contrato cumpliéndose así el aforismo que dice: "notaría abierta, juzgado cerrado".

En cuanto a las cláusulas el legislador deja libertad para establecerlas.

Art. 1839. "Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes; pero las que se refieran a requisitos esenciales del contrato, o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la ley".

Según la clasificación de las cláusulas vemos que hay tres tipos de ellas.

Cláusulas esenciales las cuales, según la ley, se consideran puestas aunque no se expresen.

Las cláusulas naturales la ley las considera implícitas en los contratos, cláusulas derivadas de normas que se aplican supletoriamente al contrato porque dependen de su ti-

po o naturaleza, pero son renunciables mediante estipulación expresa, siempre y cuando la renuncia no esté prohibida por la Ley.

Las cláusulas accidentales pueden estar o no en un contrato. Frecuentemente los contratantes las establecen para derogar una cláusula natural. Se regirán de acuerdo con los términos que los contratantes hayan fijado. También por medio de este tipo de cláusulas se puede imponer a una de las partes obligaciones accesorias a las impuestas por la ley a un contrato típico.

VI. Designará con precisión las cosas que sean objeto del acto, de tal modo que no puedan confundirse con otras; y si se tratare DE BIENES INMUEBLES, determinará su naturaleza, su ubicación y sus colindancias o linderos y en cuanto fuere posible sus dimensiones y extensión superficial. (Fracc. VI del art. 62 de la Ley del Notariado del D.F.).

Esta especificación en la practica se lleva al pie de la letra de la ley pues por regla general todas las ventas sobre inmuebles son ad-mensuram.

otra.

Dicha representación puede ser voluntaria o bien legal. La representación voluntaria se realiza dentro del ámbito de la libertad y autonomía de la voluntad, por medio de ella una persona faculta a otra para actuar y decidir por cuenta de la otorgante. Los artículos 1800 y 1801 del Cód. Civ. dicen respectivamente:

"El que es hábil para contratar, puede hacerlo por sí o por medio de otro legalmente autorizado".

"Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar autorizado por él o por la ley."

En la representación voluntaria encontramos al mandato que puede ser general o especial. Esta representación se acredita con el testimonio de la escritura en que se celebró el contrato .

La representación legal es la que impone la Ley a diferencia de la voluntaria que surge de la libertad de la persona.

Las causas que dan origen al supuesto de representación son variadas, por ejemplo; la necesidad de expresar la voluntad de quien tiene limitada su capacidad de actuar, como es el caso de la patria potestad, tutela, etc.

La patria potestad se acredita ante notario con la --

copia del acta de nacimiento.

El carácter de tutor se acredita ante notario, con -- las copias certificadas del auto de nombramiento; de aceptación y protesta; y discernimiento. Este último es dictado -- por el Juez cuando el tutor ha garantizado debidamente el -- manejo de su cargo.

8. "Compulsará los documentos de que deba hacerse la inserción a la letra, los que, en su caso, agregará al apéndice." Por ej. el permiso de la Secretaría de Relaciones Exte-- riores. (Frac. IX del Art. 62 de la Ley del Notariado -- del D.F.).

9. "Cuando se presenten documentos redactados en idio ma extranjero, deberán ser traducidos al castellano por un -- perito oficial, agregando al apéndice, el original y su tra-- ducción, los cuales deberán ser certificados, en su caso, por el notario." (Frac. X del artículo 62 de la Ley del Notaria-- do del D.F.).

10. "Al agregar al apéndice cualquier documento expresará la letra o, en su caso, el número bajo el cual se co-- loque en el legajo correspondiente." (Frac. XI del artículo-- 62 de la Ley del Notariado del D.F.).

11. "Expresará el nombre y apellidos, fecha de naci-- miento, estado civil, lugar de origen, nacionalidad, profe-- sión y domicilio de los comparecientes o contratantes y de --

los testigos de conocimiento, de los testigos instrumentales cuando alguna ley los prevenga, como en testamentos y de los intérpretes cuando su intervención sea necesaria. Estos deben rendir ante el notario protesta formal de cumplir legalmente su cargo (artículo 67 de la Ley del Notariado del D.F.). Al expresar el nombre de una mujer casada incluirá su apellido materno. El domicilio se anotará con mención de la población, el número de la casa, el nombre de la calle o cualquier otro dato que precise dicho domicilio hasta donde sea posible.

La mención de las generales es eficaz para identificar a una persona y así evitar una posible sustitución de persona; la fecha de nacimiento es con objeto de saber, por ejemplo, si quien otorga es capaz de obligarse; y el estado civil para saber en los casos de venta de inmuebles si es necesario o no el consentimiento del otro cónyuge, en caso de personas casadas; por lo que se refiere a la nacionalidad ya vimos las restricciones de los extranjeros.

Por lo que se refiere a la ocupación, la ley habla de profesión, sirve para saber si la persona tiene capacidad o no para celebrar el acto jurídico, pues existen ciertas limitaciones para adquirir bienes en función de la ocupación de la persona ej. los ministros de los cultos para adquirir por herencia o donación de alguna persona que no sea su fami

liar; el juez no puede adquirir el bien objeto del litigio - de su conocimiento, etc.

12. "Hará constar bajo su fé: (fracción XIII del artículo 62 de la Ley del Notariado del D.F.).

A) "Que se aseguró de la identidad de los otorgantes y que, a su juicio, tienen capacidad legal;"

Para que el notario haga constar que los otorgantes - tienen capacidad legal, basta que no observe en ellos manifestaciones de incapacidad natural y que no tenga noticias - de que estén sujetos a incapacidad civil, (Art. 64).

Según el artículo 63: "El notario hará constar la --- identidad de los comparecientes por cualquiera de los medios siguientes:"

"I. Por la certificación que éste haga de que los conoce personalmente. "

"II. Con algún documento oficial, tal como tarjeta de identificación, carta de naturalización, licencia de manejo de vehículo u otro documento en el que aparezca la fotografía, nombre y apellidos de la persona de quien se trate; y"

"III. Mediante la declaración de dos testigos idóneos, mayores de edad, a su vez identificados por el notario, ---- quien deberá expresarlo así en la escritura. Para que los - testigos aseguren la identidad y capacidad de los otorgantes deberán saber el nombre y apellidos de éstos, que no han ---

observado en ellos manifestaciones patentes de incapacidad natural y que no tienen conocimiento de que están sujetos a incapacidad civil, para lo cual el notario les informará --- cuales son las incapacidades naturales y civiles, salvo que el testigo sea licenciado en derecho. En substitución del testigo que no supiere o no pudiese firmar, lo hará otra persona que al efecto elija el testigo, imprimiendo éste su huella digital. "

" El notario hará constar en la escritura el medio por el que identificó a los otorgantes. "

Cuando alguien otorga la escritura y es representante de otra persona, el notario certificará las declaraciones del representante, relativas a su representado.

"Los representantes, deberán declarar que sus representados tienen capacidad legal y que la representación que ostentan no les ha sido revocada ni limitada. Estas declaraciones se harán constar en la escritura." (artículo 65 de la Ley del Notariado del D.F.) (ésto para el caso de representación voluntaria).

B) Que les fue leída la escritura a los otorgantes, - a los testigos e intérpretes, en su caso, o que la leyeron - por ellos mismos.

