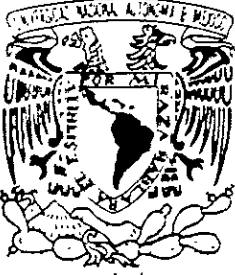


361



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**  
**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES**  
**CAMPUS ARAGON**

**"CONDICIÓN JURÍDICA DE LOS EXTRANJEROS  
PARA ADQUIRIR BIENES INMUEBLES  
EN TERRITORIO NACIONAL"**

**T E S I S**  
**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE**  
**LICENCIADO EN DERECHO**  
**P R E S E N T A :**

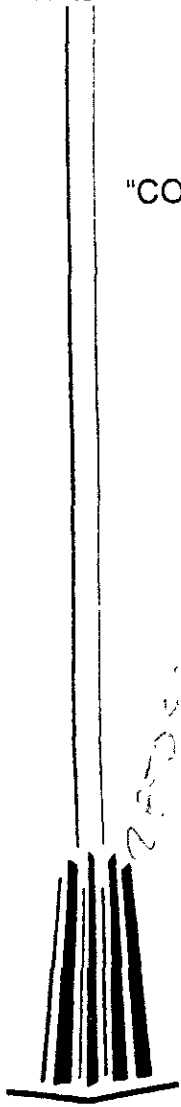
**MOISÉS EDUARDO PÉREZ ANDRADE**

2000

**ASESOR: LIC. Y MTRA. MARIA GUADALUPE DURAN ALVARADO**

**MEXICO**

**2000.**





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.

A mis padres les agradezco su gran apoyo desde inicio de mis estudios hasta su culminación, mis infinitas y sinceras gracias.

Mi agradecimiento a mis  
hermanos Toño, Paco y Jacobo  
que son un gran ejemplo a  
seguir.

Dedico especialmente este trabajo a mi amada Yanoel por su incondicional apoyo y comprensión, así como a mi pequeño Samuel que día a día son el motivo de mi inspiración para triunfar en la vida.

Y mi más amplio  
reconocimiento a mi  
Universidad y a mi asesor de  
tesis por sus valiosas  
enseñanzas

# INDICE

INTRODUCCION.....	I a IV
-------------------	--------

## CAPITULO 1

### ANTECEDENTES

#### 1.1. CONSTITUCIONALES.

1 1.1. Artículo 27 Constitucional.....	1
1 1.2. Fracción Primera del Artículo 27 Constitucional.....	3
1 1.3 Cláusula Calvo . . . . .	10

1.1 4. Zona Prohibida.....	12
----------------------------	----

## **1.2. LEYES Y REGLAMENTOS.**

1.2.1 Ley de Extranjería y Naturalización de 1886.....	16
1.2.2 Ley Orgánica de la Fracción Primera del Artículo 27 Constitucional y su reglamento. (1926) .....	18
1 2 3. Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para todo el Territorio en Materia Federal de 1928.....	21
1.2 4. Ley de Nacionalidad y Naturalización de 1934.....	22
1.2 5. Ley de Población y su Reglamento de 1974.....	23
1 2.6. Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera de 1973 y su Reglamento de 1989.....	26
1 2 7. Ley Orgánica de la Administración Pública Federal de 1976.....	32

## **1.3 DECRETOS Y ACUERDOS.**

1.3 1 Decreto del 29 de junio de 1944.....	33
1.3.2. Comisión Intersecretarial (Acuerdo 1947).....	35
1.3 3. Acuerdo del 29 de abril de 1971.....	37



## **CAPITULO 2**

# **CONDICION JURIDICA DEL EXTRANJERO EN EL DERECHO POSITIVO MEXICANO**

### **2.1.CONDICION JURIDICA DEL EXTRANJERO PERSONA FISICA EN EL DERECHO POSITIVO MEXICANO.**

2.1 1	Constitucionalmente.....	39
2.1 2.	Internación y Estancia del Extranjero en México .....	43
2 1.3	Calidad Migratoria del No Inmigrante.....	45
2 1.4.	Calidad Migratoria del Inmigrante.....	51
2.1 5.	Calidad Migratoria del Inmigrado.....	55

### **2.2. CONDICION JURIDICA DEL EXTRANJERO PERSONA MORAL EN EL DERECHO POSITIVO MEXICANO.**

2.2 1.	Concepto General de las Sociedades Extranjeras... ..	57
2 2.2	Examen Doctrinario de la Nacionalidad de las Sociedades.....	59
2 2.3.	El Artículo 27 Constitucional.....	68
2.2.4	Ley de Nacionalidad (1998).....	69

2.2.5 Código de Comercio.....	71
2.2.6. Ley General de Sociedades Mercantiles.....	73
2.2.7 Código Civil Para el Distrito Federal.....	76

## **CAPITULO 3**

### **ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES POR EXTRANJEROS**

#### **3.1. ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES POR LOS EXTRANJEROS.**

3.1.1. Limitaciones Constitucionales a extranjeros para adquirir bienes inmuebles.....	77
3.1.2 Capacidad para adquirir bienes inmuebles en territorio nacional.....	79
3.1.3 Diferentes capacidades para adquirir bienes inmuebles en territorio nacional.....	86
3.1.4. Arrendamiento de inmuebles por extranjeros .....	92
3.1.5. Capacidad para adquirir bienes inmuebles en el territorio nacional por mexicanos que tengan doble nacionalidad.....	94

# CAPITULO 4

## FEDEICOMISOS DE INMUEBLES EN ZONA PROHIBIDA

### 4.1. FIDEICOMISO DE INMUEBLES EN ZONA PROHIBIDA.

4.1.1 Principios generales y elementos del fideicomiso en México.....	100
4.1.2 Clasificación del fideicomiso en México.....	115
4.1.3 Fideicomisos de inmuebles en zona prohibida.....	122
4.1.4. Constitución del fideicomiso.....	126
4.1.5. Duración del fideicomiso.....	133
4.1.6 Arrendamiento de inmuebles sujetos a fideicomiso en zona prohibida.....	134
4.1.7 Autorización por parte de la Secretaria de la Reforma Agraria.....	134
4.1.8. Adquisición de derechos de fideicomisarios.....	136
4.1.9 Fideicomiso de acciones.....	138
4.1.10 Registro del Fideicomiso.....	140
CONCLUSIONES.....	142
BIBLIOGRAFIA.....	149

## INTRODUCCIÓN

A nivel internacional, la situación económica de los países desarrollados y de los países en vías de desarrollo, como México es a todas luces desigual. Por ejemplo, la deuda externa manejada más como un problema de tipo económico, es actualmente usada como una vía política para resolver, en diversas ocasiones, negociaciones a favor de los países acreedores, que son los países desarrollados, así como otros problemas como el Fobaproa que fue manejado como un instrumento político y no económico. Por lo mismo, cada país, según su situación, tratará un aspecto político en materia internacional de diversas formas, protegiendo a su vez diferentes bienes o situaciones.

