

271
Ri-



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ARAGON"

" LA CLAUSULA CALVO EN LA ADQUISICION DE
INMUEBLES POR EXTRANJEROS EN MEXICO "

T E S I S
QUE PARA OPTAR POR EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
VICTOR MANUEL MARTINEZ MARTINEZ



SAN JUAN DE ARAGON, ESTADO DE MEXICO.

1997

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



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.

AGRADECIMIENTOS

Con cariño para mis padres, señor José Concepción Martínez y señora Gloria Martínez, que me dieron la vida y la oportunidad de vivir. A mi padre, en forma póstuma le dedico de todo corazón este trabajo.

A mi esposa, que me ayudó e impulsó en la terminación de esta investigación y, a mi pequeño hijo que me motivó con una sonrisa.

Asimismo, agradezco las atenciones que tuvo el Lic. Jesús Castillo Sandoval para dirigir este trabajo de tesis.

También, agradezco las atenciones que tuvieron los integrantes del jurado para revisar el desarrollo de la misma, que fueron los Licenciados Héctor Vega Herrera, Eduardo Herrera Carranza, Francisco Javier Torres Morales y en forma especial al Lic. Roberto Olguín por el apoyo que me brindó.

A mis compañeros y amigos que me alentaron y apoyaron en el seguimiento para la terminación de mi trabajo, que fueron:

Norberto Alarcón Davis, Alejandro Mendoza Pérez, Alejandro Mayén, Camilo Alonso Félix, Tomás García, Enna Salcedo, Bertha Sánchez y Maribel García.

Finalmente, agradezco eternamente a la Universidad Autónoma de México que me brindó la oportunidad de tener una formación profesional por conducto de mi querida Escuela Nacional de Estudios Profesionales Aragón.

VICTOR MANUEL MARTINEZ MARTINEZ.

"LA CLAUSULA CALVO EN LA ADQUISICION DE INMUEBLES POR EXTRANJEROS EN MEXICO"

INDICE

INTRODUCCION

CAPITULO I

GENERALIDADES

A.-	Doctrina Calvo	1
B.-	Adopción de la Clausula Calvo en nuestra legislación	13
C.-	La Jurisprudencia	25

CAPITULO II

MARCO JURIDICO PARA ADQUIRIR EL DOMINIO DE LA PROPIEDAD DE INMUEBLES EN MEXICO

A.	Artículo 27 Constitucional	31
B.-	La propiedad de inmuebles en México	71
C.	Fracción I del artículo 27 de nuestra Constitución Política Mexicana	84
D.	Otras leyes que regulan la adquisición de inmuebles por extranjero en México	91

CAPITULO III

PRINCIPALES FORMAS DE OBTENCION DE INMUEBLES POR EXTRANJEROS EN MEXICO

A.-	Por compra-venta	98
B.-	Por Fideicomiso	113
C.-	Por Extinción de fideicomiso	126
D.-	Por Usufructo Vitalicio	128
E.-	Por Adjudicación	141
F.-	Por herencia	146
G.-	Por donación	152

CONCLUSIONES	164
--------------------	-----

BIBLIOGRAFIA.....	176
-------------------	-----

INTRODUCCION

Este trabajo tiene como intención preponderante analizar y determinar el alcance que tiene la Cláusula Calvo como Convenio de Renuncia en la adquisición de inmuebles por extranjero en México.

En el capítulo primero, veremos las generalidades que nos inducirán al estudio de la Cláusula en mención, por consiguiente, será necesario tener como punto de partida quien fué el creador de dicha Cláusula e indicar su objetivo, para lo cual, se realizó una investigación sobre la importancia que tiene en nuestra Legislación, así como los antecedentes que orillaron a nuestros Legisladores a incluirla en nuestra Constitución Política.

En el desarrollo del capítulo segundo, se realizó un estudio respecto a las disposiciones jurídicas que tienen los extranjeros para adquirir inmuebles fuera de la zona restringida. Asimismo, se investigó sobre la evolución que ha sufrido el Artículo 27 Constitucional en las diversas Constituciones que nos han regido a través de la historia, también se hizo un análisis desde un punto de vista retrospectivo del por qué se instituyó la Cláusula Calvo en nuestra Constitución Política en el Artículo 27 fracción I, el 5 de febrero de 1917, por el Constituyente de Querétaro.

Al desarrollar el análisis de cómo la propiedad de inmuebles ha evolucionado en la historia, se acentuará el papel que el Estado Mexicano guarda respecto a los particulares, básicamente lo enfocaré en relación con la adquisición de inmuebles que los extranjeros realizan.

Así, la importancia que tiene la fracción I del Artículo 27 Constitucional, representado como el Convenio de Renuncia que se antepone cuando un extranjero pretende adquirir inmuebles fuera de la zona restringida.

Entre otros puntos veremos las diferentes leyes que regulan la adquisición de inmuebles, asimismo, se analizará la problemática que surge cuando una sociedad mexicana con Convenio de Admisión de Extranjeros se adjudica un inmueble dentro de la zona restringida.

Para finalizar, hablaré de las diferentes formas que existen de adquisición por extranjero fuera de la zona restringida, en conclusión, todas ellas tienen algo en común, que es la celebración del Convenio de Renuncia ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, este Convenio queda establecido como se dijo, en la fracción I del Artículo 27 Constitucional. Así su trascendencia y alcance que tiene el Convenio referido, es de vital importancia para la preservación de nuestra Soberanía Nacional.

CAPITULO I

GENERALIDADES

A. Doctrina Calvo

B. Adopción de la Cláusula Calvo en nuestra legislación

C. La Jurisprudencia

GENERALIDADES:

A. DOCTRINA CALVO

El héroe de América Latina para restringir la intervención diplomática, el hombre quien tuvo algunos símbolos de esperanza y de aspiraciones de nuestros vecinos del sur, fue el maestro Carlos Calvo.

Carlos Calvo nació en Buenos Aires Argentina en 1824 y murió en el año de 1903. ¹ En 1852 comenzó su carrera de diplomático, realizó una vice-consulta en Montevideo donde trabajó como consultor general y representante diplomático de Argentina; en 1853, y de 1860 a 1864 representó a Paraguay como Onarge de D'affaires en París, también tuvo créditos en Gran Bretaña, sirvió como enviado en Berlín, Rusia, Australia y The Holly See y París.

Aunque fue un diplomático profesional, es recordado mayormente como un escritor del Derecho Internacional. Calvo fué un hombre de quien se puede decir que es un docto en las leyes. Su donación fue principalmente compilar y organizar una serie de leyes y no es considerado como un gran pensador o innovador de sus trabajos exhibidos en la historia práctica positivista mejor que la

¹ CESAR SEPULVEDA, Y OTROS, Carlos Calvo, Tres Ensayos Mexicanos, p.20

fuerza analítica pero influyó grandemente en el desarrollo del Derecho Internacional y extendió sus órbitas intensamente.

El maestro Carlos Calvo plasmó parte de sus grandes conocimientos en las siguientes obras:

El derecho internacional teórico y práctico, París, 1896; Le droit international théorique et pratique, A. Rouseau, París, 1896. Colección completa de los tratados, convenios, capitulaciones, armisticios y otros actos diplomáticos de todos los Estados de la América Latina desde el año de 1493, París 1862; Dictionaire manuel de diplomatie et de droit international public ete privé, Paris-Berlín, 1885. Anales históricos de la revolución de América Latina, París, 1864-1867.

Cuando Carlos Calvo defendió los principios de la famosa doctrina que lleva su nombre, cayó dentro de inconsistencias que tendieron a socavar una interpretación común y la aplicación de sus opiniones. El origen de su doctrina viene de la doctrina Drago². De cualquier forma, más autoridades se agregaron a sus ideas a pesar de la vaguedad e inconsistencia; esto es, la formación de la Doctrina Calvo en América Latina.

² CESAR SEPULVEDA, *Análisis de la Doctrina Calvo*, p. 50.

En mi opinión la Doctrina Calvo hace frente a una serie de aseveraciones que deberían considerarse para entender su abogacía de los principios fundamentales de la América Latina; intenta restringir o eliminar la protección diplomática.

Los pasajes más representativos de Calvo son los siguientes:

América, al igual que Europa, está habitada hoy en día por naciones libres e independientes, que tienen su propio gobernante y, en las leyes públicas internas no se admite ningún tipo de gente extranjera.

Aparte, para los motivos políticos, estas intervenciones siempre tienen un pretexto aparente; injusticias para los intereses privados, reclamaciones y demandas para indemnizaciones pecuniarias a causa de los individuos.³ Acordando para un derecho internacional estricto el restablecimiento de deudas y el acosamiento de demandas privadas, no justifica de ningún modo la intervención del ejército de gobierno y, desde que los Estados Europeos siguen invariablemente esta regla y su relaciones recíprocas, no hay razón alguna por la cual se puedan imponer ellos mismos en sus relaciones con otras naciones del mundo.

³ CESAR SEPULVEDA, *Derecho Internacional*, p. 244.

La regla que en más de uno de los casos fue impuesta a los Estados Americanos, es que los extranjeros tienen méritos privilegiados en relación con los nacionales de las ciudades en donde residen.

Este principio es intrínseco contrario a las leyes de igualdad de las naciones.

Para admitir la responsabilidad gubernamental, (principio de indemnización), se creó un exorbitante privilegio favorable para las naciones poderosas e injusticia para las débiles, estableciendo por lo tanto, una desigualdad entre nacionales y extranjeros, éstos últimos gozaban de grandes privilegios.

La responsabilidad de los gobiernos con respecto a los extranjeros no puede ser engrandecida, ya que cualquiera de estos gobiernos tienen la propia para con sus ciudadanos.

La responsabilidad es el principio general del cual los extranjeros son sujetos a las leyes locales y sometidos a sus disputas del tribunal local, este principio se dio por las ciudades hispanoamericanas como una base para defender la doctrina que su litigación privada, dio al extranjero quien debería auxiliarse en los tribunales locales antes de invocar una interposición diplomática,

y que sus demandas regresarán al Estado donde fueron hechas, el cual debería tener su corte local y su juzgado final.

El maestro Calvo basó en sus obras las teorías generales aceptadas de soberanía nacional, igualdad de Estados y jurisdicción territorial. En la primera, los Estados soberanos comienzan a ser libres e independientes disfrutando el derecho sobre una base de igualdad, para ser libres de cualquier clase de interferencia por otros Estados, si éstos usan la fuerza o diplomacia y, segundo, que a los extranjeros no se les autoricen derechos y privilegios no acordados por los nacionales y que, por lo tanto, ellos buscarán indemnizar para agravios únicamente antes de las autoridades locales. Estos dos conceptos de no intervención e igualdad absoluta de extranjeros con nacionales, son la esencia de la Doctrina Calvo..⁴

Es aparente que la aceptación de estos dos conceptos pueda resultar en la eliminación del enemigo de protección diplomática. Es vasta la relación de las cuatro doctrinas que Calvo dejó en Europa y en los Estados Unidos para obtener la aprobación de las leyes internacionales. El arbitraje es como una alternativa para la intervención, fue el atractivo para aumentar la atención y el propósito para tratar los derechos de un comprador propietario natural por los extranjeros como los derechos sin ley municipal, sujetos a una jurisdicción exclusiva de la corte del

⁴ MODESTO SEARA VAZQUEZ, Derecho Internacional Público, p. 325

Estado defensor, tienen un poco de alabanza misma. Aunque la aceptación de la Doctrina Calvo puede eliminar los abusos de la protección diplomática, también puede eliminar a la misma institución, sin subsistir una alternativa aceptable. Abolir la intervención diplomática para la cura de estos abusos deja a los ciudadanos totalmente fuera de la compasión de una justicia nativa, a los posibles abusos inherentes en una situación que pueden considerablemente engrandecer a los ya existentes. Esto podría tratarse como desventaja, no únicamente de los ciudadanos y de las naciones invasoras, sino también los nativos de las ciudades dentro del desarrollo; para tal situación terminarla o retendría mutuamente investiduras provechosas y relaciones desarrolladas.

La práctica de Estados y las decisiones de las comisiones arbitrarias tiene igualdad enfática en su rechazamiento de las ideas de Calvo como consideraciones aceptadas a favor sobre méritos intrínsecos, éstas pueden afirmar que la doctrina Calvo tiene cierto reconocimiento como un principio del derecho internacional.⁵

Las teorías de Calvo fueron, de cualquier manera, reconocidas entusiastamente en América Latina; su fracaso para ganar adeptos sobre otros méritos propios ha tenido aceptación en los Estados Americanos para acudir a varios recursos y técnicas para implementar la Doctrina Calvo. Ellas tienen

⁵ MODESTO SEARA VAZQUEZ,,ob. cit., p. 326

tentativa para desempeñar esto por tratado, por provisión constitucional, por ley municipal y por estipulación contractual.

En América Latina han existido varias tentativas para implementar la Doctrina Calvo como un tratado, pues así tenemos que estos Estados americanos nos muestran igenuidad considerable en sus esquemas legales a una responsabilidad eludible para las injusticias a extranjeros. Uno de los métodos que ha sido empleado en sus esfuerzos para implementar la Doctrina Calvo esto para incorporar el principio de limitación o no responsabilidad en tratados concluidos con otros Estados.

⁶ Un esfuerzo cercano en esta dirección fue iniciado en Venezuela en 1852. En un intento por escapar de las frecuentes intervenciones diplomáticas, Venezuela hizo lo posible por obtener un acuerdo perteneciente a los Estados de América Latina no reconocidos por ninguno de los derechos presentados por los gobiernos extranjeros en materia de intereses privados, y este particular esfuerzo, fue la iniciativa de un fuerte deseo por las Repúblicas de América Latina para usar tratados y convenciones como un indicio de eliminar y de restringir la protección diplomática y completamente algunas de estas restricciones convenidas tuvieron que concluir en las Repúblicas de América Latina, esto se suministró generalmente a los extranjeros que eran limitados por el gobierno local. Un

⁶ CESAR SEPULVEDA, ob. cit., p. 68.

ejemplo de este tipo de tratado, fue El Tratado General de Paz y Amistad, arbitración y comercio concluido el 25 de septiembre de 1906, el artículo sexto de este tratado expone:

"Los agentes diplomáticos de cada una de las partes contractando el ejercicio de sus buenos oficios en orden de justicia dual que debería ser administrada por sus ciudadanos".

Esto fue entendido, no obstante que en la defensa y protección de sus intereses, derechos y demandas; complementar de nuevo la nación o ser individuos, privados, otros procedimientos no pudieron servir como recurso a éstos los cuales las leyes de cada república asignada puede proveer para sus respectivos ciudadanos, y ellos se conformaron con la decisión final de la corte de justicia.

Los Estados Europeos y los Estados de América tuvieron animadversión para concluir los tratados, y completar la decisión de las reclamaciones privadas de sus ciudadanos a la corte local. Los tratados tuvieron que ser aceptados, teniendo generalmente un ejemplo específico de estos casos de negativa de justicia. Un tratado típico fue el del 5 de diciembre de 1882 entre México y Alemania. El artículo 18, fracción segunda de este tratado establece que:

Las dos partes contratantes, animados por el deseo de acabar con las disputas las cuales disturbaban las relaciones amistosas, se conviene que con respecto a las demandas o quejas de individuos en materia civil, criminal o de carácter administrativo, sus agentes diplomáticos no intervendrán excepto en casos de negativa de justicia ilegales o dilatación extraordinaria, la falta de ejecución del juicio definitivo; o después de todo remedio legal agotado, por violación expresa de los tratados existentes entre las partes contratantes, o de las normas del derecho internacional público y privado, generalmente reconocido por las naciones civilizadas.

Por algún tiempo los tratados tenían la ventaja de cubrir ciertos abusos de interposiciones diplomáticas, éstos como puntos fuera de libertad, un poco más declaratorio o existente del derecho internacional; gobernando la protección diplomática, excepto en un intento de negativa manifestada de justicia por parte del administrado o la negligencia de la administración.

Muchos de estos Estados fueron designados a una interposición estricta, eran completamente comunes durante los años cercanos al siglo XIX. Los Estados de América Latina argumentaron la inclusión en tratados en contra de provisión interpuesta, argumentando las provisiones de no hacer nada más que un lugar para los extranjeros sobre una base de igualdad con las naciones, eliminando la falsa práctica de permitir un elemento extranjero en los beneficios

mayores con que las naciones cuentan dentro de una presión diplomática que puede dar muestras de los Estados débiles. Por algún tiempo tales tratados son, por supuesto, ligaduras en las partes contratantes, muchos publicistas los han encontrado imprudentes.

El Instituto del Derecho Penal Internacional, en la sesión de 1910, únicamente adoptó la siguiente resolución:

El Instituto del Derecho Internacional recomienda a los Estados refrenar inserciones de cláusulas tratadas de responsabilidad recíproca. Esto nos hace pensar que las cláusulas son un agravio en las excusas de los Estados para la composición de sus derechos y proteger a los extranjeros sin su territorio propio. Los Estados en los cuales por razón de circunstancias extraordinarias no aseguran en manera suficiente la protección de extranjeros en su territorio, puede huir de tales consecuencias en un Estado de materialista por temporada, negando acceso a los extranjeros a su territorio.

Los Estados Unidos de América y los Estados Europeos se han rehusado en años recientes para concluir estos tratados, y sus eficacias para restringir o eliminar interposición han sido grandemente limitadas.

Los tratados formalmente concluyeron fuera de América Latina, las estipulaciones del tratado de América Latina, las estipulaciones del tratado de irresponsabilidad por injusticia a los extranjeros no operaron por mucho tiempo. De este modo el esfuerzo por implementar la Doctrina Calvo como tratado tuvo una gran falla.

La importancia de la Doctrina Calvo en las naciones de América Latina se muestra en la inclusión de sus constituciones del principio de limitación del Estado responsable en perjuicio del Estado anfitrión. Por este método ellos intentaron restringir al extranjero por un resarcimiento local y vedar interposiciones diplomáticas. Un ejemplo común de esta técnica es encontrado en el artículo 31 de la Constitución de Perú, establece que:

Quien quiera que sea el dueño es gobernado exclusivamente por las normas de la república y está sujeto a los impuestos, cargos y limitaciones establecidas en las leyes mismas.

La misma provisión de propiedad es aplicada tanto a los extranjeros como a los peruanos, excepto en el caso de que los extranjeros se pongan en una posición excepcional o concurran a la apelación diplomática.

Según el maestro Podesta Acosta la esencia de la Doctrina Calvo es la confirmación de la regla del recurso legal fundada en la comunidad de fortuna donde se expone que la hospitalidad dispensada a un extranjero coadyuva al logro de los objetivos de bienestar por él perseguidos al llegar a otra nación y mal puede exigir más consideración y privilegios mayor acentuados y plenos de los naturales de la nación, el maestro Calvo concluye que entre naciones y extranjeros deben existir por igual los derechos civiles, y si el extranjero sufriese algún daño debe recurrir al gobierno del país donde reside y no reclamar, más de esta manera es justificable únicamente una interposición diplomática cuando el extranjero, después de agotar los remedios locales ha encontrado una denegación de justicia.⁷ De otra forma tal interposición resulta sin derecho y además extemporánea. En efecto, la sola Doctrina Calvo que emerge de sus conceptos, y que lleva a la no intervención, y la Cláusula Calvo que es la aplicación práctica de la tesis del maestro Calvo, son más que suficientes para garantizarle un lugar honroso en el internacionalismo universal. Sabemos que él logró demostrar que la intervención no tiene ningún fundamento histórico y la igualdad de los Estados -principio básico de convivencia internacional- reclama el respeto a su libertad y a su independencia.

⁷ *Ibidem*, p.244.

B. ADOPCION DE LA CLAUSULA CALVO EN NUESTRA LEGISLACION.

La acariciada esperanza por el hombre de convivir con sus semejantes en un régimen de Derecho que garantice la paz y el desarrollo pleno de las actividades por él realizadas, se observa a lo largo de la historia, su deseo de poder, mismo que el plano particular lleva a los individuos a la creación entre sí de conflictos en el orden económico, político-jurídico y en general, de toda índole; asimismo, en el terreno de lo colectivo en especial, cuando se refiere a las naciones, se establecen entre ellas hegemonías y líneas de dominación o debería decir de sojuzgamiento, que en sus diversas manifestaciones tales como guerras, intervenciones y medidas económicas restrictivas, entre otras, se avalan en un falso estado de derecho.

Carlos Calvo exponente del positivismo sistemático e internacionalista de los siglos XVIII y XIX aporta al derecho internacional un valioso instrumento doctrinario para que las legislaciones de países latinoamericanos, en su mayoría, frenen los abusos que con un aparente fundamento de derecho realizan las naciones hegemónicas para crear la denominada Cláusula Calvo.

La comprensión de la Cláusula Calvo ha sido una gran controversia en todas las manifestaciones contemporáneas debido a las condiciones históricas sucedidas en el transcurso de la evolución y del tiempo.

La Cláusula Calvo nació a raíz de conflictos diplomáticos y legales hace casi 80 años, como resultados de la explotación de los recursos naturales en diferentes regiones del mundo sucedidas en los siglos XIX y parte del XX. En algunas partes del mundo esta explotación tomó una forma de colonización en varios aspectos y grados.⁸ De cualquier manera en los gobiernos independientes existen regiones en donde generalmente la explotación llegó con los extranjeros que habitaban en esas ciudades en donde supervisarían y dirigirían el departamento de sus recursos naturales.

Esta migración y estudio, ambos eran dependientes uno del otro, acarrearón una tensión y una serie de conflictos entre los nativos del país y los residentes aliados por el gobierno; lo cual provocó cambios sociales, económicos y políticos, creando una intensidad que se caracterizó en muchas de estas regiones. Esto aconteció particularmente en los países de América Latina en sus años formativos. Estas nuevas organizaciones no tenían una estabilidad sólida en su forma de gobierno. Superficialmente, los últimos países de América Latina fueron gobernados por una idea democrático-liberal y adquirieron conceptos de

⁸ IGNACIO L. VALLARTA, La Propiedad Inmueble por Extranjeros, p.13.

democracia y justicia del norte. Esta experiencia de procesos democráticos subsistió y en muchas formas de democracia fue adoptada por las nuevas ciudades.

La inestabilidad y el desorden creados por estas condiciones originó un gran número de injusticias tanto de las personas como a sus propiedades. Los países de América Latina fueron creando una controversia y una serie de problemas por la propiedad a los residentes, por lo que resultó un derecho extranjero reafirmando en los tantos conflictos dados por la mala administración del gobierno lo que acarreó consigo como consecuencia, grandes demandas internacionales de personas y propietarios, los cuales fueron apoyados por su gobierno. Las instituciones encargadas de estos conflictos obtuvieron una protección de derechos en las ciudades extranjeras.

Originalmente, la interpretación de los gobiernos fue basada en los principios de comunidad, es decir una intervención diplomática. Estas intervenciones aumentaron a tal grado que se llegó a crear una institución de protección diplomática de los ciudadanos.

La interposición de la justicia de los ciudadanos en tierras extranjeras fue defendida en varios grados. Los gobiernos argumentaban que tenían que extender protección a sus ciudadanos, en cualquier lugar en donde ellos

estuviesen, esta doctrina encontró sanciones legales escritas por Emmeric de Cattel, formuló el principio de que una injusticia para un extranjero lo es también para el país del mismo y debe ser justificada por el país que lo ocasionó y recompensarlo, según el derecho internacional. Estas injusticias pueden ser tratadas por medio de negociaciones diplomáticas, arbitraciones económicas o políticas usando el ejército según sea el caso.