C) Que explicó a los otorgantes el valor y las consecuencias legales del contenido de la escritura, cuando así -

proceda;

D) Que otorgaron la escritura los comparecientes mediante la manifestación ante el notario de su conformidad,-- así como mediante su firma, o en su caso que no la firmaron por haber declarado no saber o no poder hacerlo. En sustitución del otorgante que se encuentre en cualquiera de estos casos, firmará la persona que al efecto elija. En todo caso, el otorgante que no firme imprimirá su huella digital.

También el Código Civil prevé el caso:

Art. 1834. "Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esta obligación."

"Si alguna de ellas no puede o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó."

E) La fecha o fechas en que se firme la escritura por los otorgantes o por la persona elegida por ellas y por los testigos e intérpretes si los hubiere; y.

F). Los hechos que presencie el notario y sean integrantes del acto que autorice, como entrega de dinero o de títulos y otros."

2. AUTORIZACIONES NOTARIALES.

La autorización de la escritura es el acto de autoridad del notario que convierte al documento en auténtico, ---

Quien ejerce sus facultades como fedatario público, da eficacia jurídica al acto de que se trate, y en los casos de hechos jurídicos permite que las circunstancias asentadas produzcan los efectos de prueba plena.

Las autorizaciones que hay en las escrituras pueden ser dos: la preventiva y la definitiva. Mencionamos en este estudio las autorizaciones pues en el caso de adquisiciones de bienes inmuebles siempre se necesitan las dos autorizaciones por los motivos que en su oportunidad mencionaremos.

"Cuando la escritura haya sido firmada por todos los comparecientes y no exista impedimento para su autorización definitiva, el notario podrá hacerlo de inmediato, sin necesidad de autorización preventiva." (artículo 69, tercer párrafo de la Ley del Notariado del D.F.).

La formalidad de la autorización es que debe hacerse en el protocolo, al pie de la escritura. (art. 43 Ley del Notariado del D.F.).

La autorización preventiva puede hacerse, dice el artículo 68: "...inmediatamente después de que haya sido firmada la escritura por todos los otorgantes, y por los testigos e intérpretes, en su caso, será autorizada preventivamente por el notario con la razón "ante mí" su firma y su sello.

Cuando la escritura no sea firmada en el mismo acto por todos los comparecientes, siempre que no se deba firmar-

en un sólo acto por su naturaleza o por disposición legal, - el notario irá asentando solamente el ante mí con su firma - a medida que sea firmada por las partes y cuando todas la -- hayan firmado imprimirá además su sello con todo lo cual --- quedará autorizada preventivamente."

Al respecto también nos dice el artículo 70: "Las escrituras asentadas en el protocolo por un notario serán firmadas y autorizadas preventivamente por quien lo supla o suceda, siempre que se cumpla con los requisitos siguientes:

"I. Que la escritura haya sido firmada sólo por alguna o algunas de las partes ante el primer notario y aparezca -- puesta por él, la razón "ante mí" con su firma; "

"II. Que el notario que lo supla o suceda exprese el - motivo de su intervención y haga suyas las certificaciones-- que deba contener el instrumento, con la sola excepción de-- las relativas a la identidad y capacidad de quienes hayan -- firmado ante el primer notario y a la lectura del instrumen- to a éstos..."

Cuando se autoriza preventivamente el instrumento --- pueden ser exigibles los derechos y obligaciones que contie- ne, asimismo se genera el crédito fiscal y en caso de trans- misión de inmuebles se tienen que enterar los impuestos que- trataremos en el siguiente capítulo.

Satisfechas todas las obligaciones fiscales y adminis

trativas el notario puede autorizar definitivamente la escritura.

"El notario deberá autorizar definitivamente la escritura al pie de la misma, cuando se haya justificado que se ha cumplido con todos los requisitos para autorizarla" (art. 69 y 71 de la Ley del Notariado, del D.F.).

La autorización definitiva debe contener: la fecha, firma y sello del notario; algunas veces puede hacerse de inmediato sin necesidad de autorización preventiva, la cual debe ser suscrita por quien actúe en ese momento o por quien supla a un notario que hubiere autorizado preventivamente una escritura y dejare de estar en funciones por cualquier causa. (Art. 69 y 71 Ley del Notariado del D.F.).

Cabe hacer mención que si los que aparecen como otorgantes, sus testigos o intérpretes no se presentan a firmar la escritura dentro del plazo de treinta días naturales siguientes al día en que se extienda la misma, dicho instrumento quedará sin efecto y el notario pondrá al pie la razón de "no pasó" y su firma (Art. 72 de la Ley del Notariado.)

El artículo 73 de la Ley del Notariado dispone: "Si la escritura contiene varios actos jurídicos, y dentro del término que establece el artículo anterior se firmare por los otorgantes de uno o varios de dichos actos, y dejare de firmarse por los otorgantes de otro u otros actos, el notario pondrá la razón de "ante mi" en lo concerniente a los actos cuyos otorgantes -----

han firmado, su firma y su sello, e inmediatamente después pondrá la nota de no pasó sólo respecto al acto no firmado, el cual quedará sin efecto. Esta última razón se pondrá al margen del protocolo".

De lo anteriormente expuesto podemos observar que -- para autorizar preventivamente una escritura se tiene como plazo para que los intervinientes firmen treinta días naturales, pasados los cuales la escritura queda sin efecto, pero en caso de ser firmada por todos los que intervinieron, autorizada preventivamente, la Ley NO LIMITA el plazo para autorizarla definitivamente.

3. SANCION AL ACTO POR FALTA DE PERMISOS.

¿Cuál sería la sanción para el caso de que un extranjero o una persona moral adquiriera un bien inmueble fuera de la zona prohibida, sin haber obtenido previamente de la --- Secretaría de Relaciones el permiso a que se refiere el --- art. 27 Constitucional?. El art. 8o. de la Ley Orgánica de la Fracción I del artículo 27 Constitucional señala que: -- "Los actos ejecutados y los contratos celebrados contra las prohibiciones contenidas en ésta Ley, serán nulos de pleno derecho...".

"Según dice el precepto antes transcrito, se trata de una nulidad absoluta. La Secretaría de Relaciones Exteriores que en la esfera administrativa es la autoridad encarga-

da de interpretar la Ley, resolvió, en varias interpretaciones que en realidad se trataba de una nulidad relativa. Esas interpretaciones en la actualidad ya fueron derogadas. En estos casos la Secretaría confirma los actos como nulos, pero sin indicar si se trata de la nulidad absoluta o relativa; Todo esto compaginándose con la teoría de inexistencia y nulidad de los actos jurídicos que acepta nuestro Código Civil siguiendo la teoría de Bonnecase; quien ve, en la inexistencia, nulidad absoluta y nulidad relativa, grados de ineficacia jurídica; y considera a la inexistencia y a la nulidad absoluta tanto como a la relativa como sanciones del acto y dice que la sanción no debe ir más allá de aquello que tutela la norma, la ley o el precepto violado.

Evidentemente que en nuestro supuesto no se trata de inexistencia pues en la hipótesis existe consentimiento así como objeto que pueda ser materia del contrato además no se trata de un acto solemne.