Es evidente, que México requiere una política que permita la inversión extranjera y por lo mismo una legislación que autorice, no sólo dar pie a esa inversión extranjera, sino que permita seguir manteniendo el dominio propio de su desarrollo y orientar a dicha inversión a los fines para los que se desea, es decir, tratar de estimular la inversión mexicana, buscando superar la situación económica actual, tratando en todo momento de abrir nuevos campos a la actividad económica y en los ya existentes modernizarla.

Por otro lado, los países desarrollados, cuyas empresas tienen en muchas ocasiones exceso de dinero, buscan colocarlo en inversiones generalmente en el extranjero, buscando captar mayor actividad económica y política en la rama de su actividad, por lo cual preferirán países con estabilidad política real y a la vez un marco jurídico que proteja su inversión.

El 16 de mayo de 1989 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Reglamento de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, a todas luces novedoso y con importantes cambios, alentando de esta manera la inversión extranjera en México, aunque se manifestaron dudas en el marco jurídico, ya que se trataba de un reglamento y no de una reforma a la ley, posteriormente surgió la nueva Ley de Inversión Extranjera, publicada en el Diario Oficial de la Federación del día 27 de diciembre de 1993, pero el problema que siguió a dicha reforma de la Ley fue el Reglamento de la Ley Derogada que se aplica a la Ley vigente, para que posteriormente surgiera el Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.

Posteriormente el 17 de julio de 1990, el 22 de julio de 1992 y el 8 de noviembre de 1996, se reformó a la Ley General de Población, con lo que se daba un paso más a la apertura de la inversión extranjera.

Así mismo con la Nueva Ley de Nacionalidad (Doble Nacionalidad) Publicada en 1998, se ha avanzado más hacia la apertura del mercado internacional y con el posible tratado que firme el gobierno con la Unión Europea; siendo así las cosas, he pretendido realizar un estudio del marco legal existente actualmente que regula la adquisición de bienes inmuebles en territorio nacional por extranjeros, tanto personas físicas como morales, atendiendo que estas adquisiciones son generalmente inversión extranjera generadora de divisas, capacitación y empleos para el país

Durante el desarrollo de este trabajo intento tratar antecedentes legislativos que consideré importantes, dentro de los cuales encontramos constitucionales, leyes, reglamentos, decretos y acuerdos.

Posteriormente ya que se va a tratar el tema de los extranjeros, es conveniente analizar la situación legal de ellos dentro del marco jurídico de nuestro país, para lo cual analizo las diversas disposiciones que tratan de una u otra manera este tema.

Asimismo, y en base a las diversas disposiciones legales, trato de explicar los aspectos formales que tienen que satisfacer un extranjero para poder adquirir un bien inmueble dentro del territorio nacional.

En el último capítulo de este trabajo, se va a tratar la figura del fideicomiso de inmuebles en zona prohibida, siendo esta

figura fiduciaria, la que en la época contemporánea ha venido a ser uno de los principales actos jurídicos utilizados en las operaciones llevadas a cabo dentro de las zonas restringidas.

Asimismo, se tocará el tema del arrendamiento de bienes inmuebles por extranjeros, no con esto pretendo equiparar la figura del arrendamiento a una nueva forma de adquirir la propiedad de un inmueble, sino más bien por que resulta ser muchas veces un tema que se relaciona al presente trabajo, en especial por el trato que el legislador a dado.

Después de haber realizado este trabajo y de haber notado las diversas modificaciones que ha sufrido nuestra legislación, pienso que es importante tomar conciencia que esta profesión, al igual que otras, es importante mantener un estudio constante porque día a día el derecho evoluciona como las misma realidad junto con la tecnología, así como tampoco hay que olvidar que esas cosas pequeñas que en muchas ocasiones consideramos intrascendentes, hacen ser algo tan grande que trasciende.

# **CAPITULO 1**

## **ANTECEDENTES**

### **1.1. CONSTITUCIONALES.**

#### **1.1.1. ARTÍCULO 27 CONSTITUCIONAL.**

En el párrafo del artículo 27 constitucional señala que el estado Mexicano tiene la propiedad originaria de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional y tiene, a su vez, el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyéndose así la propiedad privada. Es decir, el estado Mexicano puede enajenar el dominio de ellas a los particulares y entre estos, a los nacionales y a los extranjeros.

El tercer párrafo del artículo 27 constitucional establece que la Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público.

Por otra parte, los párrafos cuarto y quinto enumera a los bienes del dominio directos de la nación, calificándolos como bienes inalienables e imprescriptibles y por tanto no podrán ser objeto de adquisición por extranjeros ni por mexicanos, aclarando que para su



explotación, uso o aprovechamiento de esos bienes, únicamente puede realizarse mediante concesiones otorgadas a los particulares o a las sociedades constituidas conforme a las leyes mexicanas. En especial tratándose del petróleo y carbonos de hidrogeno sólidos, líquidos o gaseosos o de minerales radiactivos, dispone que no se otorgarán concesiones ni contratos, ni subsistirán los que se hayan otorgado y la explotación que de ellos se haga, se realizara directamente por la nación. En el mismo sentido se pronuncia por lo que respecta a la generación, conducción, transformación, distribución y abastecimiento de energía eléctrica, todo ello conforme a lo establecido en el párrafo sexto.

El párrafo séptimo señala además que el aprovechamiento de combustibles nucleares para la generación de energía nuclear le corresponde a la Nación, es decir, que el estado no concederá ninguna autorización a los particulares para la explotación y generación de combustibles nucleares, restringiendo además a la misma Nación su uso exclusivo para fines pacíficos.