Es evidente que las grandes potencias ejercían ilimitados abusos al prestar protección diplomática a sus connacionales, ya que su objetivo es proporcionar al ciudadano justicia cuando éste no la obtenga en las instituciones locales, estas injusticias dependen más de lo político que de lo legal. La solidez de los Estados de los extranjeros determinó sus derechos de restablecimiento.

Más autoridades que tienen un estudio especial de este problema son agregadas en estas imperfecciones inherentes, las cuales contribuyeron para derrotar este propósito. Edwin Borchard, probablemente la autoridad más importante en esta área del derecho internacional asegura que los defectos de este sistema de protección produjeron una situación en la cual existen tres partes para el éxito, la individual, la nación defensora y la nación demandante, son una condición insatisfactoria y precaria.

Los doctos latinoamericanos tienen endosados y elaboradas estas críticas. Acoplados con estos intrínsecos defectos fueron vejados del derecho de protección. Los nacionales sentían que deberían completar su seguridad como personas y asegurar sus propiedades, y apelaron a sus gobiernos con evidencias endeble y sin un real esfuerzo para remediarlo en sus localidades.

La petición gubernamental actuó sobre límites, del lavado evidente y dentro de una petición política reivindicando que se basaban en una justicia estricta. La utilización del ejército para obligar a las naciones débiles a no violar estas inciertas demandas, y algunas veces sucedió que adoptaron medidas severas buscando compensaciones para las injusticias que tuvo alguna guerra y los daños causados por la misma. También las naciones débiles vieron que el Derecho Internacional fue usado como la justificación inmediata por la intervención del ejército del país demandante.

La Intervención francesa en México en 1838 y 1861, la Intervención Americana en Santo Domingo (1904) y Haití (1915) y la Alemania, Alemania, también justifican el miedo a las naciones débiles lo cual indica que una reclamación internacional puede servir como base de soporte para dominar y controlar al extranjero.

A fines del siglo XIX y principios del siglo XX se vió el renacimiento del mercantilismo en la forma de competencia imperialista para las colonias. Las áreas susceptibles de dominación, no obstante, fueron ocupadas, y las grandes naciones tuvieron que regresar a otra parte, mantener sus mercados originarios de los materiales en bruto y la avanzada defensiva.

Con esta atmósfera el mundo de la política no se sorprendió de las naciones débiles del mundo, especialmente Latinoamérica, e interpretó la presentación frecuente de las demandas internacionales, y las ocasionales intervenciones del ejército, como la primera institución sin reserva de ocupación y colonización.

La amarga experiencia de las repúblicas de América Latina con préstamos y depósitos negociados con naciones poderosas también reforzaron sus medios que ellos consideraban que eran por un imperialismo económico.

La historia de México, en particular revela un número de instancias en las cuales dentro del desarrollo de la región fue víctima de los créditos extranjeros. El primer extranjero empréstito para negociar con México después del establecimiento y su independencia fue el prestamista Golschmidt.

Este empréstito contrajo préstamos británicos, los cuales implicaron un cinco por ciento de la deuda con un valor de 16,000.000 pesos, de los cuales 8,000.000 pesos fueron dispuestos al gobierno mexicano; no obstante, para la anterior deducción de 2,000,000 de pesos por intereses, fondo de amortización, y comisiones, de este modo México se quedó con un neto únicamente de 6,000,000 pesos. Goldschmidt vendió al gobierno bonos de un cincuenta y ocho por ciento y la totalidad benéfica fue de un cuarto de millón de libras, más sus comisiones correspondientes.

Jecker intensificó y apoyó la demanda de América Latina de la sospecha y temor de los créditos extranjeros. En este caso Swiss French de una firma bancaria de J.B. Jecker y Compañía prestó 75,000,000 francos al gobierno mexicano, de los cuales México recibió únicamente 3,750,000 francos. El cien por ciento de esta deuda no fue cubierto por México, quien cuando hizo el préstamo produjo cerca de un noventa por ciento anualmente; ésta fue una de las justificaciones usadas por el gobierno Francés cuando Napoleón III realizó la intervención Francesa en México en 1861-1862, la cual permitió la imposición del régimen de Maximiliano.

Las repúblicas de América Latina se reflejan en estas usurpaciones imperialistas. América-Latina necesita de capital extranjero y supervisión para desarrollar sus riquezas naturales pero no desean pagar el precio de sujetarse a

abusos de cualquier protección diplomática de los extranjeros que viven en sus ciudades o intervenciones del ejército detrás de los créditos extranjeros. Cuando las grandes potencias insistieron en que sus actos eran basados en el Derecho Internacional, esto creó un mayor ataque enfrentado.

Entrando en materia y examinando cómo nuestra Legislación adoptó la Cláusula Calvo, tenemos que se tomó como una medida de protección a la soberanía nacional, ya que al implantarla como una especie de convenio de renuncia a la protección del país de origen por parte del extranjero que adquiere un bien inmueble en el país ajeno, por lo tanto, es notorio que a dicho sujeto se equipara como nacional única y exclusivamente para responder por la adquisición que celebre en nuestro país.⁹

A mediados del siglo pasado nuestro gobierno mexicano había intentado limitar legislativamente los derechos patrimoniales de los extranjeros domiciliados en la República Mexicana y las incursiones de sus diplomáticos. Así tenemos el decreto de 1856, el presidente Ignacio Comonfort establecía que los extranjeros carecían de la facultad de alegar, respecto a los bienes que adquirieran en México algún derecho como extranjeros y que todas las cuestiones que pudieran surgir en relación con esa propiedad se ventilarían en los tribunales de nuestra Nación y de conformidad con las leyes de nuestro país, con exclusión de cualquier

⁹ CESAR SEPULVEDA Y OTROS, ob. cit. -p. 50.

intervención extranjera.¹⁰ La Constitución de 1857 en su artículo 33, establecía que los extranjeros estaban obligados a respetar las instituciones, leyes y autoridades del país, y quedarían sujetos a las sentencias de los tribunales, y no podrían buscar otros remedios que las leyes concedidas a los mexicanos. Empero, estas disposiciones no fueron aceptadas en el exterior, en otras palabras expongo que lo dispuesto en la constitución de 1857 no logró ninguna aplicación efectiva a la realidad.

Tiempo más tarde notamos cómo nuestra Legislación empezaba a tomar los principios de la Cláusula Calvo dentro de nuestra máxima ley, así nuestra Constitución del 5 de febrero de 1917, ya elaboraba el proyecto del artículo 27 Constitucional que en lo conducente establecía la limitación a la capacidad adquisitiva de las sociedades anónimas o civiles y mercantiles para eliminar la amenaza de la monopolización de la propiedad territorial, y en el capítulo relativo a la situación jurídica de los extranjeros, como condición modalidad de su capacidad para adquirir bienes raíces dentro del país, se señalaba la renuncia expresa a su nacionalidad con relación a dichos bienes, y su completa y absoluta sujeción a nuestras leyes en cuanto a los bienes que adquiriesen los extranjeros.

Es necesario hacer énfasis en el dispositivo del maestro Calvo, tal como quedó inserto en nuestra Constitución Política en su artículo 27 fracción primera,

¹⁰ Ibidem - p. 28.

ya que ha probado ser de grandes beneficios hacia nuestra nación. De un lado, tenemos que es un poderoso elemento disuasivo, que los inversionistas extranjeros han admitido la Cláusula Calvo es instituída en el artículo y fracción antes mencionado. Por otro lado, tenemos que al difundirse la necesidad de aceptarla para hacer negocios en México, fue un factor de indudable valor psicológico, pues, además de que el extranjero se ha ido acostumbrando a este tipo de limitaciones, se le ha reconocido la facultad a nuestro gobierno para regular con exclusión de cualquier otro poder las controversias que pudieran surgir entre los extranjeros adquirentes y nuestras autoridades.

Haciendo un paréntesis en el tema en desarrollo, se enfatiza que nuestra Legislación han creado fórmulas para reducir a términos legales la conducta de los extranjeros adquirentes de inmuebles y limitar al mismo tiempo las molestas representaciones diplomáticas. Reapuntando, llego a la conclusión que a tales fórmulas se le puede asignar el nombre genérico de Cáusula Calvo, la cual proviene de la doctrina que lleva el nombre de su autor, el maestro Carlos Calvo.

Para terminar el presente capítulo lo haré reafirmando la importancia que tiene la incorporación de la Cláusula Calvo dentro del texto de nuestra Constitución Política Mexicana, del 5 de febrero de 1917 en su artículo 27 fracción primera que en lo conducente establece que: La capacidad para adquirir el dominio de las siguientes prescripciones:

I.- Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar, por lo mismo, la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en caso de falta al convenio, de perder en beneficio de la Nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo.

En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas.

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

La importancia de dicha Cláusula no sólo radica en la influencia que tiene dentro de nuestro país, sino porque sirvió de modelo para su constitucionalización o sea, expongo que la Cláusula en estudio es un dispositivo legal para asegurar que el extranjero no recurra a la protección diplomática de su gobierno cuando ha sufrido un daño real o imaginario por parte de las autoridades del país ajeno, por lo tanto, de esta forma se podrá asegurar nuestra soberanía nacional.

C. LA JURISPRUDENCIA

Los tribunales del Estado al que pertenece un sistema jurídico, son por lo general las entidades que aplican las normas jurídicas de dicho sistema. El criterio uniforme de interpretación y aplicación de las normas jurídicas constituyen la jurisprudencia.¹¹

Debido a que se trata principalmente de la interpretación por parte de los jueces, de la obra del legislador, es decir, de las normas jurídicas, a fin de resolver casos concretos, cuando dicha interpretación se hace de manera uniforme, crea la fuerza del precedente, el cual, en algunos sistemas, suele ser obligatorio. En el Derecho Internacional Privado, la jurisprudencia es importante en la medida que enseña a los jueces la manera como cierta situación ha sido interpretada y resuelta. Este proceso de interpretación uniforme es de carácter nacional.

El desarrollo jurisprudencial por otro lado, ejerce una gran influencia sobre la doctrina: los autores comentan las decisiones de los tribunales y de ellas infieren principios generales. En el caso de México, el desarrollo jurisprudencial en este sentido es reducido y, por lo tanto, la doctrina escasa.

¹¹ LEONEL PEREZNIETO C., Derecho Internacional Privado, p.15.

entre ellas México, y donde se encuentra consagrado el artículo 27 constitucional en su fracción primera, no fue en su origen vista por aquellas naciones poderosas que llevaban la batuta en la sinfonía de las naciones, ya que atentaba directamente a sus intereses de expansión y de dominio territorial, sin embargo, al paso del tiempo se condujeron a la aceptación de la misma en vista de su buena acogida por las naciones latinoamericanas. Aceptación misma que llevó de muchos a pocos y por último a nulos, los conflictos entre las naciones por causas de las intervenciones, que atentaban contra el espíritu de igualdad de derechos entre los Estados, además de la paz y estabilidad tan buscada por las burguesías nacionales para su pleno desarrollo, he aquí la razón principal de que México no haya enfrentado un conflicto en el orden internacional con motivo de la adquisición de bienes inmuebles por extranjeros que vaya en contra de lo expuesto en la Cláusula Calvo, desde la llamada Guerra de los Pasteles, motivo por el cual no existe en los tribunales resoluciones al respecto, ni jurisprudencia a consultar, dado que, además si consideramos el hecho de que tanto personas físicas como morales extranjeras, han recurrido en el mayor número de casos a prestanombres mexicanos, para de esta manera, adquirir bienes inmuebles en la zona restringida para ellos, o sea, en la franja que comprende cincuenta kilómetros de las playas y cien kilómetros de las fronteras, y en el menor número de los casos han recurrido a adquirir apócrifas cartas de naturalización.

Los años que marcaran el principio del siglo XX en México y aún los de mediados, sirvieron de escenario a una serie de ajustes a las interpretaciones dadas con respecto al artículo 27 constitucional en su fracción primera, donde es fácil observar que dentro de la política proteccionista del Estado Mexicano comienza a abrir ventanas al exterior con miras a la captación de divisas extranjeras que, consecuentemente, comenzó a otorgar mayores facilidades a los extranjeros para adquirir indirectamente y a través de sociedades mercantiles en su mayoría, bienes inmuebles en la zona prohibida, de ahí que al ser abrogada la ley orgánica de la fracción primera del artículo 27 constitucional publicada en el diario oficial de la federación del 21 de enero de 1926, según disposición del artículo segundo transitorio de la ley de inversiones extranjeras, quedó sin efecto la única disposición legal más no constitucional que interpretaba al artículo 27, en el sentido de que los extranjeros no podrían ser socios de sociedades mexicanas, que requieran el dominio de bienes inmuebles en la franja prohibida.

Es importante hacer notar que en la actualidad la nueva Ley de Inversiones Extranjeras en su artículo 10, expresamente permite a las sociedades mexicanas, sin cláusula de exclusión de extranjeros, y que hayan incluido en sus estatutos el convenio a que se refiere la fracción primera del artículo 27 Constitucional, o sea la Cláusula Calvo, adquirir en la zona restringida, el dominio de bienes inmuebles destinados a la realización de actividades que no sean residenciales, debiendo

cumplir con el único requisito de registrar dicha adquisición ante la Secretaría de Relaciones Exteriores.

En la actualidad se publicó en el diario Oficial de la Federación el 24 de Diciembre de 1996, la reforma que sufre el artículo en comento, en su fracción I, que en lo conducente dispone que:

Podrán adquirir el dominio de bienes inmuebles ubicados en la zona restringida, destinados a la realización de actividades no residenciales, debiendo dar aviso de dicha adquisición a la Secretaría de Relaciones Exteriores, dentro de los sesenta días hábiles siguientes a aquél, en el que se realice la adquisición, y

Desde mi punto de vista, cabe aclarar que con esta modificación a la Ley de Inversión Extranjera se suprime el registro de inmuebles que deberían hacer las sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros, cuando estas se adjudicaban un bien inmueble dentro de la zona restringida, siempre y cuando este bien no sea destinado a la realización de actividades residenciales, actualmente el proceso a seguir de parte de dichas sociedades es el de dar aviso a la Secretaría de Relaciones Exteriores, de haberse efectuado dicha adquisición.

En resumen, es necesario hacer resaltar, que día a día se les facilita más a los extranjeros la forma de adjudicarse algún inmueble, como es el caso del

ejemplo mencionado. el cual se le sirve como culminación de un solo propósito, el obtener una propiedad dentro de la zona restringida.

Con la anterior disposición se está permitiendo a la inversión extranjera la adquisición de bienes inmuebles para fines industriales, comerciales y turísticos dentro de la franja que comprende 50 kilómetros de las playas y 100 kilómetros de las fronteras. Dado que la prohibición a que se refiere el art. 27 Constitucional en su fracción I, establece que, "Por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas" (en la zona restringida), por consiguiente se esta violando a la fracción I del artículo en mención, ya ue pone en manos extranjeras bienes ubicados en dicha zona, esto independientemente de lo que establece el artículo 9o. de la Ley de Nacionalidad, publicada en el Diario Oficial del 21 de junio de 1993, dispone que: son personas morales de nacionalidad mexicana las que se constituyan conforme a las Leyes de la República y tengan en ellas su domicilio legal. Más este artículo no hace referencia de la participación de capital o sea, no precisa cuando en las sociedades mexicanas hay capital extranjero, eso no fue contemplado y por consiguiente es necesario modificar el artículo anterior.

Por las anteriores consideraciones, es evidente que no existe Jurisprudencia alguna que se refiera a la Cláusula Calvo en la adquisición de bienes inmuebles por extranjeros en México, debido a la gran flexibilidad y adecuación de nuestras leyes por parte de nuestras autoridades competentes en la materia.

CAPITULO II

MARCO JURIDICO PARA ADQUIRIR EL DOMINIO DE LA PROPIEDAD DE INMUEBLES EN MEXICO

- A. Artículo 27 Constitucional**
- B. La propiedad de inmuebles en México**
- C. Fracción I del artículo 27 de nuestra Constitución Política Mexicana**
- D. Otras leyes que regulan la adquisición de inmuebles por extranjero en México**

MARCO JURIDICO PARA ADQUIRIR EL DOMINIO DE LA PROPIEDAD DE INMUEBLES EN MEXICO.

A. ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL

Para iniciar el presente capítulo es necesario que hagamos historia de la máxima ley que tenemos en México, nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos¹²; dicho lo anterior se hace una breve síntesis de la evolución de las leyes y constituciones que han regido a nuestro país, por lo tanto, las constituciones que nos han regido son:

- a) La Constitución de 1824
- b) La Constitución de 1857
- c) La Constitución de 1917

A su vez, analizaremos otras leyes y constituciones intermedias a las ya mencionadas.

¹² DANIEL MORENO, Derecho Constitucional, p.246.

REGIMEN CONSTITUCIONAL DE MEXICO INDEPENDIENTE

Una vez que entró el ejército trigarante en la ciudad de México, se instaló el 28 de septiembre de 1821 la Junta "Gubernativa, la cual eligió como presidente a Agustín de Iturbide y designó a los cinco representantes de la regencia. Dicha junta tenía que legislar acerca de la convocatoria el Congreso Constitucional, el cual quedó instalado el 24 de febrero de 1824, pero fue sustituido por la Junta que se llamó Instituyente la cual fue impuesta por Agustín de Iturbide, esta Junta se constituía de dos diputados por cada provincia, pero al igual que la Junta anterior, ésta fue sustituida y reinstalado el Congreso en marzo de 1823.¹³

CONSTITUCION DE 1824

De esta Constitución se establece que se gestaba en el año de 1823 y una vez repuesto el Congreso que había resurgido en marzo de ese mismo año, expidió el acta constitutiva el 31 de enero de 1824.

Finalmente, tenemos que el proyecto de la Constitución en estudio quedó aprobado el 3 de octubre de 1824, este proyecto se presentó ante el Congreso el uno de abril de ese mismo año al cual se le asignó el nombre de Constitución de

¹³ FERNANDO FLORESGOMEZ GONZALEZ Y GUSTAVO CARBAJAL MORENO, Manual de Derecho Constitucional, p.p.29-30.

los Estados Unidos Mexicanos¹⁴; así tenemos que al día siguiente se formó y el día 5 del mismo mes la publicó el Ejecutivo.¹⁵ De esta Constitución cabe destacar los siguientes puntos:

- 1.- La independencia para siempre de la Nación Mexicana.
- 2.- La religión de México será la católica.
- 3.- Se adopta como forma de gobierno la República Representativa, Popular y Federal.
- 4.- Las partes integrantes de la Federación serán los Estados y Territorios.
- 5.- Se divide para su ejercicio el Supremo Poder de la Federación en Legislativo, Ejecutivo y Judicial.
 - a) El Poder Legislativo se depositó en un Congreso General compuesto por dos cámaras, una de Diputados y otra de Senadores.
 - b) El Poder Ejecutivo se deposita en un solo ciudadano denominado Presidente de los Estados Unidos Mexicanos; también había un

¹⁴ DANIEL MORENO, ob.cit.,p.121.

¹⁵ *Ibidem*, p.122.

Vicepresidente y tanto el Presidente como el Vicepresidente durarían en el cargo 4 años.

- c) El Poder Judicial residía en la Suprema Corte de Justicia, en los Tribunales de Circuito y en los Juzgados de Distrito.

6.- El último punto que quedó establecido fue su propia autolimitación, que consistía en que esta Constitución no podría ser reformada hasta el año de 1830.

De estos puntos ya establecidos cabe destacar el número dos y el punto seis, ya que salen de lo común. La imposición de la religión católica, que atacaba a la libertad de culto y no presentaba otra alternativa más que seguir la religión impuesta, esto fue lo que fortaleció a la iglesia para que ejerciera acciones que le competían al gobierno.

El otro punto que me parece muy interesante es el seis, en el sentido de la autolimitación que se imponía la propia constitución, por el efecto de que no podía ser reformada en un lapso de seis años. Es absurda esta autolimitación, ya que las leyes tienen que adecuarse a las necesidades que imponga el pueblo, porque estas nacen del sentir del mismo.

PLAN DE JALAPA

Es el proclamado por Anastacio Bustamante, consistía en la petición, con pretexto de establecer el orden constitucional, que se le quitaba al Poder Ejecutivo las facultades extraordinarias y se removiera a los funcionarios impopulares, así como que el Ejército se dedicará única y exclusivamente a las funciones que le eran propias.¹⁶

En realidad este plan se produce una vez que Vicente Guerrero Sustituye al General Guadalupe Victoria en la presidencia. Cronológicamente este plan data de los años 1829-1830. En este período se efectuó un régimen centralista.

Es de comentario hablar del General Antonio López de Santa Anna, y lo por consiguiente se hará una pequeña remembranza de su vida.

El General Antonio López de Santa Anna llega al poder el primero de abril de 1833 y como Vicepresidente Don Valentín Gómez Farías. Se produce un fenómeno especial, ya que desde el principio quien asume el poder es el Vicepresidente y, a su vez, se retira el titular del Poder Ejecutivo, o sea, el General Antonio López de Santa Anna; pero resulta que presidente como vicepresidente se sustituyen en forma alterna el Poder de la Presidencia, en base a que Santa

¹⁶ JUAN LOPEZ DE ESCALERA, Diccionario Biográfico y de Historia de México, p.863.

Anna a mediados de mayo del mismo año regresa a la presidencia, la deja y nuevamente la ocupa, en forma periódica.¹⁷

Es necesario recalcar la forma de proceder del General Antonio López de Santa Anna encontrándose en la presidencia, fue un proceder contradictorio, ya que fomentó las rebeliones contra el radicalismo del Vicepresidente Valentín Gómez Farias en ejercicio de su cargo.

Esta etapa fue de gran auge para el Estado Mexicano, ya que bajo la administración del Vicepresidente Valentín Gómez Farias se dieron los primeros pasos para la separación de Iglesia-Estado, los cuales se enumeran dentro de los puntos sobresalientes de la época los siguientes:

- 1.- La exclaustación de monjas.
- 2.- No utilización de la fuerza civil para pagos de diezmos.
- 3.- Supresión de la Real y Pontificia Universidad de México (es necesario aclarar que dicha supresión estaba contemplada con la sustitución de varias escuelas de estudios superiores).

¹⁷ DANIEL MORENO, ob.cit., p.131.

4.- Desamortización de bienes de las corporaciones religiosas.

5.- Finalmente, se dieron diversos decretos sobre instrucción laica.

Como se aprecia, estos puntos fueron de gran trascendencia para el país y fungieron como las bases para las leyes de reforma para hacer una separación total de Iglesia-Estado, expongo que estas medidas que se tomaron han llegado a nuestros días y, principalmente, nuestra Constitución los ha adoptado dentro de las garantías individuales, de las cuales gozamos en la actualidad.

LAS SIETE LEYES CONSTITUCIONALES DE 1836.

Uno de los antecedentes de estas leyes fue la caída del imperio monárquico de Agustín de Iturbide, a raíz de esto surgieron varias tendencias ideológicas de las cuales sobresalieron dos grupos a saber:¹⁸

El grupo Liberal fue encabezado por Valentín Gómez Farías y propugnaba por un gobierno republicano, democrático y federativo.

¹⁸ FERNANDO FLOREZGOMEZ GONZALEZ Y GUSTAVO CARBAJAL MORENO, ob.cit., p.31.

El grupo Conservador fue encabezado por Lucas Alamán este grupo pretendía un gobierno central, la oligarquía de las clases superiores, inclinándose después a la forma monárquica.

En diciembre de 1835 el congreso ya preparaba las bases para la nueva constitución, por medio de la cual se puso fin al Gobierno Federal y, posteriormente, se origina el antecedente de un centralismo, al año siguiente, o sea, en diciembre de 1836 expide el Congreso las llamadas Siete Leyes Constitucionales. Antes de entrar en detalle con cada una de ellas, es menester que acentemos que estas leyes no se dieron en forma conjunta, ya que la primer ley fue promulgada el 15 de diciembre de 1835 y las seis restantes se publicaron en forma conjunta el 6 de diciembre de 1836.