Nos preguntamos; ¿Cuál es la razón del precepto por el que se exige que el extranjero celebre con el Gobierno y en especial con la S.R.E. en el cual debe considerarse como mexicano? Y respondemos que es con la finalidad de impedir, y esto desde 1917 en nuestra Constitución, intervenciones diplomáticas y presiones de los gobiernos extranjeros para proteger a sus nacionales.

Mientras que las Secretarías no hayan dado los permisos correspondientes el acto es nulo; el extranjero no podrá invocar la protección de su gobierno ya que si así lo hiciera se vería privado del objeto de su adquisición. Ahora bien ¿qué impide que ese extranjero obtenga los permisos y celebre ese convenio? ¿no es precisamente lo que busca la norma el que se celebre?, por eso a nuestro modo de ver, -- no hay que ir más lejos; basta con la nulidad relativa que permite la confirmación, la convalidación del acto porque con este grado la sanción se tutela perfectamente la situación que prevé la norma.

Dice el art. 2282 del Cód. Civ., "Las compras hechas en contravención a lo dispuesto en este capítulo (Capítulo III: "de los que pueden vender y comprar") serán nulas, ya se hayan hecho directamente o por interpósita persona". La sanción es la nulidad en todo caso. Pero el problema que -- plantea el art. 8o. de la Ley Orgánica de la Fracción I del Art. 27 Constitucional antes citado es que en estos casos el único que puede verse favorecido es el Estado, luego entonces se trata de una nulidad relativa y no absoluta como dice el multicitado art. 8o. (3).

(3) Francisco Lozano Noriega, op. cit., págs. 133 y -
134.

4. RESPONSABILIDAD DEL NOTARIO .

"La ley ordena, permite, prohíbe y amenaza con castigos a los que no cumplan con lo que en la misma se dispone. Esa amenaza origina la responsabilidad que es como la SANCION por inobservancia de la norma. Como el notario tiene la confianza no sólo de los particulares, sino también del Estado, ha de responder y merecer esa confianza. Por ello, tiene más responsabilidades que la generalidad de los ciudadanos... la ley es rigurosa con él... a mayor poder mayor responsabilidad...) (4).

a). Responsabilidad Civil. Este tipo de responsabilidad surge del incumplimiento de un deber con perjuicio y de la necesidad de repararlo. El notario debe cuidar la validez del acto jurídico desde dos puntos de vista que son: la forma y el fondo.

La responsabilidad civil en que incurre un notario, nace de la abstención o actuación ilícita, culposa o dolosa que dé lugar a uno de los siguientes supuestos:

"1. Por causar daños y perjuicios al abstenerse, sin justa causa, de autenticar por medio de un instrumento público un hecho o un acto jurídico."

(4) Luis Carral y de Teresa., o.p. cit., pág. 127 y 128.

"2. Por provocar daños y perjuicios en virtud de una actuación notarial morosa, negligente o falta de técnica notarial."

"3. Por causar daños y perjuicios por la declaración judicial de nulidad o inexistencia de una acta o escritura pública."

"4. Por originar daños y perjuicios al no inscribir o inscribir tardíamente en el Registro Público de la Propiedad o del Comercio, una escritura pública o acta que sean inscribibles, cuando haya recibido de su cliente para tal efecto, los gastos y honorarios."

"5. Por el daño material y moral causado"(5).

La doctrina reconoce en la responsabilidad civil subjetiva, que es la que aquí interesa, los siguientes elementos: la realización de un daño, la culpa y el nexo causal entre ambos. Es necesario primero que se haya realizado un daño material o moral en el sujeto pasivo: segundo, que el daño se haya producido como consecuencia de una actuación negligente, descuidada, por falta de previsión o de cuidado, o con la intención de dañar, es decir que haya un sujeto culpable; y tercero que exista una relación de causalidad entre el daño causado y la actuación culpable del sujeto activo.

(5) Bernardo Pérez Fernández del Castillo, op. cit., pág. 345.

b) Responsabilidad administrativa . "El notario incurre en ésta, cuando se dan los supuestos que la ley determina..., A) si hay violación a la ley del notariado, a sus reglamentos y otras leyes. B) Y siempre que cause algún perjuicio al particular que haya solicitado el servicio del notario."

"De esta forma, la responsabilidad administrativa se dá solo cuando se presentan los dos supuestos, aunque no se habla de perjuicio a la autoridad." (6).

Carral y de Teresa dice: "... la administrativa no es mencionada específicamente en la Ley del Notariado puesto que se incurre en ella por el incumplimiento de deberes... que otras leyes le imponen. V. gr. Ley de Hacienda del D.F., etc., "(7). Dentro de estas disposiciones tenemos la que señala el art. 3o. del Reglamento de la Ley Orgánica de la -- Fracción I del Artículo 27 Constitucional que dispone: "En general en todos los casos en que se concedan a extranjeros, asociaciones o sociedades mexicanas, los permisos... los notarios... insertarán dichos permisos en las escrituras que autoricen bajo la pena de pérdida de oficio..." En la Ley General de Población se señala que toda infracción, se sancio

(6) B. Pérez Fernández del C., op.cit., pág. 355.

(7) Luis Carral y de T., op. cit., pág. 129.

nará administrativamente con multa hasta de diez mil pesos , según la gravedad de la violación cometida a juicio de la - Secretaría de Gobernación, o con arresto hasta de quince --- días, si el infractor no paga la multa. (artículo 120, Ley - General de Población).

c).- Responsabilidad Penal. El notario está sujeto a las penas corporales y económicas que establece el Código - Penal, pues no goza de ningún fuero especial ni tratamiento - distinto al común de los ciudadanos en virtud de su cargo.

La aplicación de las sanciones penales es indepen-
diente de las sanciones administrativas que procedan. El - notario puede incurrir en el delito de revelación de secre-
tos, así lo establece el artículo 31 de la Ley del Notaria-
do que dice: "Los notarios, en ejercicio de su profesión, -
deben guardar reserva de lo pasado ante ellos y están suje-
tos a las disposiciones del Código Penal sobre secreto pro
fesional, salvo los informes obligatorios que deben rendir-
con sujeción a las leyes respectivas y de los actos que de-
ben inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, de-
los cuales podrán enterarse las personas que no hubiesen in-
tervenido en ellos y siempre que a juicio del notario tengan
algún interés legítimo en el asunto y que no se haya efectua-
do la inscripción respectiva."

El Código Penal por su parte dice: "Se aplicará multa
de cinco a cincuenta pesos o prisión de dos meses a un año --

al que sin justa causa, con perjuicio de alguien y sin consentimiento del que pueda resultar perjudicado, revele algún secreto o comunicación reservada que conoce o ha recibido con motivo de su empleo, cargo o puesto." "La sanción -- será de uno a cinco años, multa de cincuenta a quinientos pesos y suspensión de profesión, en su caso; de dos meses a un año, cuando la revelación punible sea hecha por persona que preste servicios profesionales o técnicos o por funcionarios o empleado público, o cuando el secreto revelado o publicado sea de carácter industrial." (artículo 210 y 211 del Código Penal).

El notario también puede incurrir en el delito de falsificación de documento en el otorgamiento de una escritura o acta notarial en la que siendo infiel a su vocación de fe datario lo altere o falsifique.