Podemos concluir de los siete primeros párrafos del artículo 27 constitucional que:

- a) El Estado tiene la propiedad originaria y puede constituir por tanto la propiedad privada;
- b) La propiedad privada se encuentra sujeta a las modalidades que imponga la nación;

- c) Los bienes del dominio directo no pueden ser enajenados a particulares pero, pueden concesionarse en lo que hace a su aprovechamiento, uso y explotación a particulares, así como a sociedades constituidas conforme a las leyes mexicanas;
- d) No habrá concesiones tratándose de petróleo, carbono de hidrógenos sólidos, líquidos y gaseosos, de minerales radioactivos o combustibles nucleares para la generación de energía nuclear.

### **1.1.2. FRACCIÓN PRIMERA DEL ARTÍCULO 27 CONSTITUCIONAL.**

Las modalidades impuestas a la propiedad privada a que se refiere el párrafo tercero del artículo 27 constitucional, se traducen en limitaciones y prohibiciones, por lo que hace a los extranjeros, conforme a la fracción primera del ya citado precepto constitucional y de las demás leyes reglamentarias que del mismo se derivan.

La comisión encargada de redactar la fracción primera del artículo 27 constitucional, presento a consideración del congreso constituyente en su 66ª sesión ordinaria del 29 de enero de 1917 (que por considerarse de gran interés el estudio de la misma, se convirtió

en sesión permanente) el siguiente proyecto que en lo conducente se transcribe.

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

Solo los mexicanos por nacimiento o naturalización, y las sociedades mexicanas, tienen el derecho para adquirir el dominio directo de las tierras, aguas y sus accesiones en la República Mexicana. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros cuando manifiesten ante la Secretaría de Relaciones Exteriores que renuncian a la calidad de tales y a la protección de sus gobiernos en todo lo que a dichos bienes se refiera, quedando enteramente sujetos, respecto de ellos, a las leyes y autoridades de la nación.”<sup>1</sup>

Al ser sometido a la consideración de los señores diputados el proyecto de la Comisión, el C. Diputado Reynoso manifestó que la renuncia a la calidad de extranjero y a la protección de su gobierno en cuanto a los bienes raíces adquiridos en nuestro país, no tenía ningún valor; “porque si los extranjeros han renunciado a su calidad de tales, en este caso los ministros pueden reclamar en caso de que sean perjudicados sus intereses, sin consultar a los extranjeros”<sup>2</sup>; por lo que propuso que se obligara a

---

<sup>1</sup> Diario de Debates del Congreso Constituyente 1916-1917 Tomo II Ediciones de la Comisión Nacional para la celebración del Sesquicentenario de la Promulgación de la Independencia Nacional y Cincuentenario de la Revolución Mexicana 1960 p. 1073

<sup>2</sup> *Ibidem* p. 1098

los extranjeros a solicitar ese permiso, por medio de sus ministros o representantes diplomáticos, de tal forma que el permiso entrañe la confirmación con la renuncia, por parte del gobierno del que es nacional o extranjero.

En principio la propuesta del Diputado Reynoso fue aprobada y se procedió a la corrección del texto de la fracción para quedar redactada de la siguiente manera:

“El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros cuando manifiesten ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, por conducto de sus representantes diplomáticos, que renuncian a su calidad de tales y a la protección de sus gobiernos en todo a lo que dichos bienes se refiere, quedando enteramente sujetos respecto de ellos, a las leyes y autoridades de la Nación.”<sup>3</sup>

Corregida en esta forma la fracción, quedó a discusión del Congreso Constituyente; el Diputado Terrones no obstante la exposición del Diputado Reynoso pidió que se profundizara sobre el particular, a lo cual accedió el C. Diputado Mujica, quien manifestó que: “En cuanto al principio que el Diputado Reynoso ha pedido se me incluyera en la parte del debate, tengo el honor de informar a ustedes que esta parte ha sido tomada de una ley que expidió el Ciudadano Primer Jefe con respecto a los fondos mineros. La comisión que se reunió con el Ingeniero Rouiax en su casa

---

<sup>3</sup> Burgin Onhuela, Ignacio DERECHO CONSTITUCIONAL MEXICANO, Ed Porrúa México, 1973. p 124

habitación, adoptó el requisito y nosotros no tuvimos inconveniente en aceptarlo... algunos diputados se acercaron a nosotros para manifestarnos que efectivamente, en el Tribunal de la Haya se había hecho una declaración que tiene fuerza jurídica en el Derecho Internacional, relativa a que los extranjeros no pueden renunciar a medias sus prerrogativas de extranjería; por lo consiguiente eso no tendrá fuerza.”<sup>4</sup>

Después de la Intervención de varios diputados, la Comisión, a través del Diputado Colunga, en forma totalmente inusitada, pidió permiso al congreso para que se retirarán de la fracción que se discutía, las palabras hasta el momento eran objeto de controversia. La Asamblea otorgó su consentimiento para la supresión de las palabras “ ... por conducto de sus representantes diplomáticos ...” y no se volvió a considerar el valor que en Derecho Internacional tenía la discutida renuncia. En unos cuantos minutos de receso, la Comisión redactó nuevamente la fracción primera en los siguientes términos:

“Solo 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, aguas o combustibles y minerales en la República Mexicana. 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

---

<sup>4</sup> Diario de los Debates Op Cit p 1100.

bienes, y en no invocar la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquellos; bajo pena, en caso de faltar al convenio de perder en beneficio de la nación los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas.”<sup>5</sup>

Después de ser presentada la nueva redacción de la fracción, fue nuevamente discutida por el Congreso, cerrando el debate la opinión del Diputado Macías, quien estimó que la redacción era correcta. Después de ser sometida a votación fue aprobada por unanimidad de 150 votos, dentro de la Sesión Permanente, que iniciada el 29 se prolongó hasta el 30 de enero de 1917, y así apareció en la promulgación de la Constitución, 5 de febrero de 1917.

Años más tarde, en la Sesión Ordinaria se la Cámara de Senadores celebrada el 16 de diciembre de 1947, en relación a la iniciativa de ampliar la fracción primera del artículo 27 Constitucional, presentada por el Ejecutivo Federal, la Comisión encargada redactó un dictamen en el que se decía que la citada fracción no contemplaba la posibilidad de que los Estados Extranjeros pudieran adquirir dentro del territorio nacional, bienes inmuebles para el servicio de sus embajadas o legaciones y que la falta de reciprocidad internacional podría dar lugar a que México no pudiera hacer lo propio en territorio extranjero, motivo por lo cual

---

Lucía Ramírez Felipe, LEYES FUNDAMENTALES DE MEXICO 1808-1989, Ed Porrúa México 1989 p. 827

se adicionó la fracción primera, conforme a la publicación aparecida en el *Diario Oficial de la Federación* de 1948.