Al analizar cada una de estas leyes se puede resaltar que:

- 1.- La primer ley trata de la nacionalidad, de la ciudadanía y derechos y obligaciones de los mexicanos.
- 2.- La segunda ley fue la que estableció el Supremo Poder Conservador, el cual tenía enormes facultades. Establecía que este poder no era responsable de sus operaciones más que ante Dios y la Opinión

Pública y, por lo tanto, sus miembros no podían ser reconvenidos ni juzgados por sus opiniones.

- 3.- La tercera ley se refería a la organización del Supremo Poder Ejecutivo, el que se depositó en un Supremo Magistrado que recibiría el nombre de Presidente de la República y desempeñaría su cargo ocho años; su elección era indirecta en Junta del Congreso de Ministros, el Senado y la Alta Corte de Justicia, designado cada uno de estos organismos una terna que era enviada a la Cámara de Diputados que escogía a tres individuos de los mencionados en dichas ternas y remitiría el resultado a todas las Juntas Departamentales, las que elegirían a uno de los tres y el que obtuviera mayoría de votos sería el nuevo presidente.

- 5.- La quinta ley se refería a la Organización del Poder Judicial de la República, el que se deposita en una Corte Suprema de Justicia, en los Tribunales Supremos de los Departamentos, en los de Hacienda y en los Juzgados de Primera Instancia.

- 6.- La sexta ley establecía la división territorial, creando los Departamentos que se dividirían en Distritos y por último éstos en Partidos.

7.- Finalmente séptima y última ley que se refiere a las variaciones de las Leyes Constitucionales, las cuales sólo podrían hacerse después de seis años de que se publicasen.

Se llegó a la conclusión de que las Siete Leyes Constitucionales integraron la norma fundamental para el Partido Conservador, esta Constitución fue aristocrática, unitaria y estaba destinada al mantenimiento y privilegio de ciertas clases acomodadas. Aquí se manejó un Gobierno Republicano, Democrático y Central. Los Estados cambiaron su nombre por el de departamentos, los cuales tienen pocas facultades y sujetos a lo que disponga el Gobierno del Centro.

CONSTITUCION DE 1857

Como segunda constitución que tuvo vigencia y rigió los destinos de nuestro país fue la Constitución de 1857, la cual será objeto de estudio del presente capítulo.

Como antecedente de la presente Constitución Ignacio Comonfort tomó el cargo de presidente provisional el 11 de diciembre de 1855, al sustituir al presidente interino Juan Alvarez quien llegó a la presidencia gracias al triunfo del movimiento nacido con el Plan de Ayutla.

[El Plan de Ayutla fue promulgado el primero de marzo de 1854, entre las declaraciones más importantes que contenía este plan fueron:

- a).- El cese en el poder del General Antonio López de Santa Anna.
- b) Se convocaría a representantes de cada estado o Territorio para elegir presidente interino.
- c) Los Estados deberían darse un estatuto provisional.
- d) El presidente interino debería convocar, a los quince días de entrar en funciones, a un congreso extraordinario que organizara la República en forma representativa y popular.

Es notorio que este plan tenía como finalidad organizar al gobierno de una forma tal que diera ciertas garantías al pueblo de elegir a sus representantes popularmente]¹⁹

Una vez que llegó Ignacio Comonfort al poder de la Presidencia expidió el 25 de junio de 1856 una Ley Reformista sobre desamortización de fincas rústicas y urbanas, propiedades de corporaciones civiles y religiosas, esto se refería a una

¹⁹ *Ibidem*, p.381.

adjudicación y remate de fincas; las excepciones y denuncias, también establecía los casos en que debía pagarse el importe de traspasos y mejoras, las incapacidades de las corporaciones para adquirir bienes raíces; otro punto que abarcó fueron ciertas disposiciones sobre procedimiento, tales como contratos de arrendamiento, juicios verbales sobre adjudicación y remates, división de terrenos de fincas rústicas para enajenarlas.

Entre otras cosas que realizó Ignacio Comonfort fue la expedición de un Estatuto Orgánico Provisional de la República Mexicana el 15 de mayo de 1856, este expidió como antecedente fundamental para la promulgación de la Constitución de 1857.²⁰

Los trabajos de la Asamblea Constituyente culminaron en febrero de 1857, esto fue después de reñidos debates que se llevaron a cabo en la Cámara, así es que Ignacio Comonfort el 5 de febrero del mismo año firmó e hizo el juramento ante el Congreso, el cual promulgó el 12 de febrero de 1857²¹, o sea, que en la citada fecha después de ocho meses de acalorados debates fue firmada la nueva Constitución; primero por más de noventa diputados, después por Ignacio Comonfort en su cargo de Presidente Provisional, por lo tanto, el 11 de marzo del mismo año (1857) fue promulgada la nueva Constitución, entre otros puntos que adoptó la misma se encuentran:

²⁰ DANIEL MORENO, ob.cit., p.159

²¹ *Ibidem*, p. 186.

- a) La adopción de una forma de gobierno con el carácter de una República representativa, Democrática Federal.
- b) Que el Poder Ejecutivo radique en el Presidente de la República.
- c) Cuando faltare el presidente de la República, éste deberá ser sustituido por el Presidente de la Suprema Corte de Justicia.

De esta forma concluyo que los alcances logrados por la Constitución de 1857, que fue una gran fuente reproductora en los anales de nuestra historia. En el período de esta Constitución, se desató la Guerra de los Tres Años o Guerra de Reforma, esto empieza a tomar forma Ignacio Comonfort toma posesión como presidente de la República mexicana el primero de diciembre de 1857 y Benito Juárez como Presidente de la Suprema Corte de Justicia.

A Ignacio Comonfort le pareció que la Constitución de 1857 era demasiado radical y que le sería difícil gobernar con ella, lo que la hizo pensar en convocar un nuevo Congreso Constituyente que formase otro Estatuto que estuviera más de acuerdo con las tendencias políticas de la Sociedad; por lo tanto, el 17 de diciembre de 1857 el General Félix Zuñiga se levantó en armas proclamando El **Plan de Tacubaya**, en el cual se pedía que se convocara a un nuevo Congreso Constituyente que dictará otra Constitución; en contraposición a esto, Benito

Juárez no estuvo de acuerdo con ello, se vió obligado a salir de la ciudad de México el 19 de enero de 1858 e ingresó después de un largo recorrido al Puerto de Veracruz el 4 de mayo del mismo año a invitación del Gobernador de Veracruz Coronel Manuel Gutiérrez Zamora.²²

Lo primero que hizo Benito Juárez a su regreso fue reorganizar su Gobierno, formándolo con Miguel Lerdo de Tejada, Melchor Ocampo y Guillermo Prieto. Benito Juárez en vista de que el clero favorecía con sus bienes a los conservadores, trata de despojarlos de dichos bienes con el fin de debilitar su influencia económica y, por lo tanto, de 1859 a 1860 expide una serie de leyes que atacaron esencialmente al clero, estas leyes fueron:²³

- 1.- Ley de Nacionalización de Bienes (12 de junio de 1859).
- 2.- Ley de Ocupaciones de Bienes Eclesiásticos (13 de julio de 1859).
- 3.- Ley de Matrimonio Civil (23 de julio de 1859)
- 4.- Ley del Registro Civil (28 de julio de 1859)
- 5.- Ley de Secularización de Cementerios (31 de julio de 1859).

²² JUAN LOPEZ DE ESCALERA, ob. cit., p.865

²³ *Ibidem*, p.p.596-597.

6.- Ley Sobre Libertad de Cultos (4 de diciembre de 1860).

Como vemos en aproximadamente año y medio se dictaron 6 leyes trascendentales para nuestros días, de las cuales se hará un pequeño resumen.

LEY DE NACIONALIZACION DE BIENES.

Esta ley fue expedida el 12 de junio de 1859, en la cual se declaraba que:

- a) Los bienes del clero son propiedad de la Nación Mexicana.
- b) Se establecía una independencia en la Iglesia y el Estado.
- c) La libre contratación entre fieles y religiosos por servicios de esta índole.
- d) Supresión de las órdenes religiosas.
- e) Prohibición de fundar nuevos conventos; y
- f) Clausura de todos los noviciados en los Conventos de religiosas.

LEY DE OCUPACION DE BIENES ECLESIASTICOS.

Esta Ley fue expedida el 31 de julio de 1859, por la cual se reglamentaba la anterior de la siguiente forma:

- a) Fijando las bases de la ocupación de los bienes del clero;
- b) La manera de realizar la venta de dichos bienes;
- c) La forma de denunciar los bienes que no se hubiesen desamortizado conforme a la Ley del 25 de junio de 1856.

LEY DEL MATRIMONIO CIVIL.

Esta Ley se expidió el 23 de julio de 1859; por medio de esta Ley se da el caso a la delegación que el Estado había hecho al clero, para que con sólo su intervención en el matrimonio este contrato tuviese efectos civiles; encontrándose dentro de sus principales disposiciones las siguientes:

- a) Que el matrimonio se contrae lícita y válidamente si se efectúa ante la autoridad civil.
- b) Que se mantiene la prohibición de la bigamia y poligamia;
- c) Que el matrimonio civil es indisoluble salvo el caso de muerte de los cónyuges;

- d) Que ni el hombre antes de los 14, ni la mujer antes de los 12, puedan contraer matrimonio.
- e) Que el divorcio es solamente temporal y no habilita para nuevo matrimonio.

LEY DEL REGISTRO CIVIL.

Esta ley se expidió el 28 de julio de 1859, y se estableció por medio de la cual:

- a) Se retiraba a la iglesia el registro que había tenido de nacimientos, matrimonios y fallecimientos de las personas;
- b) Se creaban funcionarios llamados del Estado Civil;
- c) Se establecían las formalidades que debían llenar las actas del Registro Civil.

LEY DE CEMENTERIOS.

Esta Ley fue expedida el 31 de julio de 1859. Esta ley le deslindaba facultades a la iglesia, tales como:

- a) Se ordenaba cesara la intervención del Clero en la administración de cementerios;
- b) Se renovaba la prohibición de enterrar cadáveres en los templos; y
- c) Se encomendaba la administración de los cementerios al Poder Público.

Esta Ley fue expedida el 4 de diciembre de 1860 en la que se disponía:

- a) Se declaraba la libertad de cultos;
- b) Se ordenaba cesara el derecho de asilo en los templos.
- c) Se ordenaba cesara la obligación de juramentos; y
- d) Se restringían las ceremonias externas del culto.

Como se ve estas leyes fueron de vital importancia para la separación Iglesia-Estado y formaron un divorcio, en donde cada uno de ellos sólo procedería sin la intervención del otro y, hasta la fecha se ha seguido esta implantación.

Para finalizar el estudio conserniente a las Constituciones y leyes que han regido a nuestro país, lo haré analizando cómo surgió la Constitución de 1917.

Es necesario reapuntar lo sucedido en la Decena Trágica ocurrida el 9 de febrero de 1913, en la cual estalló el movimiento que se desarrolló en la Ciudadela.

Este movimiento fue encabezado por Félix Díaz, tenía como objetivo derrocar del poder al Presidente en turno Francisco I. Madero y al Vicepresidente José María Pino Suárez. El General Bernardo Reyes en compañía del General Gregorio Ruiz ataca Palacio Nacional, este general es aprehendido y pasado por las armas por órdenes del Presidente Francisco I Madero; en tanto sucedía esto, Félix Díaz encabezaba el ataque a la Ciudadela.

El día 9 de febrero de 1913 en el trayecto que hacía el Presidente Francisco I. Madero del Castillo de Chapultepec a Palacio Nacional fue escoltado por los alumnos del Heróico Colegio Militar, se detuvo en la avenida Juárez (hoy, frente del Palacio de Bellas Artes) para esperar el parte de novedades, poco después se presentó el primer Magistrado de la Nación, General Victoriano Huerta, el cual pedía el mando de la jefatura; Francisco I. Madero accedió y le otorgó el nombramiento de General en Jefe de las fuerzas de la República. El 18 de febrero del mismo año fue tomado el Palacio Nacional por órdenes del General

Victoriano Huerta y en los hechos fue prisionero Francisco I. Madero y su Vicepresidente José María Pino Suárez, esto se hizo con el objeto de que renunciasen ambos a sus cargos, una vez que firmaron su renuncia fueron entregados al General Aurelio Blanquet para conducirlos a la penitenciaría, pero en el camino fueron sacrificados el día 22 de febrero de 1913, de esta forma, llega a la presidencia el traidor del General Victoriano Huerta.

Después de lo acontecido en la Decena trágica, al General Venustiano Carranza (Gobernador de Coahuila) desconoció como presidente a Victoriano Huerta y así, de esta forma, Venustiano Carranza comienza una nueva etapa de la Renovación, mejor conocida como etapa Constitucionalista, ya que pretendía reimplantar el orden Constitucional, y así Venustiano Carranza proclama el Plan de Guadalupe, el que tuvo lugar en la hacienda que llevaba este mismo nombre el 26 de marzo de 1913 y que consistía en:

- a) Desconocer al General Victoriano Huerta como presidente de la República.
- b) Designar a Venustiano Carranza como primer jefe del Ejército Constitucionalista.

c) Que al ocupar las fuerzas rebeldes la ciudad de México se encargaría de la Presidencia el propio Venustiano Carranza.

Una de las finalidades de este plan fue el sostener el orden Constitucional en la República, Venustiano Carranza tenía en mente acatar la Constitución de 1857; por lo tanto, en vista de los acontecimientos anteriores Venustiano Carranza expidió un decreto el 14 de septiembre de 1916, en el cual se distinguían las reformas sociales; con las Reformas de índole político se pensó que existía inconformidad en llevar a cabo un congreso Constituyente, ya que de esta forma el pueblo podía expresar su soberana voluntad. Una vez instalado en la ciudad de Querétaro el Congreso Constituyente, se iniciaron las juntas preparatorias el 21 de noviembre de 1916, a él asistieron 242 diputados propietarios y 242 suplentes, mientras tanto el General Alvaro Obregón se oponía a que no ingresaran los diputados que habían pertenecido al Grupo Renovador, en especial esta restricción iba dirigida contra José Natividad Macías y Luis Manuel Rojas, los cuales habían redactado el proyecto de Constitución y en contra de sus colaboradores que fueron Félix Palavicini y Alfonso Cravioto, pero en vista de esto Venustiano Carranza ratificó al General Alvaro Obregón y a los diputados del Grupo Renovador. El primero de noviembre de 1916 el Congreso eligió su mesa directiva y para el primero de diciembre del mismo año Venustiano Carranza entregó El proyecto de Constitución Reformada; por lo tanto, el 6 de diciembre se designó a la comisión de Constitución, la cual quedó integrada por:

Enrique Colunga, Francisco J. Múgica, Luis G. Monzán, Enrique Recio y Alberto Román, quienes presentaron su dictámen al Congreso el 29 de enero de 1917, este dictámen fue aprobado el día siguiente (30 de enero) por unanimidad de 150 votos; el 31 de enero de 1919 se firmó la Constitución y esa misma tarde se rindió protesta de guardarla, inicialmente lo hicieron los diputados y después el primer jefe (Venustiano Carranza). La Constitución fue promulgada el 5 de febrero de 1917 y entro en vigor hasta el primero de mayo de ese mismo año, concluiré diciendo que los legisladores trataron de detallar al máximo los artículos 27 y 123 de nuestra Constitución, los cuales son el producto de una larga y sangrienta lucha revolucionaria.

Al repasar los anales de nuestra historia, se aprecia que para la culminación de nuestra Constitución actual siguió un camino trágico y sangriento y, consecuentemente, es el producto del sentir de nuestra Nación que ha sido pisoteada y violada en sus derechos por sus seudo representantes; tal es el caso que se puede ejemplificar por parte de nuestros campesinos que fueron vejados en sus propios derechos, ya que ellos fueron los que dieron vida al nacimiento del Artículo 27 constitucional el cual establece que:

La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponden originariamente a la Nación, la cual ha tenido y

tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades

económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

Corresponde a la Nación el dominio directo de todos los recursos naturales de la plataforma continental y los zócalos submarinos de islas; de todos los minerales o sustancias que en vetas, mantos, masas o yacimientos constituyen depósitos cuya naturaleza sea distinta de los componentes de los terrenos, tales como los minerales de los que se extraigan metales y metaloides utilizados en la industria; los yacimientos de piedras preciosas, de sal de goma y las salinas formadas directamente por las aguas marinas; los productos derivados de la descomposición de las rocas, cuando su explotación necesite trabajos subterráneos; los yacimientos minerales u orgánicos de materias susceptibles de ser utilizadas como fertilizantes; los combustibles minerales sólidos; el petróleo y todos los carburos de hidrógeno sólidos, líquidos o gaseosos, y el espacio situado sobre el territorio nacional, en la extensión y términos que fije el derecho internacional.

Son propiedad de la Nación las aguas de los mares territoriales, en la extensión y términos que fije el derecho internacional; las aguas marinas interiores; las de las lagunas y esteros que se comuniquen permanentemente o intermitentemente con el mar; las de los lagos interiores de formación natural que estén ligados directamente a corrientes constantes; las de los ríos y sus afluentes

directos o indirectos, desde el punto del cauce en que se inicien las primeras aguas permanentes, intermitentes o torrenciales, hasta su desembocadura en el mar, lagos lagunas o esteros de propiedad nacional; las de las corrientes constantes o intermitentes y sus afluentes directos o indirectos, cuando el cauce de aquéllas, en toda su extensión o en parte de ellas, sirva de límite al territorio nacional o a dos entidades federativas, o cuando pase de una entidad federativa a otra o cruce de línea divisoria de la República; las de los lagos, lagunas o esteros cuyos vasos, zonas o riberas, estén cruzados por líneas divisorias en dos o más entidades o entre la República y un país vecino, o cuando el límite de la riberas sirva de lindero entre dos entidades federativas o a la República con un país vecino; las de los manantiales que broten en las playas, zonas marítimas, cauces, vasos o riberas de los lagos, lagunas o esteros de propiedad nacional, y las que se extraigan de las minas; y los cauces, lechos o riberas de los lagos y corrientes interiores en la extensión que fija la ley. Las aguas del subsuelo puede ser libremente alumbradas mediante obras artificiales y apropiarse por el dueño del terreno; pero, cuando lo exija el interés público o se afecten otros aprovechamientos, el Ejecutivo Federal podrá reglamentar su extracción y utilización y aún establecer zonas vedadas al igual que para los demás agua de propiedad nacional. Cualesquiera otras aguas no incluidas en la enumeración anterior, se consideran como parte integrante de la propiedad de los terrenos por lo que corran o en los que se encuentren sus depósitos; pero si se localizaren en

dos o más predios, el aprovechamiento de estas aguas se considerará de utilidad pública, y quedará sujeto a las disposiciones que dicten los estados.

En los casos a que se refieren los dos párrafos anteriores, el dominio de la Nación es inalienable e imprescriptible y la explotación, el uso o el aprovechamiento de los recursos de que se trata, por los particulares o por sociedades constituidas conforme a las leyes mexicanas, no podrá realizarse sino mediante concesiones, otorgadas por el Ejecutivo Federal, de acuerdo con las reglas y condiciones que establezcan las leyes. Las normas legales relativas a obras o trabajos de explotación de los minerales y substancias a que se refiere el párrafo cuarto, regularán la ejecución y comprobación de los que se efectúen o deban efectuarse a partir de su vigencia, independientemente de la fecha de otorgamiento de las concesiones, y su inobservancia dará lugar a la cancelación de éstas, el Gobierno Federal tiene la facultad de establecer reservas nacionales y suprimirlas. La declaratorias correspondientes se harán por el Ejecutivo en los casos y condiciones que las leyes prevean. Tratándose del petróleo y de los carburos de hidrógeno sólidos, líquidos o gaseosos o de minerales radioactivos, no se otorgarán concesiones ni contratos, ni subsistirán los que en su caso se hayan otorgado y la Nación llevará a cabo la explotación de estos productos, en los términos que señale la ley reglamentaria respectiva. Corresponde exclusivamente a la Nación generar, conducir, transformar, distribuir y abastecer energía eléctrica que tenga por objeto la presentación de servicio público. En

esta materia no se otorgarán concesiones a los particulares y la Nación aprovechará los bienes y recursos naturales que se requieran para dichos fines.

Corresponde también a la Nación el aprovechamiento de los combustibles nucleares para la generación nuclear y la regulación de sus aplicaciones en otros propósitos. El uso de la energía nuclear sólo podrá tener fines pacíficos.

La nación ejerce en una zona económica exclusiva, situada fuera del mar territorial y adyacente a éste, los derechos de soberanía y las jurisdicciones que determinen las leyes del Congreso. La zona económica exclusiva se extenderá a doscientas millas náuticas, medidas a partir de la línea de base desde la cual se mide el mar territorial. En aquellos casos en que esa extensión produzca superposición con las zonas económicas exclusivas de otros Estados, la delimitación de las respectivas zonas se hará en la medida en que resulte necesario, mediante acuerdo con estos Estados.

La capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la Nación, se regirá por las siguientes prescripciones:

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

Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convaliden 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 aquellos bajo la pena, en caso de faltar al convenio de perder un beneficio de la Nación los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas.

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

II. Las asociaciones religiosas que se constituyan en los términos del artículo 130 y su ley reglamentaria tendrán capacidad para adquirir, poseer o administrar, exclusivamente los bienes que sean indispensables para su objeto, con los requisitos y limitaciones que establezca la ley reglamentaria;

III. Las instituciones de beneficencia, pública o privada, que tenga por objeto el auxilio de los necesitados, la investigación científica, la difusión de la

enseñanza, la ayuda recíproca de los asociados, o cualquier otro objeto lícito no podrán adquirir más bienes raíces que los indispensables para su objeto, inmediata o directamente destinados a él, con sujeción a lo que determine la ley reglamentaria;

IV.- Las sociedades mercantiles por acciones podrán ser propietarias de terrenos rústicos pero únicamente en la extensión que sea necesaria para el cumplimiento de su objeto.

En ningún caso las sociedades de esta clase podrán tener en propiedad tierras dedicadas a actividades agrícolas, ganaderas o forestales en mayor extensión que la respectiva, equivalente a veinticinco veces los límites señalados en la fracción XV de este artículo. La ley reglamentaria regulará la estructura de capital y el número mínimo de socios de estas sociedades, a efecto de que las tierras propiedades de la sociedad no excedan en relación con cada socio los límites de la pequeña propiedad. En este caso, toda propiedad accionaria individual, correspondiente a terrenos rústicos, será acumulable para efectos de cómputo. Asimismo, la ley señalará las condiciones para la participación extranjera en dichas sociedades.

La propia ley establecerá los medios de registro y control necesarios para el cumplimiento de lo dispuesto por esta fracción;

V.- Los bancos debidamente autorizados, conforme a las leyes de instituciones de crédito, podrán tener capitales impuestos sobre propiedades urbanas y rústicas, de acuerdo con las prescripciones de dichas leyes, pero no podrán tener en propiedad o en administración más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto directo;

VI.- Los estados y el Distrito Federal, lo mismo que los municipios de toda la República, tendrán plena capacidad para adquirir y poseer todos los bienes raíces necesarios para los servicios públicos.