El Código penal dispone en su artículo 245: "para que el delito de falsificación de documento sea sancionable como tal, se necesita que concurran los requisitos siguientes:

"I. Que el falsiario se proponga sacar algún provecho para sí o para otro, o causar perjuicio a la sociedad, al Estado o a un tercero;"

"II. Que resulte o pueda resultar perjudicado el Estado o un particular, ya sea en los bienes de éste o ya en su persona, en su honra o en su reputación, y ; "

"III. Que el falsario haga la falsificación sin--- consentimiento de la persona a quien resulte o pueda resultar perjuicio o sin el de aquella en cuyo nombre se hizo el documento."

Al respecto se dispone en el Código Penal que la misma pena se aplicará: "Al que simulare un contrato, o a un acto o escrito judicial, con perjuicio de otro o para obtener cualquier beneficio indebido. (Artículo 387, fracción X del Código Penal.).

Si el notario dispone para fines personales del dinero que sus clientes le hayan proporcionado para el pago de impuestos se tipifica el delito de abuso de confianza, así el Código Penal establece: "Al que, con perjuicio de alguien, disponga para sí o para otro, de cualquier cosa ajena mueble, de la que se le haya transmitido la tenencia y no el dominio, se le sancionará con prisión hasta de un año y multa de 100 veces el salario mínimo, cuando el monto del abuso no exceda de 200 veces el salario."

"Si excede de esa cantidad, pero no de dos mil, la prisión será de uno a seis años y multa de 100 hasta 180 veces el salario."

"Si el monto es mayor de 2000 veces el salario -

la prisión será de seis a doce años y la multa de 120 veces el salario."

Responsabilidad Fiscal. El notario al estar investido de fe pública, tiene una gran responsabilidad que se aumenta conforme sus facultades aumenten. En México sin que el notario sea un empleado del fisco y sin recibir remuneración de éste, es un eficaz colaborador en la aplicación de las leyes, especialmente cuando se hace constar en un instrumento público la adquisición de un bien inmueble.

La actividad fiscal del notario tiene un doble carácter: liquidador y enterador de impuestos.

Como liquidador, tiene la obligación de cuantificar, dentro del plazo a que se refiere cada ley y en las formas oficiales, la cantidad en dinero que por concepto de impuestos hay que pagar. Aún en el caso de que la operación esté exenta, existe el deber de llenar esas formas y presentarlas.

"Como enterador de impuestos, realiza el pago cuando ha sido debidamente expensado por sus clientes, de no ser así, no autoriza la escritura en forma definitiva. La falta del cumplimiento puntual de estas obligaciones a cargo del notario, trae como consecuencia la responsabilidad fiscal consistente en el pago de multas y recargos." (8).

(8) Bernardo Pérez F. del Castillo, op. cit., pág.

Debemos recordar que el notario no tiene el carácter de retenedor aunque muchas leyes equívocamente así lo dicen pues en el caso de que así fuere el recibo que él mismo -- expidiere sería suficiente para acreditar el pago de los - impuestos.

En el Código Fiscal vigente, en sus disposiciones - menciona que tiene responsabilidad solidaria con los con - tribuyentes quienes son retenedores. Pero no olvidemos que el notario no es retenedor sino únicamente liquidador, por lo cual diremos que actualmente ya no existe responsabili - dad solidaria del notario como lo hacía notar el derogado - Código Fiscal en su artículo 14 que establecía: "Son res-- ponsables solidariamente:"

"IX. Los funcionarios públicos y notarios que auto - rizen algún acto jurídico o den trámite a algún documento, si no se cerciorán de que se han cubierto los impuestos -- o derechos respectivos, o no den cumplimiento a las dispo - siciones correspondientes que regulan el pago del gravámen." (Artículo 14 del antiguo Código Fiscal).

C A P I T U L O VII

DISPOSICIONES FISCALES APLICABLES.

El movimiento de la propiedad inmueble constituye -- no sólo una importante actividad de carácter económico, sino que al mismo tiempo representa una fuente generadora de impuestos que ingresan a la Hacienda del Estado.

El Estado impone cargas fiscales a sus habitantes destinadas a cumplir con sus fines generales. Ello supone una administración a la que llamamos fisco. Esa administración es pesada, tortuosa, complicada, en mucho por obra y gracia de los vicios de la burocracia, propia de los países latino americanos. El fisco ha solicitado y obtenido en todo momento colaboración del notariado en el control y fiscalización de las contribuciones que tienen relación con los actos en que interviene.

"También se le ha exigido que actúe como agente intermediario en la recaudación, calificando y liquidando los impuestos correspondientes a la administración simultáneamente se le imputaron responsabilidades solidarias por los impuestos debidos por los otorgantes del acto generador del mismo. A todo ello se suma la legislación cada vez más complicada y confusa, un desorden financiero y administrativo, un apetito insaciable por parte del fisco, creación de nuevas formas jurídicas no previstas, creciente valor económico, -

devaluaciones, desajustes sociales, etc; y esta combinación desubicó al notariado, que se encuentra en graves problemas para cumplir con más y más deberes en el nivel de actuación. Como dice el escribano Adhemar Carámbula en su obra "El quehacer tributario notarial": "la intervención del escribano en el derecho tributario es amplia, compleja, intensa y gradualmente creciente y acumulativa. Las tareas de determinación y liquidación son generales, aparecen en todas o casi todas las legislaciones. El desplazamiento de las funciones fiscales administrativas tiende a generalizarse; la responsabilidad impuesta al notario por hecho ajeno en actos en que debe intervenir como autorizante en las condiciones en que se está dando actualmente no responde a los principios generales del derecho. Nunca hemos negado nuestra voluntad a colaborar con los fines del Estado, contrapartidológica, de la función pública de que somos titulares, pero es necesario conciliar la regular percepción de los impuestos por el Estado con los derechos y obligaciones de los notarios en su función." (9).

Al adquirir un inmueble se generan créditos fiscales,

(9) Hugo Pérez Montero, "La legitimación en la función notarial, Revista de Derecho Notarial, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, no. 81, pág. 159.

locales y federales. Estos se encuentran establecidos en -- las leyes de Hacienda del Departamento del Distrito Federal y de los Estados, Ley del Impuesto Sobre la Renta; Ley del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles; y Ley del Impuesto al Valor Agregado.

a). Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal. Entre otros, esta ley establece el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, los sujetos de este impuesto son -- los que adquieren bienes INMUEBLES.

Dispone el art. 23 de esta Ley: "Están Obligados al pago del impuesto sobre adquisición de Inmuebles establecido en este capítulo, las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él... así como los derechos-reales relacionados con los mismos..."

La tasa que se aplica es fija y del 10% sobre la cantidad que se estipule como precio, si se fija contraprestación, si es gratuito o no tiene contraprestación, se tomará como base la cantidad que señale el avalúo bancario. En el primer supuesto, la contraprestación no podrá ser inferior al valor catastral vigente del inmueble que se transmite.

La ley permite una deducción o exención general. - Esta es el resultado de multiplicar un día de salario mínimo por 365 días del año y por ocho veces, cuando se trata de -

viviendas cuyo valor no exceda de diez veces el salario mínimo mencionado (S.M.D. x 365 x 8= deducción).

Tratándose de viviendas cuyo valor es mayor de diez veces el salario mínimo general, pero sin exceder de trece, se tiene el derecho a la reducción de cinco veces el citado salario adicionado con el monto que resulte de disminuir de tres veces dicho salario la cantidad en que exceda en valor del inmueble diez veces el salario mínimo. Esta deducción se resta del precio, valor catastral o del valor del avalúo y a la excedencia, si la hubiere, se le saca el 10% para determinar el impuesto que se cause.