Por último, la ya citada fracción fue reformada el 21 de octubre de 1960 y publicada el día 5 de diciembre del mismo año en el *Diario Oficial de la Federación*, en los términos siguientes:

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

I. Sólo los Mexicanos por nacimiento o naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho de 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 de aquellos; bajo pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la nación los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas.

El Estado, de acuerdo a los intereses públicos internos y los principios de reciprocidad, podrá, a juicio de la Secretaría de

Relaciones Conceder autorización a los Estados Extranjeros para que adquieran, en el lugar permanente de la residencia de los Poderes Federales, la propiedad privada de bienes inmuebles necesarios para el servicio directo de sus embajadas o legaciones.”

De la ya citada norma se desprende que el Estado Mexicano puede otorgar el dominio o concesiones a extranjeros sobre tierras, aguas y sus accesiones.

El otorgamiento a extranjeros del dominio o concesiones sobre los referidos bienes estará sujeto a:

a) Que convengan con la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes;

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

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



### 1.1.3. CLAUSULA CALVO.

La Cláusula calvo es una estipulación pactada en un contrato entre un extranjero y un gobierno, de acuerdo con la cual el extranjero conviene en no acudir al gobierno de su nacionalidad para que lo proteja, en relación con cualquier conflicto que surja en el contrato. La Cláusula tiene como fin que las dudas y controversias que puedan surgir debido a ese contrato serán resueltas por los Tribunales de ese Estado, de conformidad con su derecho, y no darán lugar a ninguna intervención diplomática o reclamación internacional de ningún tipo.

Existen corrientes a favor y en contra del establecimiento de esta cláusula, El argumento principal contra la invalidez de esta estipulación es que un particular no puede renunciar al derecho de su gobierno de proteger a sus ciudadanos en el extranjero y hacer que la dignidad del Estado no sufra alguna lesión como consecuencia de la violencia practicada contra su nacional.

La respuesta a esta objeción es que lo que renuncia el extranjero no es al derecho de protección diplomática poseída por el Estado de su nacionalidad, sino a su propia facultad para pedir el ejercicio de dicho derecho a su favor.

Esta Cláusula ha sido admitida por los países Latinoamericanos pero no en forma unánime por las grandes

#### 1.1.4. ZONA PROHIBIDA.

México al asumir su independencia era el país con mayor extensión territorial de los países hispanoamericanos y, en 1822 se amplió aun más al incorporársele las provincias centro americanas que tenían una extensión de casi quinientos mil kilómetros cuadrados

Como todos los males geopolíticos eran tan grandes, como el aislamiento internacional, problemas fronterizos, separatismos de régimen y deterioro de caminos. Desde la revolución de Independencia se paralizó el tráfico naviero con el remoto oriente, América del Sur y Europa. El Tratado Onís-Adams de 1819 no fijó suficientemente bien el lindero con los Estados Unidos y tampoco lo estaba la línea fronteriza con la colonia Inglesa de *Belice*.

Desde la época colonial se establecieron en el territorio Texano algunas colonias Anglosajonas, mediante concesiones que se renovaron y ampliaron una vez consumada la independencia y cada vez en mayor cuantía, a diferencia de la población de origen mexicano. A los colonos se les concedía toda clase de franquicias y exenciones de impuesto; costumbres que junto con la forma tan autónoma que tenían de gobernarse, creó en ellos una profunda indiferencia entre las autoridades mexicanas. Esta situación aunada

al afán expansionista de los Estados Unidos de América creó en los colonos el deseo de ser independientes.

En 1821 se facultó a Moisés Austín para colonizar con trescientas familias no mexicanas, una parte de Texas hasta entonces desocupada. Estos y los colonos que con anterioridad se encontraban asentados en el resto del territorio, provenían de los Estados Unidos, eran protestantes, hablaban inglés y pretendían vivir fuera de la vigilancia de México.

En 1830 asumió la Presidencia el General Bustamante, quien formó su gobierno con la ayuda de Lucas Alemán, quien proponía metas inmediatas como reajustar la Hacienda Pública, reconciliarse con España y el Vaticano con el objeto de poder obtener el reconocimiento de la independencia. Todo ello dio lugar a una nueva guerra civil. El ex presidente Guerrero se rindió y cayó en poder de sus enemigos, quienes lo fusilaron, estimulando con ello el levantamiento de Santa Anna en Veracruz.

Destituido Bustamante; subió a la Presidencia Gómez Pedraza quien convocó a elecciones conteniendo como candidatos los Generales Santa Anna y Mier y Terán, este último se suicidó y el primero asume la Presidencia.

Santa Anna no gobierna ya que delega el poder en manos de José María Luis Mora y Valentín Gómez Farias autores de una triple reforma (eclesiástica, educativa y militar).

Este plan reformista no duró mucho, incluso el mismo Presidente Santa Anna, ahora como defensor de los que había combatido, se levantó contra su Vicepresidente se deshizo de él y suspendió sus leyes. En seguida tuvo que enfrentarse a un problema mayor: en 1833 el hijo de Samuel Austin, Esteban Austin, solicitó del gobierno mexicano que Texas fuera considerado como un Estado independiente a parte de Coahuila, insistiendo en su pedimento durante casi dos años, hasta que en 1835 atacó y venció a las pequeñas guarniciones y fortines limítrofes con ese Estado. Entonces el Presidente Santa Anna derrotó a los rebeldes en varias batallas, hasta que fue derrotado en San Jacinto en 1836 y se vio obligado a firmar los Tratados de Velasco, por los que se comprometía a suspender la guerra y a aceptar las peticiones texanas.

Texas mantuvo hasta 1845 la independencia ganada en 1836. En aquel año el Congreso de los Estados Unidos, Admitió a Texas a la Unión, aún cuando el gobierno Mexicano había reclamado que la admisión sería considerada como una causa de guerra. El presidente Mexicano se comportó con prudencia, pero ni los Téganos ni la opinión pública lo ayudaron. Aquellos pretendían que su territorio llegara hasta el Río Bravo y no solo hasta el Río Nausees, que era el límite reconocido en 1836.