Las leyes de la Federación y de los Estados en sus respectivas jurisdicciones, determinarán los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada, y de acuerdo con dichas leyes la autoridad administrativa hará la declaración correspondiente. El precio que se fijará como indemnización a la cosa expropiada se basará en la cantidad que como valor fiscal de ella figure en las oficinas catastrales o recaudadoras, ya sea que este valor haya sido manifestado por el propietario o simplemente aceptado por él de un modo tácito por haber pagado sus contribuciones con esta base. El exceso de valor o el demérito que haya tenido la propiedad particular por las mejoras o deterioros ocurridos con posterioridad a la fecha de la asignación del valor fiscal, será lo único que deberá quedar sujeto a juicio pericial y a resolución judicial. Esto

mismo se observará cuando se trate de objetos cuyo valor no esté fijado en las oficinas rentísticas.

El ejercicio de las acciones que corresponden a la Nación, por virtud de las disposiciones del presente artículo, se hará efectivo por el procedimiento judicial; pero dentro de este procedimiento y por orden de los tribunales correspondientes, que se dictarán en el plazo máximo de un mes, las autoridades administrativas procederán desde luego a la ocupación, administración, remate o venta de las tierras o aguas de que se trate y todas sus accesiones, sin que en ningún caso pueda revocarse lo hecho por las mismas autoridades antes de que se dicte sentencia ejecutoriada;

VII.- Se reconoce la personalidad jurídica de los núcleos de población ejidales y comunales y se protege su propiedad sobre la tierra, tanto para asentamiento humano como para actividades productivas.

La ley protegerá la integridad de las tierras de los grupos indígenas.

La ley considerando el respeto y fortalecimiento de la vida comunitaria de los ejidos y comunidades, protegerá la tierra para el asentamiento humano y regulará el aprovechamiento de tierras, bosques y aguas de uso común y

provisión de acciones de fomento necesarias para elevar el nivel de vida de sus pobladores.

La ley, con respecto a la voluntad de los ejidatarios y comuneros para adoptar las condiciones que más les convenga en el aprovechamiento de sus recursos productivos, regulará el ejercicio de los derechos de los comuneros sobre la tierra y de cada ejidatario sobre su parcela. Asimismo establecerá los procedimientos por los cuales ejidatarios y comuneros podrán asociarse entre sí, con el Estado o con terceros y otorgar el uso de sus tierras; y, tratándose de ejidatarios, transmitir sus derechos parcelarios entre los miembros del núcleo de población; igualmente fijará los requisitos y procedimientos conforme a los cuales la asamblea ejidal otorgará al ejidatario el dominio sobre su parcela. En caso de enajenación de parcelas se respetará el derecho de preferencia que prevea la ley.

Dentro de un mismo núcleo de población, ningún ejidatario podrá ser titular de más tierra que el equivalente al cinco por ciento del total de las tierras ejidales. En todo caso, la titularidad de tierras en favor de un solo ejidatario deberá ajustarse a los límites señalados en la fracción XV.

La asamblea general es el órgano supremo del núcleo de población ejidal o comunal, con la organización y funciones que la ley señale. El comisariado ejidal o de bienes comunes electo democráticamente en los términos de la ley, es el

órgano de representación del núcleo y del responsable de ejecutar las resoluciones de la asamblea.

La restitución de tierras, bosques y aguas a los núcleos de población se hará en los términos de la ley reglamentaria.

VIII.- se declaran nulas:

- a) todas las enajenaciones de tierras, aguas y montes pertenecientes a los pueblos, rancherías, congregaciones o comunidades, hechas por los jefes políticos gobernadores de los estados, o cualquiera otra autoridad local, en contravención a lo dispuesto en la ley del 25 de junio de 1856 y demás leyes y disposiciones relativas;

- b) Todas las concesiones, composiciones o ventas de tierras, aguas y montes hechas por la Secretaría de Fomento, Hacienda o cualquiera otra autoridad federal, desde el día 1o. de diciembre de 1876 hasta la fecha, con las cuales se hayan invadido y ocupado ilegalmente los ejidos, terrenos de común repartimiento, o cualquiera otra clase pertenecientes a los pueblos, rancherías, congregaciones o comunidades y núcleos de población;

- c) Todas las diligencias de apeo o deslinde, transacciones, enajenaciones o remates practicados durante el período de tiempo a que se refiere la fracción anterior por compañías, jueces u otras autoridades de los Estados o de la Federación, con los cuales se hayan invadido u ocupado ilegalmente tierras, aguas y montes de los ejidos, terrenos de común repartimiento, o de cualquiera otra clase, pertenecientes a núcleos de población.

Quedan exceptuados de la nulidad anterior únicamente las tierras que hubieran sido tituladas en los repartimientos hechos con apego a la ley del 25 de junio de 1856 y poseídas, en nombre propio a título de dominio por más de diez años, cuando su superficie no exceda de cincuenta hectáreas;

IX. La división o reparto que hubiere hecho con apariencia de legítima entre los vecinos de algún núcleo de población y en la que haya habido error o vicio, podrá ser nulificada cuando así lo soliciten las tres cuartas partes de los vecinos que estén en posesión de una cuarta parte de los terrenos materia de la división, o una cuarta parte de los mismos vecinos cuando estén en posesión de las tres cuartas partes de los terrenos;

X (Derogada)

XI (Derogada)

XII (Derogada)

XIII (Derogada)

XIV (Derogada)

XV En los Estados Unidos Mexicanos quedan prohibidos los latifundios.

Se considera pequeña propiedad agrícola la que no exceda por individuo de cien hectáreas de riego o humedad de primera o sus equivalentes en otras clases de tierras.

Para los efectos de la equivalencia se computará una hectárea de riego por dos de temporal, por cuatro de agostadero de buena calidad y por ocho de bosque, monte o agostadero en terrenos áridos.

Se considerará, asimismo, como pequeña propiedad, la superficie que no exceda por individuo de ciento cincuenta hectáreas cuando las tierras se dediquen al cultivo de algodón, si reciben riego; y de trescientas, cuando se destinen al cultivo del plátano, caña de azúcar, café, henequén, hule, palma, vid, olivo, quina, vainilla, cacao, agave, nopal o árboles frutales.

Se considerará pequeña propiedad ganadera la que no exceda por individuo la superficie necesaria para mantener hasta quinientas cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor, en los términos que fije la ley, de acuerdo con la capacidad forrajera de los terrenos.

Cuando debido a obras de riego, drenaje o cualesquiera otras ejecutadas por los dueños o poseedores de una pequeña propiedad se hubiese mejorado la calidad de sus tierras, seguirá considerada como pequeña propiedad, aún cuando, en virtud de la mejoría obtenida, se rebasen los máximos señalados por esta fracción, siempre que se reúnan los requisitos que fije la ley.

Cuando dentro de una pequeña propiedad ganadera se realicen mejoras en sus tierras y éstas se destinen a usos agrícolas, la superficie utilizada para este fin no podrá exceder, según el caso, los límites a que se refieren los párrafos segundo y tercero de esta fracción que corresponda a la calidad que hubieren tenido dichas letras antes de la mejora;

X.V.I. (Derogada)

XVII.- El Congreso de la Unión y las legislaturas de los estados, en sus respectivas jurisdicciones, expedirán leyes que establezcan los procedimientos

para el fraccionamiento y enajenación de las extensiones que llegaren a exceder los límites señalados en las fracciones IV y XV de este artículo.

El excedente deberá ser fraccionado y enajenado por el propietario dentro del plazo de un año contado a partir de la notificación correspondiente. Si transcurrido el plazo el excedente no se ha enajenado, la venta deberá hacerse mediante pública almoneda. En igualdad de condiciones, se respetará el derecho de preferencia que prevea la ley reglamentaria.

Las leyes locales organizarán el patrimonio de familia, determinado los bienes que deben constituirlo, sobre la base de que será inalienable y no estará sujeto a embargo ni a gravamen ninguno;

XVIII: Se declaran revisables todos los contratos y concesiones hechos por los gobiernos anteriores desde el año de 1876, que hayan traído por consecuencia el acaparamiento de tierras, aguas y riquezas naturales de la Nación por una sola persona o sociedad, y se faculta el Ejecutivo de la Unión para declararlos nulos cuando impliquen perjuicios graves para el interés público;

XIX. Con base en esta Constitución, el Estado dispondrá las medidas para la expedita y honesta impartición de la justicia agraria con objeto de

garantizar la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra ejidal, comunal y de la pequeña propiedad, y apoyará la asesoría legal de los campesinos.

Son de jurisdicción federal todas las cuestiones que por límites de terrenos ejidales y comunales, cualquiera que sea el origen de éstos, se hallen pendientes o se susciten entre dos o más núcleos de población; así como las relaciones con la tenencia de la tierra de los ejidos y comunidades. Para estos efectos y, en general, para la administración de justicia agraria, la ley instituirá tribunales dotados de autonomía y plena jurisdicción, integrados por magistrados propuestos por el Ejecutivo Federal y destinados por la Cámara de Senadores o, en los recesos de ésta, por la Comisión Permanente.

La ley establecerá un órgano para la procuración de justicia agraria, y

XX. El Estado promoverá las condiciones para el desarrollo rural integral, con el propósito de generar empleo y garantizar a la población campesina el bienestar y su participación e incorporación en el desarrollo nacional, y fomentará la actividad agropecuaria y forestal para el óptimo uso de la tierra, con obras de infraestructura; insumos, créditos, servicios de capacitación y asistencia técnica. Asimismo expedirá la legislación reglamentaria para plantear y organizar la producción agropecuaria, su industrialización y comercialización considerándolas de interés público.

Para finalizar el presente estudio del artículo 27 Constitucional, concluiré que básicamente consagra la garantía de propiedad, esto en base a que nuestra Nación adquirió la propiedad de tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio de la Nueva España por medio de la consumación de la Independencia, por lo tanto es menester que nuestra Constitución en su artículo 27 Constitucional consigne que la propiedad de las tierras y aguas dentro del Territorio Nacional, corresponde originalmente a la nación y por consiguiente, es la única con la facultad de transmitirla a los particulares, con esto constituye la propiedad privada. Cuando nuestra Constitución la admite, le da gran importancia de consagrarla como garantía individual. Es evidente que consagrarla como garantía individual impone una obligación a cargo del Estado, consistente en el respeto de la misma. Es obvio que el Estado impondrá ciertas limitaciones a los extranjeros para que éstos adquieran parte de nuestro territorio, mientras los mexicanos por nacimiento, o por naturalización, tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas, y sus accesiones; los extranjeros sólo podrán adquirirlas si el Estado lo consiente, siempre y cuando, además, convengan, ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en celebrar el convenio de renuncia que en lo conducentedispone que: "el extranjero que pretenda adquirir una propiedad en nuestro país deberá considerarse como nacional respecto de dicho bien y en no invocar, por lo mismo, la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en

beneficio de la Nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo", este convenio ha quedado impuesto en la fracción I del Artículo 27 Constitucional, por un lado los extranjeros se encontrarán en posibilidades de adquirir bienes, previa autorización del Estado, pero en cambio se encuentran imposibilitados. Constitucionalmente para adquirirlos en una franja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas. Es notoria la importancia que reviste el artículo 27 Constitucional, en particular en su Frac. I párrafo primero, ya que limita a los extranjeros a la adquisición de bienes inmuebles dentro de nuestro territorio e imposibilita a la adquisición de los mismos en el párrafo segundo ya visto, y que esto es una necesidad autoprotectora de su propio territorio en caso de algún conflicto internacional, impidiendo por este medio, la posibilidad de la introducción o desembarco de tropas extranjeras.

B. LA PROPIEDAD DE INMUEBLES EN MEXICO.

La propiedad de inmuebles ha tenido una gran desigualdad en nuestros días, pero eso no se puede decir de la etapa prehispánica en que gobernaron nuestros antepasados, ya que ellos desarrollaron un gran sentido en cuanto a la propiedad de la tierra. México antes de la llegada de los españoles se encontraba habitado por unas seiscientas tribus indígenas, las cuales representaban diferentes grados de desarrollo social y cultural, en especial los pobladores que ocuparon la meseta central o altiplanicie, se encontraban divididos en tribus, cada una de las cuales estaba formada de grupos familiares y clanes llamados calpulis; el clan estaba formado por un número de inmuebles relacionados y colocados cerca unos de otros, un clan constituía una aldea, pero en aldeas de mayor tamaño moraban varios clanes distintos.²⁴ Otra figura que regulaba la propiedad de la tierra fue el llamado a tepetlalli.²⁵

Se le denominó altepetlalli a las tierras que rodeaban a cada aldea (Tierra de aldea), la cual estaba formada por tierras laborables, la tierra sujeta a explotación forestal y por aquellas tierras donde se desarrolló la cacería, es importante destacar que en aquellos tiempos no se desarrolló la ganadería por motivos obvios de que en nuestro país se carecía de ganados, cabe asentar que nuestros antepasados poseían un gran sentido en el desarrollo de la agricultura, puesto que practicaban la irrigación en determinados terrenos de cultivo, por lo

²⁴ ANTONIO DE IBARROLA, *Cosas y Sucesiones*, p.316.

²⁵ ANTONIO DE IBARROLA, *ob.cit.*, p.317

tanto, también ellos supieron dictar derechos bien definidos sobre las aguas que utilizaban para riego.

Cuando se incluía en la aldea más de un clan, cada uno de ellos tuvo a su disposición una parte de las tierras de la aldea perfectamente limitada, que sirvió a perpetuidad para uso de sus hogares, ésto incluía tierras de todos tipos y fue denominado calpulalli (tierras del clan).²⁶

Las tierras de labor del calpulalli eran distribuidas en parcelas entre los padres de familia pertenecientes al clan. Aquí la persona más anciana, pariente mayor, asignaba a cada familia su parcela y por lo regular desarrollaba el cargo de por vida, asimismo conservaba un mapa de todas las tierras del clan, con sus linderos, calidad de los terrenos de cultivo, nombres de los ocupantes, parcelas agrícolas y cosechas bajo cultivo.

Es muy importante recalcar que nuestros antepasados no otorgaban títulos escritos a la parte de la tierra adjudicada a cada familia, pero su uso se transmitía de padres a hijos. Para que esta transmisión se llevará a efecto se debería de cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Se exigía al titular el cultivo de la tierra, o sea, que cada parcela que no se hubiere cultivado por dos años consecutivos caducaba.

²⁶ Loc. cit.

b) Las tierras no podían ser transmitidas a miembros de otro clan, pero si podrían ser rentadas en participación siempre y cuando se cumpliera con determinadas condiciones.

c) Al ausentarse alguna familia de la aldea, o al extinguirse su parcela, regresaba dicha parcela al clan y era objeto de una nueva asignación para cubrir futuras necesidades.

Después de estudiar como nuestros antepasados organizaron en excelente forma la repartición de la tierra, es increíble notar como los españoles que venían de tierras civilizadas marcan la ruptura con las formas de tenencia de la tierra, así como del aprovechamiento y uso del suelo existentes en las diversas sociedades que se asentaban en nuestro país, así comienza el largo proceso de despojo y sometimiento de las comunidades y pueblos indígenas, que alcanza su punto culminante en los últimos años del siglo pasado.

Cuando la corona hizo posesión de tierras mexicanas por conducto de los españoles conquistadores, uno de sus primeros objetivos fue el establecer reglas para ordenar la ocupación y el manejo del territorio conquistado; por eso se toma la medida de organizar a los pueblos españoles y constituyen el de los indígenas, ya que una vez tomada la medida anterior era cumplir con uno de sus objetivos

prioritarios que fue el asentar en los pueblos dominados el catolicismo, o mejor dicho el establecer una conversión de la religión de los indígenas al catolicismo para efectos de dominio militar, político, administrativo y laborable.

En esta época (colonial) se dice que existieron tres tipos de pueblos:

- 1.- El primer pueblo es aquel en el que se encontraban los indígenas asentados al momento de la conquista;
- 2.- Las reducciones, misiones y pueblos fundados para concentrar a los indígenas dispersos; y
- 3.- Las ciudades y villas de españoles.

Del punto tres se puede agregar que estas ciudades y villas fueron creados con el objeto de separar a los españoles de los indígenas, (cosa que no se pudo realizar a la fecha nosotros somos una raza producto del mestizaje).

La corona española da la orden de la constitución en las ciudades y por ordenamiento oficial, dichas ciudades debían de tener además de su ejido, (al ejido se le conocía como el conjunto de tierras concedidas a los pueblos para su

uso común), superficies de uso común y tierras repartidas en lo individual a sus miembros.

Los españoles obtuvieron beneficios no sólo por la constitución de ciudades, sino también por las llamadas mercedes reales, las cuales les retribuían servicios prestados a la corona a través de las capitulaciones que otorgaban beneficio a los que dirigían las acciones de lucha en la conquista de nuestro territorio²⁷. En función y categorías de los soldados conquistadores se empezaron a dar las primeras resoluciones que regularon el otorgamiento de tierras a los particulares, claro que esto fue en base a la categoría que tenía el soldado, destacando de esta forma las concesiones llamadas peonías y caballerías; por consiguiente, cada uno de estos títulos era reflejado en la extensión y calidad de tierra que sería suficiente para alcanzar cierta producción dentro del marco de pequeñas propiedades.

Se desprende por consiguiente, que a raíz de la conquista da origen a la etapa colonial en México y en base a lo visto en párrafos anteriores se deduce que en la colonia existieron diversos regímenes jurídicos de la propiedad, según sus titulares, sobre todo privados y comunales, pero es notorio que la colonia española reservaba el dominio directo de las tierras y aguas, pero este dominio no fue un dominio de apropiación económica y productiva estatal, sino por al contrario, este dominio se estableció como un principio de garantía jurisdiccional,

²⁷ JORGE LUIS IBARRA MENDIVIL, *Propiedad Agraria y Sistema Político en México*, p.81.

política, administrativa y legislativa. Es obvio por consiguiente, que los propietarios privados no se encontraban sujetos a las limitaciones de la corona, sino por el contrario, ellos podían enajenar sus tierras sin previa autorización de la corona aunque estas tierras fuesen de una merced real, pero es menester decir que el único caso de régimen de propiedad que se encontraba restringido fue el de los indígenas, este se hallaba sujeto a revocación si no se cultivaba la tierra o, en su defecto, fueran abandonadas.

El período colonial fue un proceso de despojo y humillación para nuestros indígenas, esto en beneficio de los conquistadores españoles y posteriormente se sumaron a ellos los criollos, los cuales se apropiaron de las mejores tierras de la Nueva España, causa de que en México se caracterizará por ser el país de la desigualdad, que tuvo sus orígenes en la desastrosa diferencia de fortunas, civilización, cultivo de la tierra y población. De ahí que la independencia hubiere tenido motivaciones agrarias y que España haya intentado en el año de 1810 evitar el conflicto con el reparto de tierras y la conducción de aguas a los pueblos indígenas.

La Constitución de Cádiz de 1812, contiene motivos liberales compilados en la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano y la Real Orden del 10 de junio de 1813 establece primordialmente la libertad de industria y trabajo.²⁸

²⁸ JORGE LUIS IBARRA MENDIVIL, ob.cit., p.88.

El movimiento de los postulados de la ideología burguesa se hace latente entre los iniciadores de la Independencia, esta sirve de ejemplo para otros países, pero regresando al objeto de estudio de nuestro tema, tenemos que en el campo de la propiedad, nuestra primera Constitución que fue la de Apatzingán del 22 de octubre de 1814, dispone que la propiedad es un derecho de índole general para todos los miembros de la sociedad, y lo consigna como objeto del gobierno y el único fin de las asociaciones políticas. Es importante hacer mención de que nuestras subsecuentes constituciones colocan al derecho de propiedad como una garantía excepcional e inclusive nunca se dudó del mismo lo que se puso en tela de juicio fueron sus diversas modalidades y formas de ejercitarlo, en especial la propiedad de la tierra; siguiendo en el renglón de la propiedad de la tierra recalcamos que sólo existe en el seno de la sociedad, por lo tanto debe estar limitada y subordinada al Estado y las Leyes. Uno de los problemas del siglo pasado fue la controversia para regular la propiedad; para crear la pequeña y mediana propiedad como formas fundamentales de tenencia de la tierra en nuestro país, así se postularon varios principios para poderla regir, entre los cuales figuran:

- a) La distribución de la tierra por medio de la colonización de terrenos baldíos.

b) La desamortización de los bienes sometidos al dominio de la iglesia y de los pueblos.

El movimiento efectuado por los liberales de la reforma, fueron los impulsores de la revolución de Ayutla. Los liberales trataron de transformar la estructura agraria que prevalecía a mediados del siglo XIX, por lo tanto, dar un golpe a la iglesia, la cual fue solemne protectora y aliada de los conservadores, por consiguiente se afirma que la iglesia era una de las instituciones más ricas en cuanto a las grandes extensiones de tierra y el predominio político que poseía todavía a mediados del siglo pasado.

En otras medidas que se pretendía dar como golpe a la iglesia fue la expedición del Derecho de Desamortización de las fincas rústicas y urbanas de las corporaciones civiles y religiosas de la República Mexicana (Ley de Desamortización), expedido el 25 de junio de 1856 por Ignacio Comonfort, el cual en su cargo de presidente sustituto de la República Mexicana y ratificado por el Congreso Constituyente del 28 de junio del mismo año, pero el golpe definitivo de la propiedad del clero lo realizó el Presidente Benito Juárez al promulgar la Ley de Nacionalización de Bienes Eclesiásticos, expedida en Veracruz el 12 de julio de 1859 y por consiguiente, gracias a esta Ley en mención ingresaron al dominio de la Nación Mexicana todos los bienes que el clero había estado administrando con

ESTA TERCERA DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

diversos títulos, sea cual fuere la clase de predios, derechos y acciones en que consistían.

El porfiriato sigue la línea que implantaron los liberales. Con Porfirio Díaz su régimen busca impulsar el progreso y acabar con la anarquía reinante, es por ello que trata de hacer un gobierno predominante y fuerte sobre las demás clases, por lo cual dentro del mismo se formaba por propietarios privados y por consecuencia da en este período un gran salto que en lugar de favorecer a la pequeña propiedad, brinda un apoyo sin límite a las grandes propiedades, es necesario que se haga resaltar a la Constitución de 1857, ya que apoyó a la propiedad privada.

El aparato gubernamental de Porfirio Díaz brindó ayuda total para los propietarios de grandes extensiones de tierra, que en realidad eran unos cuantos en comparación de los desprotegidos y desvalidos por el gobierno, al hablar de los desprotegidos nos referimos a la participación de ejercer el derecho de propiedad de una parcela, motivo por el cual la situación de la tenencia de la tierra se agrava cada día más. La estructura y el acceso a la propiedad se encontraban bloqueados, cosa que requería de una limpia, es por eso que el movimiento revolucionario de 1910 intentó hacerla. Entre los movimientos más importantes que intentaron dar ese cambio que pedía al pueblo fueron el villismo y el zapatismo. Estos movimientos realizaron el intento más fuerte para hacer ese

cambio que era necesario, pero no fueron suficientes las fuerzas zapatistas y villistas para culminarlo, ya que éstos cedieron terreno al carrancismo; una de las necesidades que promulgaba Carranza fue el imponerse a Francisco Villa y Emiliano Zapata, por lo tanto legitimar a las fuerzas sociales dominantes, convirtiéndolas en Estado regido por la ley, el que se ve culminado con el Constituyente de 1917.

La Constitución del 5 de febrero de 1917 en su artículo 27 fué más allá del problema de la tierra y recogió otros contenidos normativos que tenían que ver con las diversas formas de expresión y regulación de la propiedad privada, o sea, en este artículo no sólo quedaron plasmados los principios básicos de la propiedad y derechos agrarios, también se establecieron las reglas más importantes a las que se sometía la propiedad privada en cualquiera de sus manifestaciones, así como aquellos que pasarían a formar parte del patrimonio nacional; en otras palabras, el artículo 27 constitucional sería la expresión legal del tipo de propietario que se quiso que existieran en el país y de sus relaciones con el Estado.