Art. 26. "El valor del inmueble que se considerará para los efectos del artículo 23 de este capítulo será el precio pactado, el cual en ningún caso podrá ser inferior al valor catastral vigente fijado por las autoridades fiscales; en los casos en que no exista valor catastral, sólo se tomará en cuenta el monto de la operación...."

"Cuando no se pacte el precio, se trate de constitución, adquisición o extinción de usufructo o de la nuda propiedad o se adquirieran bienes en remate, el impuesto se calculará con base en el avalúo que practique persona autorizada por los autoridades fiscales".....

Si sólo se adquieren derechos de copropiedad, la deducción se efectuará en el mismo porcentaje en que se adquie

ran tales derechos. Si se adquiere usufructo o nuda propiedad, la Ley permite que cada uno represente un valor del -- 50% de derechos de copropiedad.

Art. 27. "La reducción a que se refiere el artículo 23, se realizará conforme a lo siguiente:"

"III. Cuando se adquiriera parte de la propiedad o de los derechos de un inmueble, a que se refiere el artículo 25 de este capítulo, la reducción se hará en la proporción que corresponda a dicha parte."

"IV.- Tratándose de usufructo o de la nuda propiedad, únicamente se tendrá derecho al 50% de la reducción por cada uno de ellos".....

Para otros casos el artículo 23 dispone:

..."Cuando del inmueble formen parte departamentos habitacionales, la deducción se hará por cada uno de ellos. Lo dispuesto en este párrafo no es aplicable a hoteles".

"V. No se considerarán departamentos habitacionales los que por sus características originales, se destinen a -- servicios domésticos, portería o guarda de vehículos aún -- cuando se utilicen para otros fines."

En forma contraria a la adquisición de bienes inmuebles formados por departamentos habitacionales, la ley sanciona al adquirente de varios inmuebles contiguos adquiridos por él o por sus dependientes económicos en un plazo de

36 meses y lo condena sólo a efectuar una deducción por el primero de ellos y por los demás adquiridos no.

"Art. 27. "La reducción a que se refiere el artículo 23, se realizará conforme a lo siguiente:....

II Se considerarán como un sólo inmueble los bienes -- que sean o resulten colindantes, adquiridos por la misma -- persona o sus dependientes económicos, en un período de --- 36 meses. De la suma de los precios o valores de los predios únicamente se tendrá derecho a hacer una sola vez la deducción, la que se calculará al momento en que se realice la -- primera adquisición. El adquirente deberá manifestar, bajo -- protesta de decir verdad al FEDATARIO ante quien se formalice toda adquisición, si el predio objeto de la operación colinda con otro que hubiera adquirido con anterioridad, para que se ajuste el monto de la reducción, y pagará, en su caso, las diferencias del impuesto que corresponda. Lo dispuesto en esta fracción no es aplicable a las adquisiciones por causa de muerte."

LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA .

Los sujetos de este impuesto son variados pero para efectos de este estudio solamente trataremos el que se causa ya sea en la enajenación o en la adquisición de bienes -- inmuebles.

La ley en cita fue reformada por decreto publicado en el - Diario Oficial de la Federación el 29 de diciembre de 1978, e inicio su vigencia el primero de enero de 1979. Posteriormente por decreto publicado en el mismo diario el 30 de diciembre de 1980, nuevamente fue modificada.

Las personas físicas y las morales están obligadas al pago del Impuesto sobre la Renta en los siguientes casos: I. La residente en México, respecto de todos sus ingresos cualquiera que sea la ubicación de la fuente de riqueza de donde procedan"...(Art. 10.).

En el caso de las personas físicas, el artículo 95 - determina los supuestos que comprenden la enajenación de bienes y el 104 la adquisición.

Art. 95. "Se considerarán ingresos por enajenación de bienes, además de los que deriven de los casos previstos en el Código Fiscal de la Federación, los obtenidos por la expropiación de bienes."

"En los casos de permuta se considerará que hay dos enajenaciones."

"Se entenderá como ingreso el monto de la contraprestación obtenida, inclusive en crédito, con motivo de la enajenación, cuando por la naturaleza de la transmisión no haya contraprestación, se entenderá el valor de avalúo practicado por persona autorizada por la Secretaría de Hacienda -

y Crédito Público. En el caso de expropiación el ingreso se rá la indemnización."

"Tratándose de las personas que efectúan las deducciones a que se refiere el artículo 101, considerarán como ingreso por la enajenación de inmuebles la cantidad que resulte mayor entre el monto de la contraprestación obtenida, inclusive en crédito, o el valor del avalúo practicado a la fecha de enajenación, por personas autorizadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público."

"No se considerarán ingresos por enajenación, los que se deriven de la transmisión de propiedad de bienes por causa de muerte, donación o fusión de sociedades, ni los que se deriven de la enajenación de bonos, valores y otros títulos de crédito, siempre que el ingreso por enajenación se considere interés en los términos de la fracción III -- del artículo 125 de esta Ley."

El ingreso por enajenación de bienes será menor cuando las personas físicas efectúen las deducciones autorizadas en la Ley.

Los artículos 97 y 101 establecen las deducciones que puedan efectuarse en la enajenación de bienes. Conviene aclarar que la ley en el artículo 97 habla de bienes, mientras que en el 101, habla de inmuebles.

El supuesto de aplicación de uno y otro artículo va

ría según se trate de bienes adquiridos antes o después -- del primero de enero de 1973. Las personas que se encuen-- tren en el supuesto de enajenaciones de bienes adquiridos-- ANTES del primero de enero de 1973. Pueden elegir entre -- cualquiera de las siguientes posibilidades el sistema --- señalado en el artículo 97; y 2o. ó alguno de los señala-- dos en el artículo 101 que dispone:

"Las personas que obtengan ingresos por enajenar - inmuebles adquiridos antes del 1o. de enero de 1973 podrán efectuar las siguientes deducciones, en lugar de las seña-- ladas en el artículo 97:"

"I. La cantidad que resulte de dividir el valor -- que arroje el avalúo que se practique al inmueble a la fe-- cha de enajenación, entre el factor que corresponda, con-- forme al número de años transcurridos entre el 1o. de ene-- ro de 1973 y la fecha de enajenación, de acuerdo con la ta bla de ajuste que establece anualmente el Congreso de la - Unión. A opción del contribuyente se podrá practicar ava-- lúo referido al 1o. de enero de 1973, por instituciones de crédito autorizadas al efecto por la Secretaría de Hacie-- da y Crédito Público, en cuyo caso la deducción a que se - refiere esta fracción será por el valor que arroje dicho - avalúo."

En los supuestos de enajenación de bienes adquiri-

dos DESPUES del primero de enero de 1973, sólo se tiene un procedimiento de liquidación señalado en el artículo 97 que establece:

"Las personas físicas que obtengan ingresos por la enajenación de bienes podrán efectuar las siguientes deducciones:"

"I. El costo comprobado de adquisición que se ajustará en los términos del artículo 99 de esta ley. Por su parte el artículo 99 en las fracciones que a continuación se transcriben dice: "Para ajustar el costo comprobado de adquisición y en su caso el importe de las inversiones deducibles, tratándose de inmuebles y certificados de participación inmobiliarios no amortizables, se procederá como sigue: I. Se restará del costo comprobado de adquisición, la parte correspondiente al terreno y el resultado será el costo de la construcción. Cuando no pueda efectuarse esta separación se considerará como costo del terreno el 20% del total."