El General Paredes uno de los generales inconformes, se hizo del poder a principios de 1845, cuando el ejército

norteamericano cruzaba el Río Bravo; algunos militares ocuparon Santa Fe de Nuevo México y otros se internaron en California. En la Capital de México los generales mexicanos se disputaban la silla presidencial mientras el ejército invasor seguía avanzando en sus posiciones en Nueva California, Nuevo México y Chihuahua. Finalmente el 14 de septiembre de 1847 fue izada la bandera de los Estados Unidos en el Palacio Nacional de México, en tanto que el gobierno derrotado se instalaba en Querétaro.

Santa Anna, en el fuerte Guadalupe el día 2 de febrero de 1848 firmó el Tratado de Guadalupe Hidalgo, por medio del cual el vencido tuvo que ceder los territorios de Texas al vencedor, Nuevo México y Nueva California, o sea dos millones cuatrocientos mil kilómetros cuadrados a cambio de quince millones de pesos como "indemnización".

México perdió más de la mitad de su territorio y tuvo como causa principal la colonización por parte de núcleos de población extranjeros, los cuales, nunca debieron haber residido ahí, ya que esas áreas debieron de ser considerados como "zonas prohibidas"

El Constituyente de 1917, recogió el antecedente sobre este punto con el deseo de vigilar y mantener la integridad del territorio nacional y de defender su soberanía evitando el establecimiento de extranjeros en las fajas denominadas zonas prohibidas.

De aquí se desprende la razón de ser de las zonas prohibidas es actualmente solo histórica y por lo tanto la prohibición que afecta a esas zonas ha dejado de tener un valor práctico real, ya que si pensáramos ahora en una guerra o invasión con los instrumentos bélicos actuales, de poco serviría nuestras fajas de protección.

Opinamos al respecto, que una supresión legislativa a esa franja de zona prohibida no ha podido ser llevada a cabo por razones más que jurídicas, o económicas, por razones políticas, que por ser así es usada para enaltecer la Soberanía Nacional y, en su momento defender ese postulado afirmando que de esa manera no se ostentara vendiendo el país, a lo cual sabemos que dado el paso de la modernidad y cambio actual del país a la par con la del mundo actual, tardaremos en adecuarnos más a la realidad del mundo.

## **1.2. LEYES Y REGLAMENTOS.**

### **1.2.1. LEY DE EXTRANJERIA Y NATURALIZACIÓN DE 1886.**

El 28 de mayo de 1886 se expidió por iniciativa del entonces Presidente de la República, el General Porfirio Díaz, la Ley

de Extranjería y Naturalización conocida como Ley de Vallarta en homenaje al Lic. Ignacio L. Vallarta quien fue su autor. Tiene su fundamento en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1857.

Esta ley, formada de cuarenta artículos y tres disposiciones transitorias, esta dividida en cinco capítulos referentes a las siguientes materias:

1 De los mexicanos y extranjeros; 2. De la expatriación; 3 De la naturalización; 4. De los Derechos y obligaciones de los Extranjeros y 5 De las disposiciones transitorias.

Con esta ley se establece por primera vez en México un cuerpo especial de leyes referentes a la condición jurídica de los extranjeros, prescribiéndose de manera detallada los derechos y obligaciones de aquellos.

Cabe hacer las siguientes observaciones que se encuentran en el capítulo cuarto de la ley:

- Se desea la igualdad de nacionales y extranjeros, tanto para el goce de los derechos civiles como para el disfrute de las garantías individuales consagradas en la Constitución de 1857.

- El gobierno mexicano tiene la facultad para expulsar al extranjero pernicioso.

- Por razones de reciprocidad la Ley Federal puede modificar y restringir los derechos civiles de que gozan los extranjeros.

- Los extranjeros no gozan de derechos políticos que corresponden a los ciudadanos mexicanos.

Según el autor contemporáneo al surgimiento de esta ley, como José Algara, afirma que la ley tiene como gran defecto el de ampliar los conceptos constitucionales.

### **1.2.2. LEY ORGÁNICA DE LA FRACCIÓN PRIMERA DEL ARTÍCULO 27 CONSTITUCIONAL Y SU REGLAMENTO (1926)**

El Congreso de la Unión, el 31 de diciembre de 1925, aprobó la Ley Orgánica de la fracción primera del artículo 27 Constitucional, que se publicó en el Diario Oficial del 21 de enero de 1926, siendo Presidente de la República el General Plutarco Elías Calles. La Ley se compone de diez artículos y uno transitorio.

De acuerdo con lo dispuesto en la fracción I del artículo 27 Constitucional y el artículo 1 de la ley, los extranjeros no tienen capacidad para la adquisición del dominio directo de tierras y aguas



dentro de las zona prohibida, y se amplía la prohibición al establecer que los extranjeros no podrán ser socios de sociedades que adquieran tal dominio en la misma zona. Por lo demás cualquier extranjero podrá adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o ser socio de cualquier sociedad mexicana, siempre y cuando celebre el convenio en considerarse como nacional respecto a la parte de bienes que le toca en la sociedad, y de no invocar la protección de su Gobierno, bajo pena, en caso de faltar a su convenio de perder los bienes que hubiere en beneficio de la Nación Mexicana.

Tratándose de sociedades mexicanas que posean fincas rústicas no podrá concederse el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores cuando quede 50% o más del interés total de la sociedad en capital extranjero.

También esta Ley contempla una excepción a la regla de que en las zonas prohibidas ningún extranjero estará en la posibilidad de adquirir bienes inmuebles y, según la ley, lo podrán hacer en dos casos y siempre en forma temporal.

1. En caso de adquirir una herencia;
2. En caso de que tuviera el derecho para adjudicársele algún inmueble.

Se dice que será temporalmente, ya que la ley le da un plazo de cinco años para transmitir los derechos de que se trate a persona capacitada conforme a la ley. Según al Lic. Leonel

Pereznieto “En el primer caso (herencia) se busca evitar que, por falta de reciprocidad internacional, un legislador o juez extranjero pueda prohibir que un mexicano adquiera bienes por herencia en el extranjero. En el segundo caso (adjudicación judicial) se pretendió que la ley no tuviera efectos retroactivos en perjuicio de extranjeros que detentaran algún derecho preexistente”.<sup>6</sup>

El artículo 8 de la Ley sanciona con nulidad absoluta y de pleno derecho los actos y contratos celebrados contra las prohibiciones de la propia ley.

El 29 de marzo de 1926 se expidió el Reglamento de esta Ley, siendo abrogado por el artículo segundo de la fracción I del Reglamento de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera.