A partir de 1917 las formas de propiedad económica y jurídica del capitalismo asumen en México una mayor complejidad y se reconocen tres tipos de propietarios:

- 1.- La Nación, representada por el Estado;
- 2.- los individuos particulares; y
- 3.- los pueblos y comunidades agrarias.²⁹

En el proceso constituyente resultaron algunas instituciones e individuos excluidos de la capacidad para adquirir la propiedad de estos bienes, y todos los sujetos jurídicos tendrían incapacidad respecto de los bienes que el Estado se reservaba para sí. Además, los extranjeros no podrían obtener el dominio de tierras y aguas en el país, salvo que convinieron en no invocar la protección de su gobierno, y en ningún caso les sería posible adquirir el dominio directo de una franja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas. Fuera de estas limitaciones no existe imposibilidad alguna para adquirir la propiedad privada en México, es decir que el Estado limita y orienta a través de las leyes y la administración el ejercicio del derecho de propiedad privada y el uso productivo de los bienes particulares, esto se refleja cuando la nación se reserva el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación con el objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del

²⁹ *Ibidem*, p. 106.

pais y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural urbana. Así que el principio de propiedad originaria establecido en el primer párrafo del artículo 27 Constitucional pretende establecer la imagen de una nación formada por encima de las clases y como una entidad, creadora de la sociedad y de los propietarios en particular, o sea, fue la construcción de un concepto jurídico que establecerá a la nación como sujeto fundador del derecho de propiedad, una nación propietaria; con este principio se buscó que se reconociera un derecho superior de la nación y que en nuestra legislación es representado por el Estado sobre los derechos individuales de los particulares.

Para finalizar la propiedad originaria no se funda mecánicamente en tierras modernas de la sociedad, ni en la historia colonial, sino que se funda en la prolongada lucha ideológica y política existente en nuestro país, que intentó colocar el poder político por encima de los intereses de la iglesia, de los terratenientes y de los particulares, para organizar de esta forma el aprovechamiento de la propiedad territorial; de lo anterior se desprende que en ningún momento el principio de propiedad originaria de la Nación significa una nacionalización de las tierras, no lo es en el sentido de que el Estado tenga una titularidad jurídica de éstas o pueda constituir sobre la misma sus derechos de propietario, en otras palabras, el Estado no es propietario de más tierras que aquellas que tiene bajo su dominio público o de aquellas baldías y nacionales que se rigen por la ley respectiva [Ley de Terrenos Baldíos, Nacionales y Demasías,

publicada en el Diario Oficial el día 7 de febrero de 1951, que clasifica a los terrenos propiedad de la Nación en baldíos, nacionales y demasías]. Concluyendo tenemos que fuera del Estado no existe ningún otro titular de los bienes sujetos al dominio de la Nación, de acuerdo con la Ley General de Bienes Nacionales, el titular de los recursos naturales de la Nación es el gobierno federal representado por el Poder Ejecutivo Federal.

C. FRACCION I DEL ARTICULO 27 DE NUESTRA CONSTITUCION POLITICA MEXICANA.

Al analizar la fracción I del artículo 27 Constitucional, tenemos que en ella se dispone que sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización tienen el derecho de adquirir el dominio de tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. Esta disposición se encuentra intrínsecamente relacionada con el artículo I constitucional que en lo referente establece que:

En los Estados Unidos Mexicanos todo individuo gozará de las garantías que otorga esta Constitución, las cuales no podrán restringirse ni suspenderse, sino en los casos y en las condiciones que ella misma establece.

Asimismo, los extranjeros también quedan protegidos por el artículo 33 del mismo ordenamiento, establece que:

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

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

Como lo indica el artículo 30 Constitucional y lo establece el artículo 33 del mismo ordenamiento, son extranjeros los que no tengan las características o que no cumplan lo establecido en el artículo en mención.

Art. 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 padres mexicanos; de padre mexicano o de madre mexicana;**
- III. Los que nazcan a bordo de embarcaciones o aeronaves mexicanas, sean de guerra o mercantiles.**

B) Son mexicanos por naturalización:

- I. Los extranjeros que obtengan de la Secretaría de Relaciones carta de naturalización; y
- II. La mujer o el varón extranjeros que contraigan matrimonio con varón o con mujer mexicanos y tengan o establezcan su domicilio dentro del territorio nacional.

Es evidente que el artículo 33 Constitucional a la vez que otorga a los extranjeros la protección que brinda nuestra Constitución, también se la retira a los mismos, que a juicio del Ejecutivo de la Unión considera la permanencia del extranjero inconveniente en nuestro país; por consiguiente ningún extranjero podrá inmiscuirse en asuntos políticos de nuestra nación.

Como se ve, es una garantía que el Estado brinda exclusivamente a mexicanos para la adquisición de cualquier derecho real sobre inmuebles en cualquier parte del país, así tenemos que la fracción I del artículo 27 Constitucional es la base de la restricción para los extranjeros en cuanto a la obtención de los derechos reales sobre inmuebles siempre y cuando éstos no hayan celebrado el convenio de renuncia también conocido como Cláusula Calvo, o sea, que por el simple hecho de celebrar este convenio se podrá equiparar a los

extranjeros como nacionales e inclusive está establecido constitucionalmente en la fracción y artículo en comento, dispone que:

"El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquellos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo".

El precepto anterior consagrado como una garantía individual se encuentra estrechamente relacionado con los artículos 1º., 29, 30 y 33 constitucionales en lo relativo a la restricción y suspensión que nuestra Magna Ley establece, asimismo a las calidades requeridas para poseer la nacionalidad mexicana. En especial el artículo 29 constitucional, que en lo referente habla de la suspensión de las garantías individuales, dispone que:

En los casos de invasión, perturbación grave de la paz pública, o de cualquier otro que ponga a la sociedad en grave peligro o conflicto, solamente el Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, de acuerdo con los titulares de las Secretarías de Estado, los Departamentos Administrativos y la Procuraduría General de la República y con aprobación del Congreso de la Unión, y, en los

recesos de éste, de la Comisión Permanente, podrá suspender en todo el país o en lugar determinado las garantías que fuesen obstáculos para hacer frente, rápida y fácilmente a la situación; pero deberá hacerlo por un tiempo limitado, por medio de prevenciones generales y sin que la suspensión se contraiga a determinado individuo. Si la suspensión tuviese lugar hallándose el Congreso reunido, éste concederá las autorizaciones que estime necesarias para que el Ejecutivo haga frente a la situación, pero si se verificase en tiempo de receso, se convocará sin demorar al Congreso para que las acuerde.

En base a estas restricciones y en correlación con la parte final del primer párrafo de la fracción I del artículo 27 constitucional, viene la restricción tajante para los extranjeros en cuanto a la adquisición de inmuebles localizados en zona restringida y a lo referente instituye que:

"En una franja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas".

Es menester que remarquemos que esta restricción le prohíbe a los extranjeros el derecho de adquirir algún inmueble en la zona llamada restringida, la cual queda establecida en el artículo segundo fracción VI de la Ley de Inversión Extranjera publicada el 27 de diciembre de 1993, dispone que:

Artículo 2o.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

VI:- Zona Restringida: La franja del territorio nacional de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta a lo largo de las playas, a que hace referencia la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

En correlación con el artículo anterior, tenemos que el artículo primero fracción XIII del Reglamento de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y regular la Inversión Extranjera publicado el 16 de mayo de 1989 establece que:

Artículo 1.- Para efectos de este reglamento, se entenderá por:

XIII.- Zona restringida La franja del territorio nacional de cien kilómetros de ancho que corre a lo largo de las fronteras y la de cincuenta kilómetros de ancho que corre a lo largo de las playas del país, que se refiere la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....

El objeto de esta prohibición es el evitar que por nuestras fronteras o por nuestros mares se infiltracen tropas enemigas con el objeto de una invasión que pudiere poner en peligro la paz pública, es por eso que el Ejecutivo con aprobación de los Secretarios de Estado, los Departamentos Administrativos y la

Procuraduría General de la República y con la aprobación del Congreso de la Unión y, en los recesos de éste, de la Comisión Permanente, podrá suspender las garantías emanadas de esta Constitución, esto es con el fin de que se pueda hacer frente rápida al conflicto.

Resumiendo lo anterior, es evidente que los extranjeros tendrán en forma relativa los mismos derechos que los mexicanos, pero, al mismo tiempo, en forma simultánea esos derechos van acompañados de las restricciones provenientes de nuestra Constitución en cuanto a la adquisición de inmuebles, ya que en la fracción I del artículo 27 Constitucional se les prohíbe la adquisición en zona restringida, pero con el simple hecho de celebrar el convenio de extranjería con el gobierno mexicano por conducto de la Secretaría de Relaciones Exteriores podrá estar en condiciones de adquirir, siempre y cuando éstos estén fuera de la zona en comento, es por este motivo que con la flexibilidad que otorga la fracción I del artículo mencionado, en determinados lugares por su belleza natural se han establecido los extranjeros en colonias exclusivas dentro de nuestro territorio nacional.

D. OTRAS LEYES QUE REGULAN LA ADQUISICION DE INMUEBLES POR EXTRANJERO EN MEXICO.

Las leyes que empezaron a regular la propiedad inmueble de extranjero en nuestro país se inician en el año de 1843, pero se empezó a regular en una forma vaga; fue hasta 1886 en que apareció la Ley de Extranjería y Naturalización, en donde se estableció por primera vez un régimen jurídico general para el extranjero en México³⁰, en donde se instituyeron los aspectos regulatorios legales para la adquisición de inmuebles por extranjeros, en esta Ley se vieron primordialmente dos disposiciones:

Art. I- Son mexicanos:

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

³⁰ LEONEL PEREZNIETO C., ob.cit., p.108.

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

Art. 31- En la adquisición de terrenos baldíos y nacionales, de bienes raíces y buques, los extranjeros no tendrán necesidad de residir en la República, pero quedarán sujetos a las restricciones que les impongan nuestras leyes; bajo el concepto que se refutará enajenación todo arrendamiento de inmueble hecho a un extranjero, siempre que el término del contrato exceda de diez años.

Es a partir de a Constitución del 5 de febrero de 1917, y básicamente en el Art. 27 fracción I, párrafo primero, donde se establece una gama de disposiciones que limitaron la propiedad inmueble a los extranjeros, que en lo conducente dice:

Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones, o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros que convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes, y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena en caso de faltar al convenio, de perder en

beneficio de la Nación los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas.

O sea, se desprende del precepto anterior que sólo el Estado podrá otorgar el dominio a los extranjeros sobre tierras, aguas y sus accesiones; que se les podrá otorgar concesiones a los extranjeros, asimismo, también se desprende que dicho otorgamiento deberá de estar sujeto a tres condiciones muy importantes a saber que son:

- 1.- Que convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales de dichos bienes.
- 2.- No invocar, por lo que corresponde a los bienes adquiridos, la protección de su gobierno; en caso contrario, los perderá en beneficio de la Nación Mexicana.
- 3.- Dentro de una zona de cien kilómetros a lo largo de las fronteras, y de cincuenta en las playas, existe absoluta prohibición para que adquieran el dominio directo sobre los citados bienes.

Concretandome en cuanto al otorgamiento del permiso que otorga la Secretaría de Relaciones Exteriores para la adquisición de inmuebles por extranjeros, éste se funda exclusivamente como parte estructural de la fracción I del artículo 27 constitucional y también se funda en la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal en su artículo 28 fracción V, estableciendo que:

A la Secretaría de Relaciones Exteriores corresponde el despacho de los siguientes asuntos:

V- Conceder a los extranjeros las licencias y autorizaciones que adquieran conforme a las leyes para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones en la República Mexicana; obtener concesiones y celebrar contratos, intervenir en la explotación de recursos naturales o para invertir o participar en sociedades mexicanas civiles y mercantiles, así como conceder permisos para la constitución de éstas, reformas sus estatutos o adquirir bienes inmuebles o derechos sobre ellos.

Como vemos, la expedición del permiso para la adquisición de inmuebles por extranjero en México lo regula la Secretaría de Relaciones Exteriores y este permiso se va fundamentando única y exclusivamente en la fracción I del artículo 27 Constitucional y el artículo 28 fracción V de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal y como consecuencia la obtención de dicho

permiso es muy sencillo, más que nada es un simple trámite burocrático que se efectúa en dicha Secretaría para la celebración del convenio de renuncia, sin embargo, a raíz de los cambios efectuados en el sexenio del C. Carlos Salinas de Gortari, se modificó la Ley General de Población del día 17 de julio de 1990 en su artículo 66, dispone que:

Los Extranjeros independientemente de su calidad migratoria, por si o mediante apoderado podrán, sin que para ello requieran permiso de la Secretaría de Gobernación, adquirir valores de renta fija o variable y realizar depósitos bancarios, así como adquirir bienes inmuebles urbanos y derechos reales sobre los mismos, con las restricciones señaladas en el artículo 27 Constitucional, en la Ley para promover la Inversión Mexicana y regular la Inversión extranjera y demás leyes aplicables.

El extranjero transmigrante, por su propia característica migratoria, en ningún caso estará facultado para adquirir los bienes a que se refiere este mismo precepto legal.

Asimismo, también fue reformado el Reglamento de la Ley General de Población el 31 de agosto de 1992, en su artículo 122, estableciendo que:

Los extranjeros independientemente de su calidad migratoria por si o mediante apoderado podrán adquirir títulos y valores de renta fija o variable, acciones y partes sociales, activos para la realización de actividades empresariales y otras similares, realizar depósitos bancarios, así como adquirir inmuebles urbanos y rústicos y derechos reales sobre los mismos, con las restricciones señaladas en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Ley para Promover la Inversión Mexicana y regular la Inversión Extranjera y demas leyes aplicables, sin que para ello requieran permiso de la Secretaría de Gobernación.

Todos los actos a que se refiere el párrafo anterior, podrán realizarse por el extranjero directamente o por su representante, independientemente de que aquí se encuentre o no en el país.

El transmigrante, en ningún caso estará facultado para realizar los actos jurídicos a que se refiere este artículo.

Legalmente estos son los preceptos que faculta a los extranjeros en cuanto a la adquisición de bienes inmuebles, pero el artículo 123 del reglamento citado los pone en aptitud de poder enajenar cualquier bien adquirido, sin que para esto exista alguna reglamentación especial, dicho artículo mencionado establece que:

Los extranjeros podrán realizar cualquier acto aún de dominio, sobre los inmuebles que les sean propios, sin requerir permiso de la Secretaría.

Para finalizar este capítulo se concluye que como máximo ordenamiento en nuestro país, es la fracción I del artículo 27 Constitucional; es evidente que las demás Leyes y Reglamentos sólo remiten a las disposiciones y restricciones señaladas en la fracción y artículo multicitado, por consiguiente, no existe otra disposición que supere el alcance de la fracción mencionada.

CAPITULO III

PRINCIPALES FORMAS DE OBTENCION DE INMUEBLES POR EXTRANJEROS EN MEXICO

- A. Por compra-venta**
- B. Por Fideicomiso**
- C. Por Extinción de fideicomiso**
- D. Por Usufructo Vitalicio**
- E. Por Adjudicación**
- F. Por herencia**
- G. Por donación**

PRINCIPALES FORMAS DE OBTENCION DE INMUEBLES POR EXTRANJEROS EN MEXICO.

A. POR COMPRA-VENTA

Una de las principales formas en que los extranjeros adquieren algún inmueble en nuestro país, es por conducto del contrato de compra -venta, así tenemos que contrato es el pacto o convenio que realizan dos partes, una llamada compradora y la otra llamada vendedora, a su vez se obligan ambas partes sobre la materia o cosa determinada objeto del contrato, según el maestro Saleilles el contrato es la fuente ordinaria o normal de las obligaciones, en lo particular soy partícipe del maestro Saleilles, ya que un contrato viene a ser en forma bilateral el principio común entre las dos partes, que los construye a cumplir con las obligaciones derivadas del contrato; o dicho de otra forma, es el vínculo que sujeta a las partes a cumplir con lo establecido en el contrato³¹. Es necesario que precisar la distinción que existe entre convenio y contrato.

El Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 1792 establece que:

Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

³¹ RAMON SANCHEZ MEDAL, CITA AL MAESTRO SALEILLES esto en su libro de los Contratos Civiles, p. 4.

Por otro lado el mismo código en su artículo 1793 establece lo que es un contrato, y en lo referente dispone que:

Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos.

El antecedente de la diferencia existente entre convenio y contrato proviene del Código Civil Francés que distingue la convención o acuerdo de voluntades, que es el género del contrato que viene a ser el acuerdo de voluntades para dar nacimiento a una obligación.

Una vez establecido lo que es convenio y lo que es contrato, se desarrollará lo referente al contrato de compra-venta que aparece en nuestro Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 2243, establece que:

Habrá compra-venta cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.

Asimismo, que el artículo 2248 del Código Civil para el Distrito Federal define a la compra-venta como:

El contrato por el que uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.

El Maestro Borja Soriano puntualiza a la definición legal de la compra-venta en tres puntos básicos a saber, y que son:

- I - Comprende la venta de cosas y derechos.

- II - Menciona las dos únicas obligaciones esenciales que nunca puedan faltar en la compra-venta: La de transmitir la propiedad de la cosa o titularidad del derecho, y la de pagar el precio cierto en dinero; y

- III - Pero no se mencionan aquellas obligaciones que, aunque ordinariamente provienen de la compra-venta, pueden faltar en ella, tales como las obligaciones de entrega y la correlativa de recibir la cosa, que faltan ordinariamente cuando se trata de venta de derechos, así como la obligación de garantizar por evicción o por vicios ocultos, que pueden eliminarse por un pacto en contrario³².

³² RAMON SANCHEZ MEDAL, CITA AL MAESTRO BORJA SORIANO, ob. cit. p. 114.

Concluyendo, en el punto de vista del maestro Borja Soriano retomaremos el punto dos, ya que es básico en cualquier compra-venta, tal es el caso cuando se celebra una compra-venta de un inmueble en el cual nunca debe de faltar la transmisión por parte del vendedor de la propiedad del inmueble hacia el comprador la titularidad del derecho que lo acredita como propietario de dicho inmueble y la obligación principal del comprador es la de pagar lo adquirido; o sea, juntándose estas dos obligaciones recíprocas entre vendedor y comprador, estaremos frente a una celebración de compra venta.

Para que un extranjero adquiera algún inmueble en nuestro país fuera de la zona restringida, además de realizar el contrato de compra-venta deberá solicitar ante la Secretaría de Relaciones Exteriores un permiso para tal motivo, el objeto de dicho permiso es para que el extranjero adquirente celebre ante la citada Secretaría el convenio de renuncia o sea, la Cláusula Calvo que se encuentra estipulada en nuestra Constitución en el Artículo 27, fracción I, dispone que:

Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones, o para obtener concesiones de explotación de mina o aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convenga 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 aquellos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo. En una franja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas.

Ya que de no celebrar el extranjero adquirente el convenio en mención se encontrará frente a una incapacidad de legitimación; o sea, la falta de legitimación o de incapacidades especiales en materia de compra-venta establecidos por nuestro Derecho Civil son los siguientes:

- I - La incapacidad especial de los extranjeros para comprar bienes inmuebles dentro de la zona restringida, que es un caso evidente de nulidad absoluta³³.

³³ Tal como lo establece actualmente el Reglamento para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera en su artículo 1º fracción XIII en donde se ha cambiado el término de Zona Prohibida por el término de Zona Restringida, este nuevo término se incorporó a nuestra legislación el 16 de mayo de 1989, que en lo conducente dice:

“Zona Restringida es la faja de territorio nacional de cien kilómetros de ancho que corre a lo largo de las fronteras y la de cincuenta kilómetros de ancho que corre a lo largo de las playas del país a que se refiere la fracción 1º del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los artículos 7º y 18º de la Constitución General de la República”.

Es importante mencionar a lo que se refiere la Ley Organica de la Fracción 1º del artículo 27 de la Constitución General de la República, fue derogada por el artículo 2º transitorio de la Ley de Inversión Extranjera, el 29 de diciembre de 1993.

Asimismo también lo establece la Ley de Inversión Extranjera, en su artículo 2º fracción VI donde establece que la Zona Restringida:

“Es la faja del territorio Nacional de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta a lo largo de las playas, a que hace referencia la fracción 1º del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos”.

Estaremos en presencia de una nulidad absoluta cuando algún extranjero tratase de comprar un inmueble dentro de la zona restringida; asimismo lo establece el artículo 2274 del Código Civil para el Distrito Federal, establece que:

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

Dicho artículo se encuentra relacionado con el artículo 2282 del mismo ordenamiento cuando dispone que:

Las compras hechas en contravención a lo dispuesto en este capítulo serán nulas, ya se hayan hecho directamente o por interpósita persona.

Son muy claros estos ordenamientos que no pueden pasar por alto cualquier persona extranjera que pretenda adquirir algún inmueble en nuestro país.

II - La de los extranjeros para comprar inmuebles fuera de la zona restringida, que requieren formalidad del permiso administrativo de la Secretaría de Relaciones Exteriores en el cual se consigna la renuncia a su gobierno de origen, que establece la fracción I del artículo 27 Constitucional, es la llamada

Cláusula Calvo, la falta de dicho permiso observa una nulidad absoluta, y que al no obtener el citado permiso no se podrá escriturizar ningún inmueble a persona extranjera, pero se da en la práctica que muchos extranjeros primero celebran el contrato de compra-venta y posteriormente perfeccionan la figura, solicitando el permiso ante la Secretaría de Relaciones Exteriores para la autorización de adquirir inmuebles dentro de nuestro país fuera de la zona restringida.

La falta de este permiso se encuentra viciado de una nulidad absoluta, como se vió en los artículos 2274 y 2282 del Código Civil para el Distrito Federal, pero en la realidad los notarios públicos para evitar la repetición de pago de impuestos acostumbran a convalidar la compra por medio de la obtención posterior del permiso expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores.

Así tenemos que para que los extranjeros adquieran en nuestro país algún bien inmueble fuera de la zona restringida, es requisito la obtención del permiso de autorización que expide la Secretaría de Relaciones Exteriores que viene a ser la firma del convenio de renuncia que expresa la fracción I del Artículo 27 Constitucional.

La Secretaría de Relaciones Exteriores ha adoptado y llevado a la práctica para la expedición de este tipo de permisos mencionados en párrafos anteriores, que el extranjero que adquiere algún inmueble en México fuera de la zona restringida,

presente por triplicado a dicha Secretaría una promoción en la cual haga la solicitud de adquirir un inmueble. Asimismo, es menester que en dicha promoción vaya implícita la forma del convenio de renuncia de la fracción I del artículo 27 Constitucional. A esta promoción deberá acompañar por triplicado las medidas y colindancias del inmueble que pretende adquirir y un juego de copias de su forma migratoria, con la cual acreditará su estancia legal dentro del país; o en su defecto, según el artículo 66 de la Ley General de Población, no es necesario el que tenga calidad migratoria y bastará con que presente copia simple de algún documento oficial con el cual acredite su identidad.

Por consiguiente, el artículo 66 de la Ley General de Población establece que:

Los extranjeros independientemente de su calidad migratoria, por sí o mediante apoderado podrán, sin que para ello requiera permiso de la Secretaría de Gobernación, adquirir valores de renta fija o variable y realizar depósitos bancarios, así como adquirir bienes inmuebles urbanos y derechos reales sobre los mismos, con las restricciones señaladas en el artículo 27 Constitucional, en la Ley para promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera y demás Leyes aplicables.

El extranjero transmigrante por su propia característica, en ningún caso estará facultado para adquirir los bienes a que se refiere este mismo precepto legal.