"II. El costo de construcción deberá disminuirse --- a razón del 3% anual por cada año transcurrido entre la fecha de adquisición y la de enajenación, en ningún caso dicho costo será inferior al 20% del costo inicial. Al costo resultante se le aplicará el factor correspondiente conforme a la tabla de ajuste que anualmente establece el Con

greso de la Unión. Las mejoras o adaptaciones que implican inversiones deducibles deberán sujetarse al mismo procedimiento."

Las demás deducciones que conforme al artículo 97 - pueden efectuarse son las siguientes:

"II. El importe de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones, cuando se enajenen inmuebles o certificados de participación no amortizables. Estas inversiones no incluyen los gastos de conservación. El importe se ajustará en los términos del artículo 99 de la Ley."

"III. Los gastos notariales, impuestos y derechos, - por escrituras de adquisición y de enajenación, pagados -- por el enajenante."

"IV. Las comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante, con motivo de la adquisición o de la enajenación del bien."

"La diferencia entre el ingreso por enajenación y las deducciones calculadas a opción del contribuyente según lo establecido en este artículo o en el 101, será la ganancia sobre la cual, siguiendo el procedimiento señalado en el artículo 96, se calculará el impuesto."

"Cuándo los contribuyentes efectúen las deducciones a que se refiere este artículo y sufran pérdidas en la ena

jenación de inmuebles, acciones, certificados de aportación patrimonial emitidos por sociedades nacionales de crédito y partes sociales podrán disminuir dichas pérdidas en el año de calendario de que se trate o en los tres siguientes, conforme a lo dispuesto en el artículo 97-A de esta Ley, siempre que tratándose de acciones y de partes sociales, se cumpla con los requisitos que fije el Reglamento de esta Ley."

Art. 101. "Las personas que obtengan ingresos por -- enajenar inmuebles adquiridos antes del 1o. de enero de --- 1973, podrán efectuar las siguientes deducciones, en lugar de las señaladas en el artículo 97:"

"I. La cantidad que resulte de dividir el valor que arroje el avalúo que se practique al inmueble a la fecha de enajenación, entre el factor que corresponda conforme al -- número de años transcurridos entre el 1o. de enero de 1973- y la fecha de enajenación, de acuerdo con la tabla de ajuste que establece el Congreso de la Unión, A opción del contribuyente se podrá practicar avalúo referido al 1o. de enero de 1973, por institución de crédito autorizada al efecto por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en cuyo -- , caso la deducción a que se refiere esta fracción será por - el valor de dicho avalúo."

"II. El importe de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones entre el 1o. de enero de 1973 y la fecha de enajenación. Estas inversiones no incluyen --

gastos de conservación. Este importe no se ajustará en los ---
términos del artículo 99 de esta ley."

"III.- Los gastos notariales, impuestos y derechos ---
por escrituras de enajenación pagados por el enajenante."

"IV.- Las comisiones y mediaciones pagadas por el ena-
jenante con motivo de la enajenación del bien."

Las personas físicas que obtengan ingresos por la ena-
jenación de inmuebles deben efectuar un pago provisional por--
cada operación. Así determina el primer párrafo del Artículo -
103 de la Ley de Impuesto sobre la Renta.

"Los contribuyentes que obtengan ingresos por enajena-
ción de inmuebles, efectuarán pago provisional por cada opera-
ción, aplicando la tarifa del artículo 141 de esta ley a la --
cantidad que se obtenga de dividir la ganancia entre el núme--
ro de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la --
de enajenación; cuando el número de años transcurridos exce---
da de 10, solamente se considerarán 10 años. El resultado que-
se obtenga conforme a este párrafo se multiplicará por el-----
mismo número de años en que se dividió la ganancia, siendo ---
el resultado el impuesto que corresponde al pago pro-----

visional."

Para realizar el cálculo del pago provisional del -- impuesto sobre la renta, se procede de la siguiente forma:--

1. Una vez determinada la utilidad, ésta se divide entre el número de enajenantes (en caso de copropiedad o de sociedad conyugal), en la proporción de sus derechos de copropiedad, si los hubiere, dando así la utilidad gravable de cada enajenante;
2. Se divide posteriormente el ingreso gravable entre el número de años transcurridos desde la fecha de adquisición y la de enajenación, sin que puedan ser más de diez;
3. Se aplica la tarifa y, 4. Al resultado de la tarifa se le multiplica por el mismo número de años entre los que se dividió el ingreso gravable, determinándose así el pago provisional. (P. o V.- ajuste de costo de adquisición o de construcción = utilidad ÷ cada enajenante = utilidad gravable de c/u ÷ número de años transcurridos x tarifa x número de años transcurridos = pago provisional de cada enajenante.)

El segundo párrafo del mismo artículo establece que los notarios calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán dentro de los quince días siguientes a -- la fecha en que se firme la escritura en las oficinas autorizadas, en este caso en las oficinas de Hacienda del lugar donde se encuentre establecida la notaría. También se dispone que se presentarán declaraciones por todas las operacio --

nes aún cuando no haya pago provisional a enterar.

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO .

Este impuesto substituye entre otros impuestos al -- de ingresos mercantiles. Grava las enajenaciones de construcciones que no se destinen a casa habitación.

Son sujetos del impuesto "Las personas físicas o morales, las unidades económicas que, en territorio nacional" - realicen actos o actividades que son objeto de la misma ley.

Art. 8. "Para los efectos de esta Ley, se entiende - por enajenación, además de lo señalado en el Código Fiscal de la Federación, el faltante de bienes en los inventarios de las empresas, En este último caso la presunción admite - prueba en contrario."

"No se considerará enajenación, la transmisión de propiedad que se realice por causa de muerte, o por fusión de sociedades, así como la donación, salvo que esta la realicen empresas para las cuales el donativo no sea deducible para los fines del impuesto sobre la renta."

"Cuando la transferencia de propiedad no llegue a --- efectuarse, se tendrá derecho a la devolución del impuesto.."

La tasa del impuesto es del quince por ciento, (art. 2o., primer párrafo).

No todas las enajenaciones causan el impuesto. El artículo 9 establece. "No se pagará el impuesto en la enajena

ción de los siguientes bienes:"

"I. El suelo."

"II. Construcciones adheridas al suelo, destinadas o utilizadas para casa habitación. Cuando sólo parte de las construcciones se utilicen o destinen a casa habitación -- no se pagará el impuesto por dicha parte. Los hoteles, no -- quedan comprendidos en esta fracción."

LEY DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES
(FEDERAL)

Esta ley fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1970 e inició su vigencia el 1o. de enero de 1980, derogó a la antigua Ley General del Timbre de 25 de diciembre de 1975. Su aplicación está suspendida en el Distrito Federal y en los Estados que se coordinaron fiscalmente con la Federación y es así como este impuesto pasó a formar parte de las leyes de Hacienda locales substituyendo al Impuesto Sobre Traslación de Dominio de -- Bienes Inmuebles.