El entonces Reglamento, estaba formado por 18 artículos y dos transitorios. Los puntos más importantes del ya citado reglamento son:

- Se sancionara con pérdida de empleo o de su oficio a los Notarios, Cónsules Mexicanos o Funcionarios que autoricen la transmisión de bienes inmuebles a individuos o sociedades dentro de la Zona Prohibida.

---

<sup>6</sup> Pereznieto Leon, DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO, Ed. Harla, p. 111.

- Se establece la obligación de transcribir, en toda escritura pública de sociedades o asociaciones que estén en posibilidades de admitir socios extranjeros, la “Cláusula Calvo”.

- Se limita hasta el 49% la participación de extranjeros en sociedades mexicanas constituidas para la adquisición de fincas rústicas con fines agrícolas.

- Se prohíbe a las Sociedades Mexicanas que adquieran bienes inmuebles dentro de la zona prohibida admitan socios extranjeros.

- Se reglamenta la adquisición de propiedad inmueble por extranjeros en calidad de colonos dentro de la zona prohibida.

### **1.2.3. CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODO EL TERRITORIO EN MATERIA FEDERAL DE 1928.**

El Código Civil para el Distrito Federal, en materia común y para toda la República en materia Federal que fue publicado en el Diario Oficial de la Federación del 26 de marzo de 1928, y entró en vigor el decreto publicado en el mismo diario con fecha 1 de octubre de 1932, establece en su artículo 773 que la adquisición

por parte de extranjeros y personas morales de bienes inmuebles se sujetaran a los requisitos que la Constitución y sus leyes reglamentarias dispongan. Disposición que permite una total remisión para este tipo de adquisiciones a las leyes administrativas vigentes

El artículo 1327 del Código Civil señala que los extranjeros son capaces de adquirir bienes inmuebles por testamento o intestado; pero dicha capacidad se ve restringida por lo establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y leyes reglamentarias.

Asimismo, el precepto 2274 de dicho Código Civil vuelve a establecer la prohibición a los extranjeros de adquirir bienes raíces, si no la realizan apegándose a lo establecido en la Constitución y Leyes Reglamentarias.

Es importante criticar este precepto, ya que el legislador esta pecando de obviedad, aunque este precepto no existiera de todos modos consultaríamos Carta Magna y sus Leyes reglamentarias asimismo hace ser demasiada repetitiva la prohibición.

#### **1.2.4. LEY DE NACIONALIDAD Y NATURALIZACIÓN DE 1934.**

Esta ley vino a derogar la Ley de Extranjería y de Naturalización de 1886. Es una ley que pretende regular, de manera

general la situación de los extranjeros en territorio nacional en su capítulo IV "derechos y obligaciones de los extranjeros". El artículo 33 de la referente ley ubicado dentro del capítulo IV remarca lo establecido en la fracción I del artículo 27 Constitucional y lo adiciona, ya que no se limita únicamente a la obtención de concesiones de explotación de minas o aguas, sino que se refiere a concesiones en general y a la celebración de contratos con ayuntamientos, gobiernos locales y entidades federales. Cabe señalar que la consecuencia jurídica que como penas se establece en la última parte del artículo difiere de lo establecido en la Constitución ya que en ésta, la pena por la invocación de la protección de su gobierno será el de perder los bienes en beneficio de la nación y en la Ley se dice que la pena quedará a lo que establezca la Secretaría de Relaciones

### **1.2.5. LEY DE POBLACION Y SU REGLAMENTO.**

Han existido tres leyes de Población con sus respectivos reglamentos en 1936, 1947 y la de 1974 que se encuentra actualmente en vigor.

El actual artículo 66 (equivalente al 71 de 1947) establecía (antes de la reforma del 17 junio de 1990) que para la celebración de actos relativos a la adquisición de bienes inmuebles, derechos reales sobre los mismos, acciones o partes sociales de las

empresas, dedicadas al comercio o tenencias de dichos bienes se requerirá por parte de los extranjeros, un permiso previo de la Secretaría de Gobernación, permiso adicional al de la Secretaría de Relaciones

A su vez el artículo 127 del Reglamento (1974) de la Ley de Población, establecía que el permiso para que los extranjeros puedan celebrar actos relativos a la adquisición de bienes inmuebles, derechos reales sobre los mismos, acciones o partes sociales de empresas dedicadas en cualquier forma al comercio o tenencia de dichos bienes a que se refería el artículo 66 antes de ser reformado de la Ley de Población, quedaba sujeto a lo siguiente:

a) El permiso podrá otorgar a los inmigrados, cuando no tengan algún impedimento en los artículos previstos por la fracción I del artículo 126 del Reglamento. Es decir que la Secretaría de Gobernación fijara a los inmigrados las limitaciones a sus actividades, en el mismo oficio en que se les otorgue dicha calidad en el documento migratorio o en cualquier tiempo mediante acuerdos de carácter general.

b) Cuando por causas ajenas a la voluntad del extranjero nazcan en favor de él derechos reales o de propiedad sobre los bienes inmuebles o acciones o partes sociales de empresas a las que se refiere este artículo del reglamento cuya adquisición les este

limitada por el mismo Reglamento y no este prohibida por otras leyes, la Secretaría de Gobernación podrá conceder permiso para que se formalice la adquisición.

c) Los Notarios Públicos y Corredores de Comercio se abstendrán de autorizar los contratos que versen sobre la adquisición de bienes inmuebles, derechos reales sobre los mismos, acciones o partes sociales sobre empresas a que se refiere este artículo del Reglamento en el que intervengan extranjeros, si estos carecen del permiso correspondiente.

d) Se entiende como 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 a partes alícuotas sobre la propiedad de inmuebles, los embargos y los gravámenes respecto de los inmuebles.

e) Los extranjeros podrán realizar actos de dominio sobre los inmuebles de su propiedad, sin que por ello requieran solicitar permiso de la Secretaría de Gobernación.

### 1.2.6. LEY PARA PROMOVER LA INVERSIÓN MEXICANA Y REGULAR LA INVERSIÓN EXTRANJERA DE 1973 Y SU REGLAMENTO DE 1989.

Esta ley se publicó en el Diario Oficial del 9 de marzo de 1973 y entro en vigor a los 60 días siguientes a su publicación.