En relación al artículo anterior (artículo 66 de la Ley General de Población) se encuentra el artículo 122 del Reglamento de la Ley General de Población, dispone que:

Los Extranjeros, independientemente de su calidad migratoria, por sí o mediante apoderado podrá adquirir títulos y valores de renta fija o variable, acciones y partes sociales, activos para la realización de actividades empresariales y otras similares, realizar depósitos bancarios, así como adquirir bienes inmuebles urbanos y rústicos y derechos reales sobre los mismos con las restricciones señaladas en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera y demás Leyes aplicables, sin que para ello requieran permiso de la Secretaría de Gobernación.

Todos los actos a que se refiere el párrafo anterior, podrán realizarse por el extranjero directamente o por su representante, independientemente de que aquél se encuentre o no en el país.

El transmigrante, en ningún caso estará facultado para realizar actos jurídicos a que se refiere este artículo.

Examinando los artículos anteriores, cabe mencionar que el precepto que establece el Reglamento de la Ley General de Población es más preciso que la propia Ley, ya que el primero nos indica que los extranjeros adquirentes no requieren autorización de la Secretaría de Gobernación cuando adquieran inmuebles urbanos y rústicos, caso que no es previsto en la propia ley en cuanto no precisa los tipos de bienes inmuebles (urbanos o rústicos).

Al desglosar ambos preceptos legales, tenemos que el extranjero podrá adquirir bienes inmuebles por propio derecho o por medio de representante legal, o sea, que si a la Secretaría de Relaciones Exteriores se le presenta un caso de adquisición de bienes inmuebles por extranjero mediante representante legal, se le requerirá que en dicha promoción acompañe el poder donde le confieren expresamente esas facultades; este poder tiene que ser en especial para la firma del convenio de renuncia de la fracción I del Artículo 27 Constitucional, acompañándolo con los documentos anteriormente señalados, exceptuando en este caso la presentación de la forma migratoria del extranjero adquirente o copia de documento oficial de identificación por parte de él.

De la misma manera, los párrafos respectivos contemplan los artículos 66 de la Ley General de Población y el artículo 122 del reglamento de la Ley mencionada que se refieren que en ningún momento el transmigrante estará facultado para adquirir inmuebles dentro del país.

En primer lugar el reglamento de la Ley General de Población en su artículo 84, establece que:

Transmigrantes. La internación de extranjeros en tránsito hacia otro país, se registrará por las disposiciones siguientes:

- I.- La autorización de internación se concederá hasta por treinta días improrrogables.

- II.- No podrán cambiar la calidad o característica migratoria.

- III.- En ningún caso se autorizará la internación como transmigrante al extranjero que carezca del permiso de admisión al país hacia donde se dirige y del permiso de tránsito en los países limítrofes de la República Mexicana comprendidos en su ruta.

Es notorio que los transmigrantes son los únicos extranjeros que no pueden adquirir bienes inmuebles en nuestro país, ya que en ellos no existe el ánimo de invertir en el mismo, puesto que no acarrearía ningún beneficio a este, ya que es gente que se encuentra simplemente de paso por nuestro territorio.

Para finalizar el desarrollo del presente punto, analizaremos cuando existe controversia entre la Secretaría de Relaciones Exteriores y el extranjero que pretende adquirir un bien inmueble dentro de la zona en la cual se duda en su ubicación, de que si está en zona restringida o éste se encuentre fuera de ella, el organismo de resolver dicha controversia estará a cargo del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, como lo establece el Reglamento para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera en su artículo 22, dispone que:

El Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática determinará geográficamente la zona restringida mediante cartografías que la delimiten.

En caso de duda sobre si un bien inmueble queda ubicado dentro o fuera de la zona restringida, será el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática el que resuelva.

Asimismo, el 24 de diciembre de 1996 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la modificación a la Ley de Inversión Extranjera, de tal forma se adiciona el artículo 10 A, establece que:

Los extranjeros que pretendan adquirir bienes inmuebles fuera de la zona restringida u obtener concesiones para la exploración y explotación de minas y aguas en el territorio nacional, deberá presentar previamente ante la Secretaría de Relaciones Exteriores un escrito en el que convengan lo dispuesto en la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y obtener el permiso correspondiente de dicha Dependencia.

Cuando el bien inmueble que se pretende adquirir esté en un municipio totalmente ubicado fuera de la zona restringida o cuando se pretenda obtener una concesión para la explotación de minas y aguas en territorio nacional, el permiso se entenderá otorgado sino se publica en el Diario Oficial de la Federación la negativa de la Secretaría de Relaciones Exteriores dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de la presentación de la solicitud.

Cuando el bien inmueble que se pretenda adquirir esté en un municipio parcialmente ubicado dentro de la zona restringida, la Secretaría de Relaciones Exteriores resolverá la petición dentro de los treinta días hábiles siguientes a la fecha de su presentación.

El Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática publicará en el Diario Oficial de la Federación y mantendrá actualizado una lista de los municipios mencionados, así como de los que estén totalmente ubicados en la zona restringida.

La Secretaría de Relaciones Exteriores podrá determinar, mediante acuerdos generales que se publicarán en el Diario Oficial de la Federación, supuestos en que los extranjeros, para tener el derecho a que se refiere este artículo, sólo deberán presentar ante dicha Dependencia un escrito en el que convengan lo dispuesto en la fracción I del artículo 27 Constitucional, sin requerir el permiso correspondiente de dicha Dependencia.

Lo interesante de este artículo queda establecido en el penúltimo párrafo, ya que ahora complementa el artículo 22 del Reglamento de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, en el sentido de que el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática deberá publicar en el Diario Oficial de la Federación una lista actualizada de los municipios que se encuentren dentro de la zona restringida, de esta forma se facilita a los extranjeros el poder adquirir a ciencia cierta un bien inmueble fuera de la zona restringida.

Queda establecido que el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática será el organismo que resolverá cualquier controversia entre la Secretaría de Relaciones Exteriores y el Extranjero adquirente cuando exista duda si el inmueble que se pretende adquirir se encuentra en la zona restringida o esté fuera de la misma.

B. POR FIDEICOMISO

El Fideicomiso como forma de aprovechamiento de inmuebles ubicados dentro de la zona restringida por parte de personas físicas o morales extranjeras mediante el ejercicio de un derecho personal, nunca derecho real, se puede llevar a cabo por medio de alguna institución bancaria. (Específicamente el objetivo básico del tema es el Fideicomiso por persona física extranjera en México).

Tenemos que la institución del Fideicomiso en México tiene características propias y puede describirse como una operación bancaria regida por la Ley y reservada a las instituciones de crédito con un contenido que varía de acuerdo con sus propósitos, en que se pueden establecer el uso y el aprovechamiento de los inmuebles de que se trata.

Entendido de otra forma, el Fideicomiso es una figura jurídica por la cual una persona física o moral destina ciertos bienes o derechos a un fin lícito y determinado, en beneficio propio o de un tercero, encomendándole la realización de dicho fin a una institución bancaria.

La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito en su artículo 346, establece que:

En virtud del fideicomiso, el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización a ese fin a una institución fiduciaria.

Llego a la conclusión de que el fideicomiso es un contrato, ya que para su perfeccionamiento necesariamente debe presentar una forma coincidente con la teoría general de los contratos privados; en lo personal punto de vista es un contrato mercantil de crédito o fiduciario, puesto que su mecánica fundamental descansa en la transmisión de buena fe que se hace al fiduciario, de parte de los bienes del fideicomitente, de los que, en principio, se beneficiará un tercero; asimismo, remarcó que es un contrato mercantil de crédito o fiduciario, institucionalmente bancario, ya que para su legal perfeccionamiento, es indispensable la participación de una institución de crédito autorizada para fungir como fiduciaria, tal y como lo establece la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito en su artículo 350, dispone que:

Solo pueden ser fiduciarias las instituciones expresamente autorizadas para ello conforme a la Ley General de Instituciones de Crédito.

Visto lo anterior el fideicomiso es un contrato mercantil, de crédito y bancario.

Son tres los sujetos dentro del contrato de fideicomiso. Tenemos que el primero es el fideicomitente, el cual juega un factor determinante; puesto que es necesario, el segundo queda representado por el fiduciario, el cual también es indispensable; este elemento se encuentra representado por las instituciones bancarias, de las cuales se desprende otro elemento llamado delegado fiduciario; o sea, es el sujeto que representa al banco en los contratos de fideicomiso; por último, dentro del contrato de fideicomiso nos encontramos con el fideicomisario es la persona que obtiene el provecho del fideicomiso.

La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito en su artículo 348 define al fideicomisario estableciendo que:

Pueden ser fideicomisarios las personas físicas o jurídicas que tengan la capacidad necesaria para recibir el provecho que el fideicomiso implica.

El fideicomitente puede distinguir varios fideicomisarios para que reciban simultáneamente o sucesivamente el provecho del fideicomiso, salvo el caso de la fracción II del artículo 359.

Cuando sean dos o más los fideicomisarios y deba consultarse su voluntad, en cuanto no esté previsto en la constitución del fideicomiso, las decisiones se

tomarán por mayoría de votos computados por representaciones y no por personas. En caso de empate, decidirá el juez de primera instancia del lugar del domicilio del fiduciario.

Es nulo el fideicomiso que se constituye en favor del fiduciario.

En relación con el artículo anterior, se encuentra la fracción II del artículo 359 de la ley en mención que establece:

Quedan prohibidos:

I.- Los fideicomisos secretos;

II.- Aquellos en los cuales el beneficio se conceda a diversas personas sucesivamente que deban substituirse por muerte de la anterior, salvo el caso de que la substitución se realice en favor de personas que estén vivas o concebidas ya, a la muerte del fideicomitente; y

III.- Aquellos cuya duración sea mayor de treinta años, cuando se designe como beneficiario a una persona jurídica que no sea del orden público o institución de beneficencia. Sin embargo, pueden constituirse con duración mayor de treinta años cuando el fin del fideicomiso sea el

mantenimiento de museos de carácter científico o artístico que no tengan fines de lucro.

Se desprende del Artículo 348 del ordenamiento citado que sólo pueden ser fideicomitentes las personas físicas o morales, tanto nacionales como extranjeras que tengan la capacidad necesaria para afectar los bienes que el fideicomiso implique, o sea, esta capacidad, se refiere a la de disponer legalmente de los bienes que se piense constituir el patrimonio fiduciario.

El artículo 350 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito establece que:

Sólo pueden ser fiduciarias las instituciones expresamente autorizadas para ello, conforme a la Ley General de Instituciones de Crédito.

En caso de que al constituirse el fideicomiso no se designe nominalmente la institución fiduciaria, se tendrá por designada la que elija el fideicomisario, o en su defecto, el juez de primera instancia del lugar en que estuvieren ubicados los bienes, de entre las instituciones expresamente autorizadas conforme a la ley.

El fideicomitente podrá designar varias instituciones fiduciarias para que conjunta o sucesivamente desempeñen el fideicomiso, estableciendo el orden y

las condiciones en que hayan de substituirse. Salvo lo dispuesto en el acto constitutivo del fideicomiso, cuando la institución fiduciaria no acepte o por renuncia o remoción cese en el desempeño de su cargo, deberá nombrarse otra para que la substituyera. Si no fuere posible esta substitución cesará el fideicomiso.

Por otra parte, podrán ser fiduciarias las instituciones expresamente autorizadas para ello conforme a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito las cuales se reflejan en las Instituciones Bancarias, desempeñando su función en el contrato de fideicomiso mediante uno de sus administradores, el cual recibe el nombre de Delegado Fiduciario.

Asimismo, el artículo 349 del mismo ordenamiento define a los fideicomitentes cuando establece que:

Sólo pueden ser fideicomitentes las personas físicas o jurídicas que tengan la capacidad necesaria para hacer la afectación de bienes que el fideicomiso implica, y las autoridades jurídicas o administrativas competentes, cuando se trate de bienes cuya guarda, conservación, administración, liquidación, reparto o enajenación corresponde a dichas autoridades o a las personas que éstas designen.

Finalmente, como tercero y último elemento dentro del contrato de Fideicomiso tenemos al Fideicomisario. Podrán ser Fideicomisarios todas las personas físicas o morales que tengan la capacidad necesaria para poder recibir el provecho que el fideicomiso implica, o sea, es el beneficiario o persona que recibe el provecho del fideicomiso, que pueda ser el propio fideicomitente, o una tercera persona.

Asimismo, el dispositivo de la Fracción I del Artículo 27 Constitucional establece la Cláusula Calvo, que consiste en que ninguna persona física o moral extranjera podrá tener el dominio directo de bienes inmuebles sobre zonas prohibidas, ni tampoco podrá tener la sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros. Sin embargo, a fin de promover la actividad turística, el Ejecutivo facultó que la Secretaría de Relaciones Exteriores autorizará, previo análisis de caso por caso, a determinadas instituciones fiduciarias, a recibir en fideicomiso bienes inmuebles en zonas prohibidas, a fin de destinarlos a la realización de actividades industriales turísticas, siempre que la utilización y aprovechamiento de dichos bienes permitiera a los fideicomisarios exclusivamente su uso, sin poder constituir sobre los mismos derechos reales. Es decir, de conformidad con el acuerdo del 29 de abril de 1971, la propiedad fiduciaria de bienes inmuebles.

El acuerdo antes mencionado permite a personas o empresas extranjeras el uso y aprovechamiento de inmuebles en dichas zonas, mediante el ejercicio de derechos personales, (los cuales nunca serán derechos reales) por medio del fideicomiso constituido en instituciones bancarias mexicanas, con fines industriales o turísticos.

El Acuerdo Presidencial tiende a desarrollar el territorio fronterizo y costero, y adecuado a un desarrollo y dinamismo que requiere nuestro país.

Propiamente, la celebración del contrato de Fideicomiso celebrado por persona extranjera de un inmueble en zona restringida no crea derechos reales sobre el inmueble afectado; ya que con base en la fracción I del artículo 27 Constitucional, ninguna persona física o moral extranjera podrá tener el dominio directo de bienes inmuebles sobre zonas restringidas.... y, por lo tanto, lo que estará generando es un derecho personal. En vista de la disposición del ordenamiento anterior, nunca llegará a tener la propiedad el extranjero sobre inmuebles establecidos en la zona restringida, pero éste puede estar realizando los derechos inherentes de propietario sobre dicho inmueble.

Por consiguiente en el Reglamento de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, como en la Ley de Inversión Extranjera, se le confiere facultades a la Secretaría de Relaciones Exteriores para

la celebración de un contrato de Fideicomiso respectivamente. Tenemos que el primer ordenamiento contempla la necesidad de expedir un permiso para la celebración de un Contrato de Fideicomiso en su artículo 16 establece que:

Se requiere permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores sólo para constituir los fideicomisos a que se refiere el artículo 18 de la Ley y el tercer párrafo del artículo 36.

Por otro lado, el artículo 11 de la Ley de Inversión Extranjera establece la necesidad de la expedición de un permiso por parte de la Secretaría de Relaciones Exteriores, dicho artículo dispone que:

Se requiere permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores para que instituciones de crédito adquieran como fiduciarias, derechos sobre bienes inmuebles ubicados dentro de la zona restringida, cuando el objeto del fideicomiso sea permitir la utilización y el aprovechamiento de tales bienes sin constituir derechos reales sobre ellos, y los fideicomisarios sean:

I.- Sociedades mexicanas sin cláusula de exclusión de extranjeros en el caso previsto en la fracción II del artículo 10 de esta Ley; y

II.- Personas físicas o morales extranjeras.

De esta forma vemos que la figura del fideicomiso se encuentra debidamente regulada por los ordenamientos manifestados con anterioridad.

Por otro lado, el artículo 13 de la Ley de Inversión Extranjera estipula la duración de los fideicomisos, y establece que:

La duración de los fideicomisos a que este capítulo se refiere será por un período máximo de cincuenta años, mismo que podrá prorrogarse a solicitud del interesado.

La Secretaría de Relaciones Exteriores se reserva la facultad de verificar en cualquier tipo el cumplimiento de las condiciones bajo las cuales se otorgan los permisos e inscripciones a que este título se refiere.

Así también, el 24 de diciembre de 1996, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto por el que se reforma, adiciona y derogan diversas disposiciones de la Ley de Inversión Extranjera, por consiguiente, el artículo 13 establece que:

La Secretaría de Relaciones Exteriores podrá verificar en cualquier tiempo el cumplimiento de las condiciones bajo las cuales otorgan los permisos

previstos en el presente título, así como la presentación y veracidad de los avisos dispuestos en los mismos.

Como se contempla, es notorio que se le quita a este artículo el primer párrafo que se refería a la duración de los fideicomisos, sin embargo, subsistió el segundo párrafo el cual se modificó relativamente y por consiguiente, este punto dá la pauta para que la Secretaría de Relaciones Exteriores forme una Comisión Investigadora respecto de los permisos que esta emita.

Finalmente, a la Secretaría de Relaciones Exteriores se le dá un término de 30 días hábiles a la presentación de la solicitud del fideicomiso para resolver, ya sea positivamente o en forma negativa.

Fundamentando el párrafo anterior, encontramos que el artículo 14 de la Ley de Inversión Extranjera establece que:

La Secretaría de Relaciones Exteriores resolverá sobre los permisos a que se refiere el presente capítulo, considerando el beneficio económico y social que la realización de estas operaciones implique para la Nación.

Toda solicitud de permiso que cumpla con los requisitos señalados, deberá ser otorgada por la Secretaría de Relaciones Exteriores, dentro de los treinta días hábiles siguientes a la fecha de su presentación.

También el artículo 14 de la Ley de Inversión fue modificado en la fecha citada, actualmente establece que:

Toda solicitud de permiso deberá ser resuelta por la Secretaría de Relaciones Exteriores dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de su presentación ante la Unidad Administrativa Central competente, o de los treinta días hábiles siguientes, si se presenta en las Delegaciones Estatales de dicha Dependencia. Concluidos dichos plazos sin que se emita resolución, se entenderá aprobada la solicitud respectiva.

Es evidente que este artículo modificó el término, ya que ahora la Secretaría de Relaciones Exteriores en lugar de tener treinta días para resolver sobre la autorización o negación del fideicomiso, actualmente son cinco días para resolver o de lo contrario se tendrá por aceptado favorablemente el fideicomiso en vista de la afirmativa ficta. Asimismo, las Delegaciones Foráneas dependientes

de la propia Secretaría, tendrán treinta días para resolver afirmativa o negativamente sobre la promoción del fideicomiso.

También es de comento, que este artículo no contempla los términos en relación con los registros de inmuebles por sociedad, esto lo veremos más adelante en el punto respectivo de adquisición por adjudicación.

Con esto vemos que queda perfectamente enmarcada jurídicamente la figura del fideicomiso.

En la presentación de cada solicitud de permiso para la celebración de Contrato de Fideicomiso ante la Secretaría de Relaciones Exteriores requiere de una promoción de solicitud de contrato de fideicomiso presentada esta sólo por el delegado fiduciario, a esta promoción se le acompañarán las características del inmueble que se pretende fideicomitir, asimismo la Secretaría se deberá ajustar a lo establecido legalmente como vimos con anterioridad.

Podemos establecer que en determinadas ocasiones la celebración de un fideicomiso por persona extranjera fuera de la zona restringida es motivo para que el extranjero adquiera en forma indirecta el inmueble, por medio del cual pretende radicar en el país.

C. POR EXTINCIÓN DE FIDEICOMISO

Esta forma de Adquisición de inmuebles fuera de la zona restringida por los extranjeros, es más que la culminación de la celebración de un contrato de Fideicomiso, es cuando el extranjero se encuentra convencido de que realmente quiere adquirir en forma directa el inmueble fideicomitivo y su deseo es el establecerse en nuestro país.

Por otra parte, el extranjero podrá dar por terminado su contrato de fideicomiso a su vencimiento de lo pactado o que lo solicite a través de su delegado fiduciario, de esta forma él podrá adquirir el inmueble fideicomitido por disolución del mismo.

La Secretaría de Relaciones Exteriores ha adoptado en forma particular otorgar este tipo de permisos en los mismos términos de la compra-venta, puesto que los requisitos solicitados por esta Secretaría son exactamente los mismos, que pide para cualquier otro tipo de adquisición, con la variante de que al requisitar su promoción de adquisición de inmueble por extranjero, deberá éste ajustarla en la modalidad de obtener su inmueble por medio de la extinción o disolución del fideicomiso celebrado.

En otras palabras, manifiesto que es una simple forma de culminar el deseo por parte del extranjero de adquirir un inmueble fuera de la zona restringida en México, una vez que éste se encuentre plenamente convencido de que su inversión será positiva.

D. POR USUFRUCTO VITALICIO

Una de las formas en que algunos extranjeros obtienen un derecho real de un inmueble, es por medio del usufructo vitalicio.

Tenemos que usufructo es un derecho real, temporal, por naturaleza vitalicio, que permite al titular usar y hacer suyos los frutos de los bienes ajenos, generalmente sin modificar su forma ni subsistencia.

El código civil para el Distrito Federal en su artículo 980, establece que:

El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos.

O sea, tenemos que el usufructo es un derecho real, ya que existe una relación entre un sujeto activo, que viene siendo el titular y un sujeto pasivo indeterminado. Cuando ostento que el usufructo es temporal, es porque no puede ser perpetuo y deberá ajustarse a un determinado término; pero en cambio expongo que es vitalicio ya que generalmente se encuentra prohibido que dure el usufructo más de la vida del usufructuario; o sea, es un derecho que se extingue con la muerte y no se transmite a los herederos. Desde otro punto de vista, esto quiere decir que se le puede señalar un término inferior a la vida del usufructuario. El uso y disfrute de los bienes ajenos permite al usufructuario ejercitar sobre los

bienes ajenos, un derecho de uso y, además, hacer suyos los frutos que produzca el bien.

El usufructo puede recaer sobre toda especie de bienes muebles o inmuebles, corpóreos o incorpóreos, es decir, bienes y sobre derechos, aún el mismo derecho de usufructo es susceptible de usufructo.

Examinado lo que es el usufructo no abundaremos en el tema, ya que quedo establecido que es un derecho real y, por consiguiente, surge la duda cuando el usufructuario es un extranjero.

La Secretaría de Relaciones Exteriores habla adoptado la posición de expedir un permiso por la celebración del usufructo, e inclusive se encontraba contemplado en la fracción VII del artículo 127 del Reglamento de la Ley General de Población, estableciendo que:

Para los efectos de este artículo, son bienes inmuebles los previstos en el artículo 750 del Código Civil para el Distrito Federal y se equiparan a los derechos reales, la propiedad, la posesión, la copropiedad, el condominio, el usufructo, los derechos o partes alicuotas sobre la propiedad inmueble, los embargos, y los gravámenes respecto de los inmuebles. En cuanto a las acciones y las partes

sociales de las sociedades cuyo objetivo sea el comercio y la tenencia de bienes inmuebles, se estará dispuesto por las leyes de la materia para su determinación.

Asimismo, el artículo 750 del Código Civil para el Distrito Federal dispone que:

Son bienes inmuebles:

- I. El suelo y las construcciones adheridas a él;
- II. Las plantas y árboles, mientras estuvieran unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas, mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;
- III. Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido.
- IV. Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;

- V. Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;
- VI. Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca, directa o exclusivamente, a la industria o explotación de la misma;
- VII. Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;
- VIII. Los aparatos eléctricos y accesorios al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario;
- IX. Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquier especie que sirva para conducir los líquidos o gases 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 ganadería, así como las

bestias de trabajo indispensables para el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto;

XI. Los diques y construcciones que, aún cuando sean flotantes, estén destinados por 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.