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

Después de haber desarrollado el presente estudio - en su panorama general, hemos llegado a las siguientes:

1. Que las adquisiciones cuando recaen sobre bienes inmuebles tienen que ser formalizadas ante notario, el --- cuál por disposición legal es quien esta facultado por el Estado para ello.

2. En los casos en que las adquisiciones se efectúen por extranjeros, el funcionario aludido debe, por mandato legal, transcribir en el cuerpo del instrumento el permiso que la Secretaría de Relaciones Exteriores otorgó al ex--- tranjero para poder efectuar o llevar a cabo la adquisi--- ción.

3. El notario por ser auxiliar de la Secretaría de Gobernación (artículo 2o. del Reglamento de la Ley General de Población), en los casos de operaciones en que interven gan extranjeros, está obligado a que aquellos le comprue--- ben su legal residencia en el país y que efectivamente --- pueden realizar tales actos, (artículo 67 de la Ley Gene--- ral de Población).

4. Una vez firmada la adquisición (escritura), el funcionario ante quien se formaliza la operación debe informar a la Secretaría de Gobernación dentro de los quince días siguientes acerca de los contratos y actos en que-

que intervengan extranjeros, mencionando los documentos con que acreditaron su legal estancia en el país. (Art.129, --- fracción I de la Ley General de Población).

Por lo anteriormente apuntado así como por las penas en que pueden incurrir los funcionarios ante quienes se pasen los actos jurídicos relativos a adquisiciones de bienes inmuebles por extranjeros en razón del estricto control que llevan a cabo las Secretarías de Relaciones Exteriores- y Gobernación, consideramos que existe una verdadera REGULACION NOTARIAL, en este tipo de operaciones.

A P E N D I C E .

----- En México, Distrito Federal, a ... de ... de mil novecientos ochenta y cinco, YO, licenciado ... titular de la -- notaría ..., hago constar el contrato de COMPRAVENTA que celebran: de una parte y como vendedora la señorita LAURA LUNA VERNIS y de la otra y como parte compradora el señor JOHN -- VELICH STUART, según los siguientes antecedentes y cláusulas: -----

----- Al efecto la parte compradora me exhibe el permiso que obtuvo de la Secretaría de Relaciones Exteriores, mismo que se agrega al apéndice de esta escritura marcado con la letra "A", y que se transcribe a continuación: -----

----- "Al margen superior izquierdo un sello con el escudo Nacional que dice: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS-SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES MEXICO. - Al margen superior izquierdo dice: DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS-SUBDIRECCION GENERAL PARA ASUNTOS DEL ART. 27 CONSTITUCIONAL-SUBDIRECCION GENERAL. PERMISO No. 19958 EXP. No. 4537 FOLIO No. 95287. -- TLATELOLCO, D.F., A dos de agosto de mil novecientos ochenta y cinco. - EN ATENCION a que: JOHN VELICH STUART, solicitó permiso de esta Secretaría para adquirir el bien inmueble que se detalla en el anexo que consta de una hoja y que forma parte integrante de este permiso. Y para insertar la siguiente cláusula especificada en el Artículo 27 Constitucional Fracción I por medio de la cual se conviene con el -- Gobierno Mexicano en considerarse como mexicano respecto del bien que adquiere y deno invocar por lo mismo la protección de su gobierno bajo la pena en caso de faltar a su convenio de perder dicho bien en beneficio de la Nación Mexicana. - Se concede el presente permiso con fundamento en el art. 17 DE LA LEY PARA PROMOVER LA INVERSION MEXICANA Y REGULAR LA INVERSION EXTRANJERA y 28, FRACCION V DE LA LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL, EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL; SU USO IMPLICA SU ACEPTACION INCONDICIONAL. EL TEXTO DE ESTE PERMISO SE INSERTARA EN LA ESCRITURA DE ADQUISICION Y DEJARA DE SURTIR EFECTOS SI NO SE HACE USO DEL MISMO DENTRO DE LOS NOVENTA DIAS HABILES SIGUIENTES A LA FECHA DE SU EXPEDICION, SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCION. --- P.O. DEL SECRETARIO. SUBDIRECTOR GENERAL DE ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL. Lic. SONIA M. ESCAMILLA. - Rúbrica". -----

----- El anexo a que se refiere el preinserto permiso es a la letra como sigue: -----

----- "A N E X O. - Casa 28 de la calle de Miltón y terreno sobre el cual está construida en la Colonia Anzures, en esta

ciudad, con superficie de CIENTO OCHENTA METROS CUADRADOS -- y los siguientes linderos: AL SUROESTE, en dos metros, con la Fracción A del lote siete y en cinco metros, con la Fracción B del lote seis y en un metro, con la Fracción A del mismo lote seis; AL NOROESTE, en veintidos metros cincuenta centímetros, con la fracción B del lote doce; AL NORESTE, en ocho metros, con la calle de su ubicación; y AL SURESTE, en veintidos metros cincuenta centímetros, con la fracción A del lote trece. - Una firma ilegible. - Rúbrica. - Anexo - 19958. - Sello con el Escudo Nacional". -----

A N T E C E D E N T E S-----

----- Por escritura trece mil quinientos cincuenta y cuatro de veintidos de diciembre de mil novecientos setenta y nueve, otorgada ante el licenciado Ignacio Soto Borja, Notario-ciento veintinueve de esta capital e inscrita en el folio -- real nueve mil del Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, la parte vendedora adquirió el inmueble de que se -- trata por compra que hizo a "Constructora Brisa" Sociedad -- Anónima, en precio de un millón de pesos, y el cual tiene -- la superficie, medidas y linderos detallados en el preinserto permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores. -----

----- II. - El inmueble materia de esta operación, se encuentra libre de todo embargo, gravamen o limitación de dominio, y no se encuentra inscrita la declaratoria a que se refiere la Ley General de Asentamientos Humanos en vigor, lo que se acredita con el certificado de gravamen expedido por el Director del Registro Público de la Propiedad de esta capital, mismo que se agrega al apéndice de esta escritura marcado con la letra "B" y para anexar una copia del mismo, a los testimonios que de la presente se expidan. -----

----- III. - Asimismo dicho inmueble se encuentra al corriente en el pago de su impuesto predial y derechos por servicio de agua mismos que se efectúan bajo los números de cuenta "028-005-05-000" y "028-005-05-000-000-0", lo que se justifica con el informe de adeudos, expedido por la Tesorería del Distrito Federal, Dirección de Rezagos y Ejecución, Unidad Departamental de Asistencia y Servicios al Contribuyente, con fecha veintinueve de julio del presente año, el cual se agrega al legajo de esta escritura marcado con la letra "C", para agregar una copia del mismo a los testimonios que de la presente se expidan. -----

----- IV. - "BANCAM" SOCIEDAD NACIONAL DE CREDITO, con fecha dos de agosto de mil novecientos ochenta y cinco, practicó -- avalúo del inmueble materia de este instrumento, señalándole como valor comercial la cantidad de CUATRO MILLONES DE PESOS. -----

----- Una copia de dicho avalúo se agrega al apéndice de es+.

ta escritura marcado con la letra "D". -----
 ----- Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan las --
 siguientes: -----