Las ideas rectoras de esta ley fueron dadas en 1972, es decir, un año antes de su publicación por el director intelectual de esta ley, a saber el Licenciado José Campillo Sainz, mismas que con posterioridad quedaron plasmadas en la Exposición de Motivos de la ley, y que en resumen versan sobre los siguientes puntos en cuanto a la inversión extranjera:

a) Será aceptada en nuestro país únicamente en los casos en que sea complementaria a la nacional;

b) Será a su vez necesario, que la inversiones se orienten preferentemente a nuevos campos de actividad o al establecimiento de nuevas industrias;

c) Se asocie con el capital mexicano un porcentaje que permita siempre que el nacional sea mayoritario, mediante la formula del 51% mexicano y el 49% extranjero.



d) Tienda al ocupación de técnicos y personal administrativo de nacionalidad mexicana;

e) Aporte tecnología avanzada, pero teniendo siempre en cuenta las necesidades reales del país.

En materia de adquisición de inmuebles la ley consagra la Cláusula Calvo al determinar que los extranjeros que adquieran bienes de cualquier naturaleza, aceptan por ese mismo hecho el de considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y el de no invocar la protección de su Gobierno por lo que se refiere de aquellos, bajo pena, en caso contrario, de perder en beneficio de la nación los bienes que hubieren adquirido.

En esta ley hay una modalidad en cuanto a la Cláusula Calvo, que consiste en que la ley establece una presunción legal de sumisión y una presunción legal de renuncia a la posibilidad de invocar la protección diplomática; la cual no se encuentra contenida en la fracción primera de del artículo 27 Constitucional, que exige que las renunciaciones sean pactadas expresamente entre el extranjero y la Secretaría de Relaciones Exteriores, como dependencia del Gobierno Federal.

En el artículo 7 establece que los extranjeros, las sociedades mexicanas que no tengan la cláusula de exclusión de extranjeros, no podrán adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas en zona prohibida. Esta disposición también es más amplia

que la fracción primera del artículo 27 Constitucional, que no incluye prohibición alguna respecto de sociedades mexicanas, por lo que podría pensarse que lo que se pretende es el respeto absoluto de la prohibición Constitucional y el exceso de rigurosidad se traduce en una disposición de Constitucionalidad muy dudosa porque aceptándolo o no, las sociedades mexicanas que están facultadas conforme a la fracción en estudio, para dicha adquisición.

El segundo párrafo del mismo artículo 7, determina que las sociedades extranjeras no podrán adquirir el dominio de las tierras y aguas u obtener concesiones para la explotación de aguas.

En el tercer párrafo del ya citado artículo, se faculta a las personas físicas extranjeras para adquirir los bienes mencionados en el párrafo anterior, previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores y celebración del convenio a que se refiere la fracción primera del ya citado artículo Constitucional.

El artículo 17 de la ley en estudio, exige se recabe permiso previo de la Secretaría de Relaciones Exteriores para la adquisición de bienes inmuebles por extranjeros y para la constitución y modificación de personas morales.

El capítulo IV de la Ley, relativo a fideicomisos en fronteras y Litorales, establece, en síntesis, los siguientes principios rectores de los Fideicomisos en Fronteras y Litorales:

a) La Secretaría de Relaciones Exteriores tiene la facultad discrecional para autorizar a instituciones de crédito mexicanas para que adquieran, como fiduciarias, el dominio de los bienes destinados a la realización de actividades industriales y turísticas, dentro de la zona prohibida;

b) Que dichas instituciones puedan permitir la utilización y aprovechamiento de los bienes inmuebles a extranjeros, en calidad de fideicomisos, expidiendo con ese propósito certificados de participación inmobiliaria y nominativos, en los cuales se les otorgue ya sea el derecho a una parte alícuota del producto neto que resulta de la venta de esos bienes;

c) Que los derechos a una parte alícuota del derecho de propiedad, o de la titularidad de esos bienes o derechos, queda prohibida tajantemente a los extranjeros en su calidad de fideicomisarios;

d) La duración de los fideicomisos en ningún caso excederá de 30 años;

e) No se requerirá permiso de la Secretaría de Gobernación para la adquisición por parte de los extranjeros de los derechos derivados del Fideicomiso;

f) La Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras no sólo podrá emitir su opinión, sino que fijara criterios y

procedimientos conforme a los cuales se resolverán las solicitudes para construir fideicomisos en zona prohibida;

g) En caso de incumplimiento a los fines del fideicomiso se establecen sanciones que puedan llegar hasta la privación de la libertad.

En cuanto al Reglamento de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de mayo de 1989, el cual entro en vigor el 17 del mismo mes y año. Este Reglamento fue expedido por el Presidente Carlos Salinas de Gortari, en el ejercicio de las facultades que al Ejecutivo Federal confiere la fracción I del artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Este reglamento va de acuerdo con la política a seguir de México, señaladas por el Ejecutivo Federal en el Plan Nacional de Desarrollo. Se pretende encaminar a México a un cambio, que se dice, ahora ya es inevitable ya que el país al igual que las demás naciones del mundo se encuentran interrelacionadas; los cambios en una parte del mundo o en una área de la vida internacional tienen efectos en la vida interna de todos los demás. Las transformaciones mundiales son ahora de extraordinaria magnitud; innovación en los conocimientos y la tecnología; emergencia de nuevos centros financieros y comerciales; una intensa competencia por los mercados; nuevos espacios de integración regional y un nuevo clima

de relaciones que anuncian el fin de la etapa bipolar de potencias mundiales.

El Lic. Carlos Salinas de Gortari enfatiza mucho en la nueva imagen política de modernización del país, “modernización en la que busca producir más y mejor mediante la eliminación de los obstáculos tanto humanos como económicos buscando desatar la iniciativa y creatividad de los mexicanos y por otro lado crear una obligación bilateral del Estado para que cumpla eficazmente con sus compromisos más elementales, es decir, que sea el rector en el sentido moderno, que sea conductor, promotor, articulador, de las actividades dentro de las cuales cada quien debe perseguir el interés nacional, porque es en su interés. El Estado renueva sus instituciones políticas y su quehacer económico no para dictarle a nadie cual es el mejor plan de vida, sino para abrir mayores oportunidades para las decisiones libres de los ciudadanos y por los grupos sociales; no para desatender sus responsabilidades, sino para estar cerca de la población y apoyar el esfuerzo de los menos favorecidos para dejar de serlo.”

Estas son las palabras textuales del Ejecutivo, plasmadas en la presentación de su plan de trabajo hasta 1994. Palabras, que encuentro altamente vinculadas con la directriz que sigue el Reglamento, el cual se ve enfocado a una total apertura comercial, buscando atraer al país la inversión extranjera con la cual México se puede ver favorecido.