Por consiguiente, vistos estos dos preceptos legales respecto a los bienes inmuebles a los cuales los equipara a los derechos reales, en los mismos encontramos el usufructo, punto básico del desarrollo del presente tema.

En virtud de lo anterior, puedo plantear que el usufructuario de un bien inmueble funge como si fuese el dueño el mismo, pero ¿qué pasa cuando dicho inmueble se encuentra en la zona restringida y el usufructuario es un extranjero?, resulta que este extranjero sin llegar a ser dueño del inmueble, pero ejerciendo como tal, estaría contraviniendo la fracción I del artículo 27 Constitucional; si el objeto es el resguardo de nuestras fronteras en una franja de cien kilómetros en

las playas, objeto que por circunstancias no se lleva a efecto porque en nuestro país no se ha contemplado a fondo esta figura, ya sea de una u otra forma le están dando posesión parcial y directa a extranjeros dentro de la zona restringida e inclusive en mi opinión es necesario que se rehabilite la expedición de permisos para que los extranjeros puedan actuar como usufructuarios, en vista de que el usufructo es un derecho real.

La posición actual que ha adoptado la Secretaría de Relaciones Exteriores en cuanto se le ha requerido la expedición de un permiso para la celebración de un contrato de usufructo para un extranjero, es la de expedir un oficio mediante el cual se le fundamente el motivo por el que no requiere de permiso para la celebración de un contrato de usufructo.

Ahora, en lo que respecta a mi punto de vista, este oficio de negativa que expide la propia Secretaría de Relaciones Exteriores no se encuentra debidamente fundado para negar estos permisos, asimismo lo fundamenta en:

El artículo 8o. Constitucional, 28 fracción V, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 16 fracción III y X del Reglamento Interior de la Secretaría de Relaciones Exteriores y 6o., fracción III, último párrafo del Acuerdo Delegatorio de Facultades, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de julio de 1993.

En mi opinión, no es motivo para negar el citado permiso fundamentándolo en los ordenamientos legales anteriores, ya que el artículo 8o. Constitucional es un derecho de petición que a nadie se le puede negar y que en lo conducente establece que:

Los funcionarios y empleados respetarán el ejercicio del derecho de petición, siempre que ésta se formule por escrito, de manera pacífica y respetuosa; pero en materia política sólo podrán hacer uso de ese derecho los ciudadanos de la República.

A toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario.

O sea, también el extranjero goza de las garantías individuales de nuestra Constitución y la Secretaría de Relaciones Exteriores se encuentra de antemano obligada a dar contestación a cualquier persona que se ajuste a lo estipulado en el artículo anterior; más sin embargo, este precepto no contempla el motivo negativo de no otorgar el multicitado permiso.

Asimismo, el citado oficio queda fundado también en el artículo 28 fracción V, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, que en lo conducente establece que:

A la Secretaría de Relaciones Exteriores corresponde el despacho de los siguientes asuntos:

Fracción V. Conceder a los extranjeros las licencias y autorizaciones que requieran conforme a las leyes para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones en la República Mexicana...

Según los dos preceptos anteriores, son más que nada facultativas a la Secretaría de Relaciones Exteriores para poder otorgar permisos relativos a lo estipulado en la fracción anterior y, sigo sin ver algún precepto que impida o que realmente sea fundamento legal para que un extranjero no pueda celebrar el contrato de usufructo ante dicha Secretaría para que formule el Convenio de Renuncia de la fracción I del artículo 27 Constitucional.

Continuando con el análisis de la fundamentación para la negativa del permiso en cuestión, le corresponde su turno al Reglamento Interior de la Secretaría de Relaciones Exteriores en su artículo 16 fracción III y X estableciendo que:

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos:

- **III.- Conceder a los extranjeros las licencias o autorizaciones que requieran conforme a las leyes para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones de explotación de minas, aguas y combustibles generales en la República Mexicana y para adquirir bienes inmuebles ubicados en el país, para intervenir en la explotación de recursos naturales, para hacer inversiones en empresas comerciales o industriales, así como para formar parte de asociaciones y sociedades mexicanas civiles y mercantiles y a éstas para constituirse y reformar sus estatutos, para aceptar socios extranjeros y adquirir bienes inmuebles o derechos sobre ellos. Igualmente, otorgar la autorización relacionada con la constitución o modificación de fideicomisos y llevar el registro de las anteriores licencias o autorizaciones concedidas;**

- X. Resolver las consultas que sobre la materia de su competencia le sean formuladas.**

En mi personal punto de vista, estos preceptos igualmente que los anteriores, son facultativos para la expedición de permisos y, en este caso, habla

de las autorizaciones que se realicen ante la Secretaría de Relaciones Exteriores con el objeto de adquirir bienes inmuebles, pero ignora la Secretaría que por medio del usufructo también el extranjero se hace acreedor a un derecho real; así la fracción X somete a la propia Secretaría a resolver sobre la materia objeto de su competencia acción que no lleva a fondo ya que quiere deslindarse de ciertas responsabilidades.

Finalmente, tenemos el artículo 6o. fracción III, último párrafo del Acuerdo Delegatorio de Facultades publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de julio de 1993. Más que nada en este precepto se marca el deslinde de facultades internas dentro de la Secretaría de Relaciones Exteriores; así tenemos que el artículo 6o. establece que:

Los directores generales que a continuación se indican quedan facultados para realizar los siguientes actos:

III.- El Director General de Asuntos Jurídicos:

- a.- Suscribir los documentos necesarios en los procedimientos que competen a la Secretaría, las denuncias y las demás promociones ante el Ministerio Público respecto de los hechos que así lo ameriten, los documentos y actuaciones en los juicios laborales en

todos los cuales podrá absolver la posiciones que se formulen al Titular de la Secretaría.

- k.- Suscribir, previo acuerdo del secretario, las licencias o autorizaciones relacionadas con las fracciones I y IV artículo 27 Constitucional;

Las facultades a que se refieren los incisos a) a e) también se delegan en el Director Jurídico Contencioso; los señalados en los incisos f) a j) en el Director de Nacionalidad y Naturalización, y las previstas en el inciso k) en el Director de Permisos Artículo Constitucional.

Como manifesté con anterioridad son más que nada deslinde de facultades para la firma de permisos o asuntos relativos a su esfera de trabajo, pero nunca se ha visto algún impedimento legal que no permita la expedición de permisos de usufructo, en donde el usufructuario sea persona extranjera.

Concluyendo el presente punto y analizando los preceptos legales por los cuales la Secretaría de Relaciones Exteriores por conducto de la Dirección General de Asuntos Jurídicos y por parte de la Dirección de Permisos Artículo 27 Constitucional no existe impedimento para resolver en favor del citado permiso; es necesario que quede regulado el convenio de renuncia que debe de celebrar el

usufructuario con su calidad de extranjero, ya que él estará ejercitando un derecho real sobre determinado inmueble.

O sea, la Secretaría de Relaciones Exteriores funda las atribuciones que le son conferidas constitucionalmente y administrativamente; pero nunca funda la posición que ha tomado de no otorgar un permiso de contrato de usufructo cuando el usufructuario es un extranjero; ahora, si vemos que la fracción I del artículo 27 Constitucional es firme en el sentido de que "Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones, o para...".

Es notorio que se está violando tan importante precepto al no resolver favorablemente en cuanto a la solicitud para la celebración de un contrato de usufructo, cuando el usufructuario sea un extranjero, puesto que viola asimismo la fracción I del artículo 27 Constitucional, ya que en la misma establece que:

El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convenga ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder un beneficio de la Nación los bienes que hubiesen adquirido en virtud del mismo. Es evidente que se le está negando a los extranjeros la

expedición del mencionado permiso y asimismo, se viola la fracción I del artículo 27 constitucional, puesto que gran número de extranjeros se encuentran como usufructuarios sin haber celebrado el convenio de renuncia.

Así, se llega a la conclusión de que si con anterioridad se autorizaban estos permisos; es necesario que se sigan autorizando ya que no existe ningún fundamento legal para negarlos, de esta forma permitir la regulación legal de todo extranjero que se encuentre en tales circunstancias a la firma del Convenio de Renuncia conforme a la fracción I del artículo 27 Constitucional.

E. POR ADJUDICACION

Otro de los puntos en que se relaciona la Secretaría de Relaciones Exteriores es en cuanto a la adjudicación de bienes inmuebles.

La adjudicación es un acto judicial consistente en la atribución como propia a persona determinada de una cosa, mueble o inmueble, como consecuencia de una subasta o portación hereditaria, con la consiguiente entrega de la misma a la persona interesada.

Asimismo, la adjudicación en pago es el acto jurídico por medio del cual el deudor entrega, en concepto de pago, una prestación diferente de la debida, con el asentamiento del acreedor. A la adjudicación en pago también se le conoce como dación en pago y se encuentra regulada en el artículo 2095 del Código Civil para el Distrito Federal, establece que:

La obligación queda extinguida cuando el acreedor recibe en pago una cosa distinta en lugar de la debida.

En la práctica es muy común que se cubra una deuda con algo diferente a lo debido, claro, esto tiene que ser con la aprobación del acreedor. En la aplicación cuando se es deudor, (puede ser una persona física o moral) a una

sociedad mexicana, la cual se encuentra constituida con la celebración del convenio de admisión de extranjeros dentro de su capital social; por consiguiente, cuando el deudor liquida su deuda con un bien inmueble hace co-propietario a los socios extranjeros que se encuentran dentro de la sociedad, éste bien podría ser una forma indirecta de hacer co-propietario a un extranjero de un bien inmueble en nuestro país y al realizar dicha operación no requiere de ningún permiso expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, siempre y cuando dicho inmueble se encuentre fuera de la zona restringida.

Así, la Ley de Inversión Extranjera en su capítulo Adquisición de Bienes Inmuebles, en su artículo 10 fracción I, establecía que:

De conformidad con lo dispuesto en la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las sociedades mexicanas con cláusula de exclusión de extranjeros o que hayan celebrado el convenio a que se refiere dicho precepto, podrán adquirir el dominio de bienes inmuebles en el territorio nacional.

En el caso de las sociedades en cuyos estatutos se incluya el convenio previsto en la fracción I del artículo 27 Constitucional, se sujetará a lo siguiente:

- I. Podrán adquirir el dominio de bienes inmuebles ubicados en la zona restringida, destinados a la realización de actividades no residenciales, debiendo registrar dicha adquisición ante la Secretaría de Relaciones Exteriores.

Como es de observarse también este artículo fue modificado el 24 de diciembre de 1996, actualmente el artículo 10 de la Ley de Inversión Extranjera establece que:

I.- Podrán adquirir el dominio de bienes ubicados en la zona restringida, destinados a la realización de actividades no residenciales, debiendo dar aviso de dicha adquisición a la Secretaría de Relaciones Exteriores, dentro de los sesenta días hábiles siguientes a aquél en el que se realice la adquisición, y ...

Es evidente que de este artículo se modificó totalmente su fracción primera, ya que actualmente han desaparecido los registros de sociedad, sin embargo, ahora lo que tienen que hacer dichas sociedades es dar aviso a la Secretaría de Relaciones Exteriores de la adquisición del inmueble que hayan adquirido dentro de la zona restringida.

Es notorio que día a día benefician nuestras leyes a los extranjeros al facilitarles más las cosas respecto a la adquisición de inmuebles y también cuando éstos se encuentran en la zona restringida.

Al analizar el presente precepto es justo recalcar que ya es conferido a los extranjeros como parte de una Sociedad Mexicana participar como adjudicatario de un inmueble dentro de la zona restringida, a la actualidad ya no requiere de la celebración de ningún registro ante la Secretaría de Relaciones Exteriores esta adquisición no podrá tener fines residenciales pero podrá tener fines industriales o turísticos, de esta forma y a mi muy personal punto de vista, se está violando la fracción I del artículo 27 constitucional en el sentido de establecer que:

"Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las Sociedades Mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones...".

Vemos que en el segundo párrafo de la fracción I del Artículo 27 Constitucional prohíbe en forma tajante a los extranjeros para que adquieran dentro de la zona restringida y así establece que:

En un franja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas.

Es evidente que, en la Ley de Inversión extranjera en su artículo 10 existe una contradicción con la Fracción I párrafo segundo del artículo 27 constitucional.

De esta forma se esta dando pausa para que los extranjeros se apropien paulatinamente de nuestro territorio nacional.

Soy partícipe que cuando alguna sociedad mexicana con admisión de extranjeros se vaya a adjudicar un bien inmueble dentro de la zona restringida, es conveniente que dicha sociedad cambie su convenio de extranjería de Admisión de extranjeros, para que de esta forma se encuentre esta con toda la capacidad que le confiere la fracción I del artículo 27 Constitucional de poder adjudicarse cualquier inmueble que se encontrase dentro de la llamada zona restringida. Y por consiguiente la Secretaría de Relaciones Exteriores se abstenga de dar ese tipo de permisos, mientras tanto dicha sociedad no hubiere realizado el cambio de convenio de extranjería, quedando solamente con exclusión de extranjeros para poder estar en aptitud de adjudicarse un inmueble dentro de la zona restringida exclusivamente por mexicanos, ya que es un derecho exclusivo para nuestros connacionales.

F. POR HERENCIA

Nuestro siguiente punto trata de como algunos extranjeros adquieren bienes inmuebles dentro de nuestro país por herencia. Así, el artículo 1281 del Código Civil para el Distrito Federal establece que:

Herencia es la sucesión de todos los bienes del difunto y en sus derechos y obligaciones que no se extinguen por la muerte.

Existe la sucesión testamentaria como la sucesión intestada, así el artículo 1282 del ordenamiento anterior establece que:

La herencia se difiere por la voluntad del testador o por disposición de la ley. La primera se llama testamentaria, y la segunda legítima.

Resumiendo, la sucesión testamentaria es la manifestación expresa del de cuius por medio de un testamento y la sucesión legítima se origina cuando no existe un testamento válido, por lo que la transmisión de los bienes del difunto se regirán por las disposiciones legales relativas a la sucesión legítima a la cual también se le denomina sucesión intestada o abintestado.

Reapuntando, la sucesión legítima operará según lo establece el artículo 1599 del Código Civil para el Distrito Federal, que en lo conducente dispone que:

La herencia legítima se abre:

I- Cuando no hay testamento, o el que se otorgó es nulo o perdió validez;

II- Cuando el testador no dispuso de todos sus bienes;

III- Cuando no se cumpla con la condición impuesta al heredero;

IV- Cuando el heredero muere antes del testador, repudia la herencia o es incapaz de heredar, si no se ha nombrado sustituto.

Analizado lo anterior, es evidente que también es aplicado a los extranjeros cuando sean herederos o entren en alguna sucesión testamentaria. Cuando una persona extranjera se encuentra contemplada en cualquiera de los dos casos anteriores, la Secretaría de Relaciones Exteriores ha observado la necesidad por parte del extranjero que celebre ante ella misma el convenio de renuncia de la fracción I del artículo 27 Constitucional por medio de una promoción de solicitud de inmueble en esta promoción va implícito el convenio de renuncia, que lo podrá firmar en propio derecho o por medio de su representante legal, el cual deberá

ostentar un poder especial para la firma del convenio de renuncia de la fracción I del artículo 27 Constitucional, asimismo cuando un extranjero es heredero no requiere de ninguna calidad migratoria específica para poder ejercitar su derecho como tal, esto en base al artículo 66 de la Ley General de Población y del artículo 122 del reglamento de la propia Ley que mencionamos, en los cuales se establece que no se requiere ninguna calidad migratoria para poder adquirir bienes inmuebles en México, ya que éste los puede adquirir en propio derecho o por medio de su representante legal como ya se había establecido.

Cabe destacar que en la práctica es muy común que los extranjeros radicados en México heredan a familiares ausentes del país, los cuales heredan por medio de un representante legal.

El punto de discusión al que quiero llegar es cuando hereda un extranjero en la zona restringida de nuestro país. ¿Podrá hacerlo éste como cualquier otro heredero nacional?. En la actualidad, el extranjero heredero en la zona restringida no puede obtener en forma directa el bien inmueble heredado a su favor, ya que se lo adjudicará mediante un derecho personal, representado por el Fideicomiso, acción de la cual no estoy de acuerdo ya que se le quita un derecho; sin embargo, en la Ley Orgánica de la Fracción I del artículo 27 Constitucional ya derogada en su artículo 6o. establecía que:

Cuando alguna persona extranjera tuviere que adquirir por herencia derechos cuya adquisición estuviere prohibida a extranjeros por la ley, la Secretaría de Relaciones Exteriores dará el permiso para que se haga la adjudicación y se registre la escritura respectiva. En caso de que alguna persona extranjera tenga que adjudicarse, en virtud de derecho preexistente adquirido de buena fe, un derecho de los que le están prohibidos por la ley, la Secretaría de Relaciones Exteriores podrá dar el permiso para tal adjudicación.

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

En estos excepcionales casos la ley si los preveía, asimismo la Secretaría de Relaciones Exteriores expedía permisos para estos efectos, pero este permiso se daba condicionado a lo establecido en el artículo antes visto, en el sentido de que el heredero debería transmitir la propiedad del inmueble a persona debidamente capacitada en un término de cinco años, contados a partir de la fecha de la muerte del autor de la herencia, o estos cinco años empezarán a contar a partir de la adjudicación de los bienes.

Este precepto está ya derogado; sin embargo me parece que sería una gran solución para el caso en que se encuentren personas extranjeras en estas circunstancias.

Este artículo fue derogado por el artículo segundo transitorio fracción II de la Ley de Inversión Extranjera publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de diciembre de 1993, dicho artículo establece que:

SEGUNDO.- Se abroga:

II- La Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 Constitucional publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de enero de 1926.

Por otra parte es necesario no dejar lagunas en nuestra ley, tal es el caso anterior ya que al extranjero que hereda dentro de la zona restringida de nuestro país tiene que fideicomitir el inmueble heredado, de esta forma es muy tajante en tales circunstancias; en mi opinión considero que al extranjero que se encuentre en dichas condiciones, lo mas acertado es que se le dé el derecho de escoger lo que a él más le convenga; por tanto, debería dársele la opción que establecía el artículo 6o. de la Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo 27 Constitucional, en lo que se refiere a optar, ya sea por fideicomitir los inmuebles heredados o de transmitir la propiedad a persona debidamente capacitada en el término de cinco

años contados a partir de la fecha de la muerte del autor de la herencia, o en su defecto, contados a partir de la adjudicación de la misma, por consiguiente, es necesario que se reforme la Ley de Inversión Extranjera y cubra la laguna que actualmente se encuentra en la misma en el sentido de que no regula ni prevee cuando un extranjero se adjudica por herencia un bien inmueble en la zona restringida, por lo tanto, es necesario que se actúe en forma eficiente por nuestras autoridades competentes en la materia.

G. POR DONACION

Para finalizar nuestro tema nos ocuparemos de la Donación como forma de adquirir algún inmueble en México.

Tenemos que Donación es un contrato por el cual una persona transfiere a otra una parte o la totalidad de sus bienes.

El Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 2332 establece que:

La Donación es un contrato gratuito por el que una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte de la totalidad de sus bienes presentes.

Analizado lo antes visto, expongo que la Donación es un contrato por medio del cual una persona llamada donante, transfiere en forma gratuita parte de sus bienes presentes a otra persona, a la cual se le denomina donatario; en este contrato el donante deberá reservarse para él, bienes suficientes para su subsistencia y para que pueda realizar el cumplimiento de sus obligaciones; por consiguiente, es muy claro y preciso el artículo 2347 del Código Civil para el Distrito Federal en el sentido de que brinda cierta protección al donante, dicho artículo establece que:

Es nula la donación que comprenda la totalidad de los bienes del donante, si éste no se reserva en propiedad o en usufructo lo necesario para vivir según sus circunstancias.

Esta es una de las formas de como los extranjeros se pueden hacer propietarios de inmuebles por medio de la celebración del contrato de donación, o sea, se estará adquiriendo un derecho real sobre el propio inmueble.

Cuando la donación versa sobre bienes inmuebles, es necesario que se haga por escritura pública y se realice su inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Al llegar a este punto cabe destacar que al realizarse la donación en la cual el donatario es extranjero, éste requerirá de un permiso expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores. La Secretaría ha tomado cartas en el asunto en base a las facultades delegadas a ella en lo que establece la fracción I del artículo 27 Constitucional que dispone que "El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes...", es la pauta que constitucionalmente se encuentra investida de dicha facultad discrecional, por consiguiente, la donación es otra forma de cómo los extranjeros adquieren un derecho real sobre ciertos inmuebles en nuestro país. La Secretaría de Relaciones Exteriores ha adoptado la expedición de permisos para que los extranjeros adquieran inmuebles; esta formalidad también es exigida

por los notarios públicos, ya que para escriturar un inmueble a favor de persona extranjera es necesario que esta hubiere celebrado el convenio de renuncia ante la citada Secretaría. Para obtener la autorización de adquisición de inmuebles por extranjero es necesario seguir un trámite administrativo que no reviste ningún problema, ya que se tiene que presentar a la Secretaría de Relaciones Exteriores una promoción similar a la presentada en la compra-venta, con la salvedad de que se ajustará sólo en la forma de adquisición que tendrá que conformar en este caso como adquisición por donación.

Analizando las principales formas en cómo los extranjeros se están apropiando poco a poco de nuestro país, considero que en la actualidad se les han dado enormes facilidades para que puedan adquirir; a la fecha la Secretaría de Gobernación no coadyuva con la Secretaría de Relaciones Exteriores en tomar decisiones para ver que tipo de extranjeros se encuentran en aptitudes y condiciones de adquirir inmuebles, ya que hoy en día el artículo 66 de la Ley General de Población y el artículo 122 del Reglamento de la citada Ley otorga amplias facilidades para que cualquier extranjero adquiera bienes inmuebles en México, exceptuando al transmigrante.

Es necesario que se restrinja en forma parcial el derecho de otorgar permisos de adquisición de inmuebles a los extranjeros, ya que éstos han empezado a crear fuertes núcleos de población en nuestro país y se corre el

riesgo de que dichos grupos crezcan y pongan en peligro los intereses de nuestra Soberanía Nacional.

Como se ha visto a través del desarrollo del presente trabajo, es necesario que recalquemos la importancia que juega la Cláusula Calvo como medio de prolongación y reclamación, de su validez más allá de las fronteras del país anfitrión, en las cuestiones que puedan suscitarse entre el Estado receptor y aquellos otros cuyos nacionales, domiciliados en país extranjero, han suscrito la referida Cláusula.

La Cláusula Calvo opera como medio de defensa de la autonomía del país anfitrión, autonomía legislativa, administrativa y judicial, realiza este tipo de defensa para evitar que el extranjero domiciliado en un país ajeno pueda acudir a la protección diplomática por parte de su país de origen y evitando con esto una intervención ejercitada en la protección de uno de sus súbditos.

Por consiguiente, la Cláusula Calvo es de vital importancia por parte de los países latinoamericanos que la han adoptado, tal es el caso del nuestro, el cual la incorporó en nuestra Constitución Política Mexicana el 5 de febrero de 1917, en su fracción I del Artículo 27 Constitucional, estableciendo que:

Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar, por lo mismo, la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas.

Es notorio que el precepto anterior es proteccionista de nuestra soberanía al impedirle a los extranjeros que adquieran el dominio directo sobre los inmuebles que se ubiquen dentro de la zona restringida, por lo tanto, éstos no podrán ejercer nunca ningún derecho real sobre los inmuebles referidos, por el contrario, si podrán ejercer un derecho personal sobre los inmuebles ubicados en la zona mencionada, el cual lo ejercerán por medio de la figura del contrato del fideicomiso, ya visto con anterioridad.