----- C L A U S U L A S -----

----- PRIMERA. La señorita LAURA LUNA VERNIS, vende al se--
 ñor JOHN VELICH STUART, quien compra la casa marcada con el -
 número veintiocho de la calle Miltón y terreno sobre el cual--
 está construida en la Colonia Anzures, en esta ciudad, con la
 superficie, medidas y colindancias que se mencionan en el per-
miso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, los cuales --
 se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se inserta
 sen. -----

----- SEGUNDA. -- Es precio de la presente operación la canti--
 dad de CUATRO MILLONES DE PESOS, Moneda Nacional, que la par--
 te adquirente ha entregado a la parte vendedora con anteriori--
 dad a la firma de la presente escritura. -----

----- TERCERA. Las partes manifiestan que la descripción --
 del inmueble, superficie del terreno, así como su edad apro--
 ximada, estado de conservación y características, se encuen--
 tran detalladas en el avalúo que se agregó al apéndice de es--
 ta escritura marcado con la letra "D"; todo ello para los ---
 efectos del tercer párrafo del artículo veintinueve de la Ley
 de Hacienda del Departamento del Distrito Federal. -----

----- CUARTA. - El inmueble materia de esta operación no col--
 linda con otro que la parte compradora o sus dependientes eco--
 nómicos hayan adquirido durante los treinta y seis meses an--
 teriores a la fecha de firma del presente instrumento, en cum-
plimiento a la fracción segunda del artículo veintisiete de -
 la Ley antes referida. -----

----- QUINTA. La parte compradora se obliga a no contrave--
 nir las disposiciones que lleguen a regir respecto del uso --
 del inmueble que adquiere. -----

----- SEXTA. La parte vendedora se obliga a responder del -
 saneamiento para el caso de evicción, respecto del bien y ma--
 nifiesta que dicho bien esta libre de todo gravamen embargo -
 o adeudo por impuestos o sus diferencias o por cualquier otro
 concepto y particularmente que dicho bien no está afectado --
 por obras de planificación, pero que si algunos de esos adeu--
 dos aparecieren, quedan a cargo de la parte vendedora siempre
 que sean anteriores al día de hoy. -----

----- SEPTIMA. La parte compradora tiene pleno conocimiento
 de que la liquidación del Impuesto Sobre Adquisición de Bie--
 nes Inmuebles, será revisada por la Tesorería del Distrito Fe--
 deral y que, por lo tanto, queda obligada a pagar la diferen--
 cia que por dicho impuesto resultare como consecuencia de un
 valor fiscal o catastral superior al que actualmente reportan
 los documentos, más los recargos y multas si proceden. -----

----- OCTAVA. Los comparecientes se someten a las Leyes --
y Tribunales de la Ciudad de México, para todo lo relativo a--
la interpretación y cumplimiento de este instrumento, renun--
ciando desde ahora a cualquier fuero que por razón de sus do--
micilios presentes o futuros pudiera corresponderles. -----

----- NOVENA. - Los gastos, impuestos y honorarios que se cau--
sen con motivo de esta operación, serán cubiertos por la par--
te compradora. -----

----- YO, EL NOTARIO, DOY FE: -----

----- A) De que tuve a la vista los documentos mencionados -
en la presente escritura, así como los relacionados en el ---
apéndice de la misma; -----

----- B) De que los comparecientes se identifican en los ---
términos de la nota respectiva que aparece al margen de la --
presente escritura; y -----

----- C) De que los comparecientes tienen capacidad legal --
para contratar y bajo protesta de decir verdad por sus gene--
rales dijeron ser: -----

----- La señorita LAURA LUNA VERNIS, mexicana por nacimiento--
e hija de padres mexicanos, originaria del Distrito Federal, -
donde nació el ocho de mayo de mil novecientos cincuenta, sol--
tera, estudiante, con domicilio en el departamento seiscien--
tos del edificio noventa y dos de la calle Minerva, en la Co--
lonia Florida, de esta ciudad. -----

----- El señor JOHN VELICH STUART, de nacionalidad Estadouni--
dense, originario de Phoenix, Arizona, acreditando su legal -
estancia en el país con su libreta "FM+DOS" veinticinco mil -
expedida por la Secretaría de Gobernación el siete de enero -
de mil novecientos ochenta, en la que consta su calidad de --
inmigrado, nacido el siete de mayo de mil novecientos cuären--
ta y siete, casado, industrial, con domicilio en el inmueble--
objeto de esta operación. -----

----- Leída esta escritura a los comparecientes les expliqué--
su valor y las consecuencias legales de su contenido, manifes--
tó su conformidad con ella y la otorgaron, ratificaron y fir--
maron el día veinte del mismo mes de su fecha. Do y fé. ----

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

- A. AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo, "Contratos Civiles", Editorial Porrúa, S.A, México, 1982.
- B. BORJA SCRIBANO, Manuel, "Teoría General de las obligaciones", Editorial Porrúa, S.A, México, 1964.
- C. CARRAL Y DE TERESA, Luis, "Derecho Notarial y Derecho Registral", Editorial Porrúa, S.A, México, 1984.
- D. DOMINGUEZ MARTINEZ, Jorge Alfredo, "El fideicomiso ante la teoría General del Negocio Jurídico", Editorial Porrúa, S.A, México, 1982.
- E. DE LA GARZA, Sergio Francisco, "Derecho Financiero Mexicano", Editorial Porrúa, S.A., México, 1984.
- F. FLORES ZAVALA, Ernesto, "Finanzas Públicas", Editorial Porrúa, S.A., México, 1984.
- G. FRAGA GABINO, "Derecho Administrativo", Editorial Porrúa, S.A., México, 1985.
- H. ESTEVA RUIZ, Roberto, "El certificado de participación Inmobiliario como Título de Inversión Productiva", Editorial Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas S.A, México, 1960.
- I. LOZANO NORIEGA, Francisco, "Contratos", Editorial Asociación Nacional del Notariado Mexicano A.C., México, 1982.
- J. MANTILLA MOLINA, Roberto, "Derecho Mercantil", Editorial Porrúa, S.A., 1984.

- K. PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, "Derecho Notarial", Editorial Porrúa, S.A., México, 1983.
- L. PEREZNIETO CASTRO, Leonel, "Derecho Internacional Privado", Editorial Colección Textos Universitarios, México, 1983.
- M. PALLARES EDUARDO, "Tratado de las acciones Civiles", Editorial Porrúa, S.A., México, 1981.
- N. ROJINA VILLEGAS, Rafael, "Contratos", Tomo II, Editorial Porrúa, S.A., México, 1978.
- O. SANCHEZ MEDAL, Ramón, "De los Contratos Civiles", Editorial Porrúa, S.A., México, 1984.
- P. TENA RAMIREZ, Felipe, "Derecho Constitucional Mexicano", Editorial Porrúa, S.A., México, 1984.

LEGISLACION

Código Fiscal de la Federación.

Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.

Ley General de Población.

Ley de Nacionalidad y Naturalización.

Reglamento para la Expedición de Certificados de Nacionalidad Mexicana.

Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo 27 Constitucional.

Acuerdo que Autoriza a la Secretaría de Relaciones Exterio-

res para conceder a las instituciones Nacionales de Crédito, los permisos para adquirir como fiduciarias el domi--
nio de bienes inmuebles destinados a la realización de --
actividades industriales o turísticas, en fronteras y ---
costas.