México, como se dijo, adoptó la referida Cláusula, ya que encontró en ella un medio de protección y defensa de su Soberanía Nacional en contra de los

extranjeros residentes en nuestro país por conducto de la Secretaría de Relaciones Exteriores, la cual fue nombrada como la institución encargada de que se celebre ante ella la Cláusula Calvo, disposición configurada en el primer párrafo de la Fracción I del Artículo 27 Constitucional; o sea que los extranjeros que vayan a realizar alguna adquisición de bienes inmuebles dentro de nuestro territorio se obliga a que solicite un permiso de adquisición de bienes inmuebles ante la referida Secretaría, ya que el permiso o autorización es con el fin de que firmen el Convenio de renuncia conocido también como la Cláusula Calvo. Es de suma importancia mencionar que dicha Cláusula no sólo es invocada cuando los extranjeros en calidad de personas físicas adquieran un bien inmueble, sino también por las personas morales que quedan representadas por las sociedades extranjeras, conforme el primer párrafo de la fracción primera del artículo multicitado disponiendo que:

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

Como vemos, este precepto legal en la práctica es contemplado a contrario-censu para su aplicación a personas y sociedades extranjeras.

Cuando dichas personas se encuentran en tales circunstancias, (personas morales), por conducto de su representante legal firmarán ante la Secretaría de Relaciones Exteriores la Cláusula Calvo mediante la solicitud de adquisición del inmueble que pretendan adquirir, esto también es aplicable cuando las sociedades extranjeras vayan a establecer la apertura de una sucursal, ésta deberá también ajustarse a la firma del convenio de renuncia; como ya se dijo, también es conocida como la Cláusula Calvo. Este convenio tendrá que ser firmado por conducto de su representante legal y convenir en ajustarse a nuestras leyes y disposiciones legales.

Es notorio, tratándose de personas, ya sean personas físicas o personas morales que vayan a adquirir algún bien inmueble o que se encuentren en proceso de la apertura de alguna sucursal tendrán que ajustarse a la firma de la referida Cláusula, esto es con el fin de que nuestro país no permita la intervención diplomática por parte de una nación extranjera que quisiera acudir en defensa de alguno de sus connacionales.

Asimismo, en la propia fracción I del Artículo 27 Constitucional, particularmente en su segundo párrafo establece que:

En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas.

En este precepto vemos que es de imposición negativa para que ningún extranjero puede adquirir el dominio directo sobre cualquier bien inmueble que se encuentre en la zona llamada restringida y de esta forma no permitiéndole ejercer ningún derecho real sobre los inmuebles referidos, esto se desprende por experiencias sufridas por nuestro país en el siglo pasado con la llamada Guerra de los Pasteles, motivo por el cual nuestra Constitución Política ha prestado gran importancia al delimitar las fronteras y las playas para que sólo estas sean de exclusividad para mexicanos en cuanto a su adquisición directa, y por consiguiente sean las únicas personas con facultades de ejercer un derecho real sobre los inmuebles ubicados en la referida zona restringida.

Lo establecido anteriormente y con base a lo que originó la Guerra de los Pasteles, es necesario que no se deje en las fronteras como en las playas una puerta de entrada de filtración para cualquier gobierno extranjero que remotamente tuviese la intención de invadir nuestro país, por eso, ha quedado establecido y en estricto rigor que por ningún motivo los extranjeros podrán adquirir bienes inmuebles en forma directa en la zona restringida.

Debemos hacer incapié que en la realidad esto no se lleva plenamente en apego a la fracción I del Artículo 27 Constitucional, ya que algunos extranjeros mafiosamente y valiéndose de prestanombres han adquirido inmuebles en la zona restringida, esto es muy notorio sobre todo en la frontera norte de nuestro país, especialmente en la Península de Baja California, la cual en la actualidad se encuentra invadida de grandes núcleos de ciudadanos extranjeros, particularmente de nacionalidad estadounidense. Según una encuesta realizada con estas personas llegó a la conclusión de que los estadounidenses piensan que nuestra Península de Baja California es una extensión más de su país. En este punto es necesario que nuestro gobierno tome cartas en el asunto para evitar que nuestras playas estén prácticamente cercadas, como ya se dijo, por grupos extranjeros, puesto que de esta forma al permitirles establecerse como lo han estado haciendo, se estará violando lo establecido en la fracción I del artículo 27 Constitucional, ya que realmente y en especial en la península referida estamos siendo invadidos por extranjeros, por lo cual a un futuro pudiesen acarrear problemas hacia nuestra Soberanía Nacional.

Asimismo, también las sociedades mexicanas con inclusión de extranjeros se han adjudicado bienes inmuebles dentro de la zona restringida, y de esa forma los extranjeros se están haciendo co-propietarios dentro de la misma, es de vital importancia que se realice un amplio estudio de quienes o cuáles personas extranjeras están infringiendo la Cláusula Calvo; por consiguiente, es necesario

que dicha cláusula no se modifique ni se altere en su más mínima esencia, ya que es muy importante para que nuestro país siga conservando su soberanía nacional, o sea que al extranjero que llegue a establecer su domicilio social o que pretenda realizar alguna inversión en nuestro país, es necesario que se le imponga a la celebración de la firma del convenio de renuncia y de esta forma seguirle dando la importancia que ha tenido y tiene la Cláusula Calvo desde el momento en que fue adoptada por nuestra Constitución. Como hemos visto esta cláusula es un medio de defensa para nuestra soberanía, por lo que jamás se tendrá que atentar en contra de ella.

Así, tenemos que cuando los extranjeros vayan a efectuar actos relativos a la adquisición de bienes inmuebles, estos son equiparados como mexicanos en cuanto al bien adquirido; sin embargo, ellos seguirán conservando su nacionalidad de origen. Esto de la equiparación por parte de los extranjeros hacia mexicanos, es debido a la firma de la Cláusula Clavo.

Como es de observarse, los extranjeros firmantes de dicha cláusula estarán renunciando a la protección y auxilio diplomático por parte de su país de origen.

De tal suerte debe de existir igualdad de derechos civiles, si sufre algún daño debe de recurrir el extranjero al gobierno del país donde reside, o sea,

tendrá que agotar en su totalidad los medios legales y locales del país anfitrión para que éste pueda solicitar la protección del gobierno de su país de origen.

Es importante que remarcar que la Cláusula Calvo es la afirmación de que el Estado Mexicano no reconoce para los extranjeros más obligaciones hacia ellos que las que su Constitución y leyes otorgan a sus propios ciudadanos; en tal virtud, el Estado Mexicano equipara a los extranjeros en asuntos de adquisición de bienes inmuebles como nacionales respecto del contrato celebrado.

Se detenta que la Cláusula Calvo en nuestro país ha sido correctamente aplicada, ya que se establece en los contratos donde están inmiscuidos los extranjeros en cuanto a la adquisición de inmuebles.

Básicamente encontramos que la esencia de la Cláusula Calvo es la de despojar de contenido material a cualquier reclamación diplomática hecha por daño a un extranjero. Concluyendo, al mantener la Cláusula Calvo como medio de renuncia a invocar la protección de su gobierno de su país de origen para los extranjeros radicados en nuestro país, resulta además de válida, un buen instrumento para frenar la interposición diplomática, pues indudablemente el temor del extranjero de sufrir la rescisión o el de perder los bienes inmuebles que haya obtenido a favor del Gobierno Mexicano lo frenan para solicitar auxilio por parte de

sus agentes diplomáticos, ya que sólo recurrirá a ellos si estuviere determinado abandonar definitivamente los negocios obtenidos o los bienes adquiridos.

Por tal motivo, se reitera que la Cláusula Calvo en ningún momento debe modificarse, puesto que es el legado que nos dejó el maestro Carlos Calvo; es la consecución que tomó el Constituyente del 5 de febrero de 1917 al ser presentado por Venustiano Carranza el proyecto de reforma de constitución y ser adoptada dentro de sus lineamientos; finalmente dicha Cláusula Calvo opera como medio de defensa de nuestra Soberanía Nacional.

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES

PRIMERO.- El Maestro Carlos Calvo creó en forma acertada la Cláusula Calvo como medio de restricción a la protección diplomática por parte del país de origen que acuda en auxilio de uno de sus ciudadanos dentro del país ajeno en que haya establecido su residencia, es notoria la importancia que tiene la Cláusula en comento, establecido esto por su aceptación que ha tenido en algunos países de América Latina como medio de defensa de su Soberanía Nacional, o sea, el Maestro Carlos Calvo instituyó el principio de limitación al extranjero afectado, ya que éste deberá agotar los recursos judiciales por parte de las autoridades locales, por consiguiente, prohibir cualquier interposición por parte de su país.

SEGUNDO.- Por la importancia que tiene la Cláusula Calvo ha sido adoptada por algunos países latinoamericanos como medio de defensa a la protección de su Soberanía Nacional. Asimismo, quedó gravado en las crónicas de nuestra historia cuando el Congreso aprobó el Proyecto de Constitución Reformada el 5 de febrero de 1917, en el primer párrafo de la fracción I del Artículo 27, adoptó la Cláusula Calvo, actualmente reflejada como el Convenio de Renuncia estableciendo que :

Solo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones, o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convenga ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas.

Por consiguiente, es necesario que en un futuro dicha Cláusula no sufra ninguna alteración, ya que es fundamental como medio de defensa de nuestra Soberanía Nacional.

TERCERO.- Es necesario establecer que la creación de la Cláusula Calvo fue por el constante abuso que sufrían las naciones débiles por parte de las grandes potencias que ejercían su aplastante poder al acudir en auxilio de alguno de sus

ciudadanos cuando estos sufran algún daño en país ajeno y no eran indemnizados adecuadamente.

CUARTO.- Es necesario que el Artículo 9o. de la Ley de Nacionalidad se reforme, ya que es imperioso adicionar la especificación de la diferencia que existe entre las sociedades mexicanas en su estructura de capital, diferenciando a las constituidas con participación de capital extranjero y las de capital nacional. Así, el Artículo 9o. de la ley en mención establece que:

Son personas morales de nacionalidad mexicana las que se constituyen conforme a las leyes de la República y tengan en ella su domicilio legal.

Las personas físicas y morales extranjeras deberán cumplir con lo señalado por el Artículo 27 Constitucional

He llegado a esta conclusión, ya que actualmente las sociedades mexicanas pueden adquirir cualquier inmueble dentro de la zona restringida, sin importar para esto la conformación de la estructura de capital, por consiguiente, el capital estará compuesto por socios extranjeros, o sea, de esta forma podrán adquirir en coparticipación con los demás integrantes de la sociedad la parte correspondiente al inmueble adquirido y en virtud de esto, el socio extranjero será propietario de los inmuebles que hubiere adquirido la sociedad en zona restringida.

QUINTO.- Es notorio que nuestro país es carente de jurisprudencia referente a la Cláusula Calvo como interposición del Convenio de Renuncia a los extranjeros, puesto que prevalece una abrumante facilidad por parte de las autoridades competentes en la materia, como son: La Secretaría de Relaciones Exteriores y la Secretaría de Gobernación, para que puedan adquirir inmuebles e inclusive día con día se modifican nuestras leyes en beneficio de ellos, para facilitarles las formas de adquisición fuera de la zona restringida.

SEXTO.- Es evidente la garantía de propiedad que consagra el Artículo 27 Constitucional, es muy completa al establecer en su primer párrafo que:

"La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional correspondiente originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada".

En relación al párrafo anterior, hay que destacar que la Nación Mexicana es la única que tiene el derecho de transmitir el dominio de tierras y aguas a los particulares, pero con esto impondrá ciertas limitaciones a determinados particulares

cuando no reúnan los requisitos necesarios, por ejemplo: Uno de estos requisitos es el ser mexicano, así la fracción I del Artículo en comento, también se ocupa de regular la transmisión de la propiedad de tierras y aguas a los extranjeros, imponiéndoles la celebración del Convenio de Renuncia ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, lo cual se efectúa con la finalidad de que al extranjero se le considere como mexicano respecto del inmueble que adquiere, por tal motivo, renunciará a la protección de su gobierno y en caso de faltar al Convenio preceptuado, perderá en beneficio de la Nación Mexicana los bienes inmuebles adquiridos.

SEPTIMO.- En la época prehispánica los aztecas tenían un alto grado de repartición de las tierras entre sus ciudadanos, ya que éstas fueron repartidas en forma equitativa, en cambio, a la llegada de los españoles este avance tuvo un gran retroceso en el sentido de que la propiedad quedó en poder minoritario de manos españolas, esto trajo como consecuencia, el despojo total de tierras a nuestros naturales.

OCTAVO.- Las disposiciones que establece nuestra Constitución Política en la parte correspondiente al otorgamiento de las garantías individuales, también son extensivas a los extranjeros, así, como se las atribuye también se las limita, particularmente en la adquisición de bienes inmuebles. Básicamente esta limitación queda consagrada en la fracción I del Artículo 27 del ordenamiento anterior, en mi opinión, esta es una gran limitación que se les impone cuando van a adquirir algún bien inmueble fuera de la zona restringida, lo cual se hace con el fin de proteger nuestra Soberanía Nacional.

NOVENO.- Es necesario que el Artículo 66 de la Ley General de Población como el 122 del reglamento de la Ley General de Población sean reformados en su estructura, así el Artículo 66 de la ley antes citada establece que:

Los extranjeros independientemente de su calidad migratoria por sí o mediante apoderado podrán sin que para ello requiera permiso de la Secretaría de Gobernación, adquirir valores de renta fija o variable y realizar depósitos bancarios, así como adquirir bienes inmuebles urbanos y derechos reales sobre los mismos, con las restricciones señaladas en el Artículo 27 Constitucional, en la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera y demás leyes aplicables.

El extranjero transmigrante, por su propia característica migratoria, en ningún caso estará facultado para adquirir los bienes a que se refiere este mismo precepto legal.

Como dije, también es necesario reformar el Artículo 122 del Reglamento de la Ley General de Población, que establece:

Los extranjeros, independientemente de su calidad migratoria, por sí o mediante apoderado podrá adquirir títulos y valores de renta fija o variable, acciones y partes sociales, activos para la realización de actividades empresariales y otras similares, realizar depósitos bancarios, así como adquirir bienes inmuebles urbanos y rústicos y derechos reales sobre los mismos, con las restricciones señaladas en el Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera y demás leyes aplicables, sin que para ello requiera permiso de la Secretaría de Gobernación.

Todos los actos a que se refiere el párrafo anterior, podrán realizarse por el extranjero directamente o por su representante, independientemente de que aquél se encuentre o no en el país.

El transmigrante en ningún caso estará facultado para realizar los actos jurídicos a que se refiere este artículo.

Así, se estableció con anterioridad la necesidad de reformar dichos artículos, esto con el fin de no permitir que cualquier extranjero adquiriera bienes inmuebles en nuestro territorio, porque no todos llegan con el ánimo de invertir en él, por el contrario, llegan a dar una carga más a nuestro país puesto que vienen a realizar actividades de trabajo, por consiguiente, desplazan a nuestros profesionistas que tienen un alto grado de capacidad y productividad económica.

DECIMO.- es imprescindible que en la celebración de compraventa de un bien inmueble fuera de la zona restringida en la que el adquirente sea extranjero, este requiera absolutamente de la celebración del Convenio de Renuncia, establecido en la fracción I del Artículo 27 Constitucional, ya que de faltar al convenio antes mencionado, la compraventa estará viciada de una nulidad absoluta, establecida por el Artículo 2274 en relación con el 2282, ambos del Código Civil para el Distrito Federal, que disponen:

Artículo 2274.- Los extranjeros y las personas morales no pueden comprar bienes raíces, sino sujetándose a lo dispuesto en el Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en sus leyes reglamentarias.

Artículo 2282.- Las compras hechas en contravención en este capítulo serán nulas, ya que se hayan hecho directamente o por interpósita persona.

Al respecto, cabe aclarar que en algunos casos hay extranjeros que han adquirido fuera de la zona restringida sin haber obtenido con anticipación el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores que expide para estos efectos, en consecuencia, ningún notario podrá escriturar el contrato de compraventa a favor del extranjero adquirente, ya que esta se encontrará viciada de una nulidad absoluta, tal y como lo preceptúan los artículos antes mencionados.

DECIMO PRIMERO.- Es necesario que por medio de la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Relaciones Exteriores, se forme una comisión investigadora o en su caso verificadora respecto a los permisos que se expiden en relación a los fideicomisos, esta comisión verificará las condiciones en que se otorgan los permisos citados

La conclusión anterior, la fundamento en la reforma que sufrió el Artículo 13 de Ley de Inversión Extranjera el 24 de diciembre de 1996, que establece

La Secretaría de Relaciones Exteriores podrá verificar en cualquier tiempo el cumplimiento de las condiciones bajo las cuales se otorguen los permisos previstos en el presente Título, así como la presentación y veracidad del contenido de los avisos dispuestos en el mismo.

Como se observa, la propia Ley de Inversión Extranjera da la pauta para la creación de una comisión investigadora o verificadora respecto a los permisos que la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Relaciones Exteriores expida en relación a los fideicomisos.

DECIMO SEGUNDO.- Es necesario que la Secretaría de Relaciones Exteriores nuevamente reimplante la expedición de permisos a extranjeros cuando éstos vayan a adquirir un derecho real por medio del usufructo, ya que ellos están ejerciendo un derecho real sobre bienes inmuebles dentro de nuestro país sin haber celebrado previamente el Convenio de Renuncia de la fracción I del Artículo 27

Constitucional, de esta forma estará contraviniendo a lo dispuesto en lo que establece el ordenamiento constitucional anterior.

DECIMO TERCERO.- Cuando una sociedad mexicana con Cláusula de Admisión de Extranjeros se adjudica un bien inmueble dentro de la zona restringida, será inexcusable que éstas modifiquen su convenio, optando por el de Exclusión de Extranjeros o, de lo contrario se estará haciendo copropietario de un bien inmueble ubicado en la zona restringida a socios extranjeros que participen dentro de las sociedades ya mencionadas.

Sin embargo, nuestras leyes favorecen a las sociedades mexicanas con participación de capital extranjero en cuanto a las adquisiciones que estas realizan dentro de la zona restringido.

Actualmente dichas sociedades no requieren de ningún permiso por parte de la Secretaría de Relaciones Exteriores para adjudicarse algún bien inmueble en la zona antes referida, ahora, es más que suficiente que notifique a la Secretaría de la adquisición que realizó

DECIMO CUARTO.- Es necesario que la Secretaría de Gobernación coadyuve con la Secretaría de Relaciones Exteriores cuando esta vaya a expedir un permiso de adquisición de inmuebles por extranjero, se requiere que la Secretaría de Gobernación realice un estudio de solvencia económico-social sobre el extranjero adquirente, de esta forma, la Secretaría de Relaciones Exteriores a ciencia cierta y previa autorización de la Secretaría de Gobernación, autorizará los permisos referidos a los extranjeros que vayan a adquirir inmuebles dentro de nuestro país, siempre y cuando estos hayan reunido los requisitos que la Secretaría de Gobernación les hubiere impuesto.

BIBLIOGRAFIA

BIBLIOGRAFIA

- ACOSTA ROMERO, MIGUEL GONGORA PIMENTEL, GENARO DAVID.** Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. 1a. Edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1983.
- **AGUILAR CARVAJAL, LEOPOLDO.** Segundo Curso de Derecho Civil. 1a. Edición. Editorial Porrúa. S.A., México, 1967.
 - **ARELLANO GARCIA, CARLOS.** Derecho Internacional Privado. 8a. Edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1986.
 - **BATIZA, RODOLFO.** El Fideicomiso Teoría y Práctica. Editorial Porrúa, S.A., México, 1982.
 - **BRAVO CARO, RODOLFO.** Guía de Extranjero. 12a. Edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1986.
 - **ESQUIVEL OBREGON, T.** Apuntes para la Historia del Derecho en México, Tomo II. 2a. Edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1984.

FLORESGOMES GONZALEZ, FERNANDO y CARBAJAL MORENO, GUSTAVO.
Manual de Derecho Constitucional. 1a. Edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1976.

- **FLORESGOMES GONZALEZ, FERNANDO y CARVAJAL MORENO, GUSTAVO.** Nociones de Derecho Positivo Mexicano. 21a. Edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1982.
- **IBARRA MENDIVIL, JORGE LUIS.** Propiedad Agraria y Sistema Político en México. 1a. Edición. Editorial Miguel Angel Porrúa, México, 1989.
- **IBARROLA, ANTONIO DE.** Cosas y Sucesiones. 7a. Edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1991.
- **LOPEZ ESCALERA, JUAN.** Diccionario Biográfico y de Historia de México. 1a. Edición. Editorial del Magisterio. México, 1964.
- **MARTINEZ MORALES, RAFAEL I.** Derecho Administrativo. Segundo Curso. Editorial Harla, México, 1991.
- **MENDIETA Y NUÑEZ, LUCIO.** El Sistema Agrario Constitucional. 3a. Edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1966.

- MIAJA DE LA MUELA, ADOLFO. Derecho Internacional Privado, Tomo II. Editorial Atlas, México, 1966.
- MORENO, DANIEL. Derecho Constitucional Mexicano. 11a. Edición. Editorial Porrúa, S.A., México. 1990.
- PEREZNIETO CASTRO, LEONEL. Derecho Internacional Privado. 4a. Edición. Editorial Harla, México, 1980.
- RAMIREZ FONSECA, FRANCISCO. Manual de Derecho Constitucional. 3a. Edición. Editorial P.A.C., S.A., México, 1983.
- SANCHEZ MEDAL, RAMON. De los Contratos Civiles. 7a. Edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1984.
- SEARA VAZQUEZ, MODESTO. Derecho Internacional Público. 10a. Edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1984.
- SEPULVEDA, CESAR. Análisis de la Doctrina Calvo (copia de su tesis profesional a nivel licenciatura), México, 1944.

- **SEPULVEDA, CESAR.** Derecho Internacional. 15a. Edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1988.

SEPULVEDA, CESAR., MARTINEZ BAEZ, ANTONIO y GARCIA ROBLES, ALFONSO. Carlos Calvo Tres Ensayos Mexicanos Colección de Archivo Histórico Diplomático Mexicano, México, 1974.

- **TENA RAMIREZ, FELIPE.** Derecho Constitucional Mexicano. 19a. Edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1983.
- **VALLARTA, IGNACIO L.** La Propiedad Inmueble por Extranjeros. Editado por la Secretaría de Relaciones Exteriores, México, 1986.

LEGISLACION

- **ACUERDO DELEGATORIO DE FACULTADES.** Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 26 de julio de 1993.
- **CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.** Editorial Porrúa, S.A., 1995
- **CODIGO DE COMERCIO.** 62a Edición Porrúa, México, 1995.
- **CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.** 106a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México, 1994.
- **LEY FEDERAL DE DERECHOS.** Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 9 de enero de 1996.
- **LEY GENERAL DE POBLACION.** Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México, 1995.
- **LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO.** Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México, 1995.
- **LEY DE INVERSION EXTRANJERA.** Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 24 de diciembre de 1996.

- LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL. Editorial PAC., S.A. de C.V., México, 1991.
- LEY ORGANICA DE LA FRACCION I DEL ARTICULO 27 DE LA CONSTITUCION GENERAL. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de enero de 1926. Esta Ley fue derogada por el artículo segundo transitorio de la Ley de Inversión Extranjera, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 27 de diciembre de 1993.
- REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 3 de marzo de 1993.
- REGLAMENTO DE LA LEY GENERAL DE POBLACION. Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México, 1995.
- REGLAMENTO DE LA LEY PARA PROMOVER LA INVERSION MEXICANA Y REGULAR LA INVERSION EXTRANJERA. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 16 de mayo de 1989.