Las restricciones que el ejecutivo hace notar a la inversión extranjera es que no se vulnere ni la soberanía ni la cultura del pueblo mexicano.

Dentro de Plan Nacional de Desarrollo se destaca un punto, que da marco no solo al Reglamento en estudio, sino otras leyes y reglamentos que han sido creados o modificados y que, según el ejecutivo “la mayor parte de las regulaciones de la actividad económica fue creada hace ya mucho tiempo. Existe regulaciones hasta más de cien años en vigencia y, naturalmente, no corresponden a las condiciones ni a los retos actuales especialmente en el marco de una economía abierta a la competencia externa.”<sup>8</sup>

### **1.2.7. LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL DE 1976.**

En el Diario Oficial del 29 de diciembre de 1976, fue publicada la Ley en estudio, que derogó a la Ley de Secretarías de Estado y Departamentos Administrativos. La Ley Orgánica de la Administración Pública Federal en sus artículos 27, 28 y 34 detalla las facultades relativas que se confieren a la Secretaría de Gobernación, Relaciones Exteriores y de Comercio y Fomento Industrial, respectivamente.

---

<sup>8</sup> PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 1989-1994 p. 88.

Por lo que se refiere a las facultades conferidas a la Secretaría de Gobernación, en el artículo 27 fracción XXV de la Ley en estudio, tiene estrecha relación con la materia que nos ocupa, puesto que faculta a dicha Secretaría para formular y conducir la política de población, salvo lo relativo a colonización, asentamientos humanos y turismo.

La Secretaría de Relaciones Exteriores encuentra tanto en la Constitución, como en la fracción V del artículo 28 de la ley en estudio, el fundamento legal para expedir las autorizaciones, licencias o permisos a que alude el artículo 27 Constitucional, es decir adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones en la República Mexicana.

La Secretaría de Comercio y Fomento Industrial corresponde el despacho de regular y orientar la inversión extranjera.

### **1.3. DECRETOS Y ACUERDOS.**

#### **1.3.1. DECRETO DEL 29 DE JUNIO DE 1944.**

Durante esta época, México se encontraba en estado de guerra. Con este motivo el decreto del primero de junio de 1944,

otorgó facultades extraordinarias al entonces Ejecutivo, Manuel Avila Camacho, quien a su vez expidió el Decreto al que nos referimos, por el cual se requería permiso de la Secretaría Relaciones Exteriores para que todo extranjero o sociedad mexicana, en la que participaron estos, pudieren adquirir bienes inmuebles así mismo en su artículo primero se asimila a la adquisición de inmueble, el arrendamiento por más de diez años y a los contratos de fideicomiso en el que el fideicomisario sea extranjero.

El Decreto otorga a la Secretaría de Relaciones Exteriores una facultad discrecional en relación con los permisos pero limita esa facultad a diversos requisitos establecido en el Decreto.

El artículo cuarto del Decreto, consagra la cláusula de exclusión de extranjeros.

El artículo sexto, responsabiliza a los Notarios, Jueces y demás Funcionarios obligándolos a no autorizar, registrar ni inscribir las escrituras, documentos o actos que infrinjan las disposiciones del Decreto.

Y por Decreto del 28 de septiembre de 1945 se restablecieron las garantías individuales y se declararon sin efecto los decretos dictados durante el periodo extraordinario que vivió nuestro país, aparentemente se observa que el decreto tuvo su finalización ese mismo día, pero unos años más tarde surgió la duda, ya que la Secretaría de Relaciones Exteriores expidió una circular, el 14 de



industriales o turísticas, que se localicen en la faja de cien Kilómetros a lo largo de las fronteras, o en la zona de cincuenta kilómetros a lo largo de las playas del país, siempre que el objeto de la adquisición sea el de permitir exclusivamente la autorización y el aprovechamiento de dichos bienes a los fideicomisarios, sin constituir derechos reales sobre los inmuebles, pudiendo emitir para estos fines certificados de participación inmobiliaria nominativos.

En los fideicomisos, la institución fiduciaria conserva siempre la propiedad de los inmuebles: teniendo la facultad de arrendar dichos inmuebles por plazo no mayores de diez años; a la extensión del mismo la institución fiduciaria y sólo podrá transmitir la propiedad de los inmuebles a personas que conforme a las leyes vigentes estén capacitados para adquirirlas y el Gobierno se reservara la facultad de verificar en cualquier tiempo el cumplimiento de los fines del fideicomiso.

Es importante señalar que en este Decreto fue abrogado por la Fracción IV del artículo segundo del Reglamento de la Ley para promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera.

## **CAPITULO 2**

# **CONDICIÓN JURÍDICA DEL EXTRANJERO EN EL DERECHO POSITIVO MEXICANO**

### **2.1. CONDICIÓN JURÍDICA DEL EXTRANJERO PERSONA FÍSICA EN EL DERECHO POSITIVO MEXICANO.**

#### **2.1.1. CONSTITUCIONALMENTE.**

La constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ha establecido determinados requisitos que, una vez satisfechos, tienen como consecuencia que un individuo sea considerado como mexicano.

De esa manera, el artículo 30 Constitucional establece ciertos requisitos que una vez satisfechos el individuo puede adquirir la nacionalidad mexicana ya sea por nacimientos 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, hijos de padres mexicanos nacidos en territorio nacional, o de madre mexicana nacida en territorio nacional.

III. Los que nazcan en el extranjero, hijos de padres mexicanos por naturalización, de padre por naturalización, o de madre mexicana por naturalización, y

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

b) Son mexicanos por naturalización:

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

II. La mujer o el varón extranjero que contraigan matrimonio con varón o con mujer, que tengan o establezcan su domicilio dentro del territorio nacional y cumplan con los demás requisitos que al efecto señala la ley.

Con base en la disposición anterior, el artículo 33 de la propia Constitución establece, en su primera parte, que para nuestro orden jurídico son extranjeros los que no posean las cualidades establecidas por el artículo 30 Constitucional.

Los extranjeros, tienen derecho a las garantías que otorga el capítulo I, título primero, de la presente Constitución; pero el Ejecutivo de la Unión tendrá facultad exclusiva de hacer abandonar el territorio nacional, inmediatamente y sin necesidad de juicio previo, a todo extranjero cuya permanencia juzgue inconveniente.

Los extranjeros no podrán inmiscuirse en los asuntos políticos del país

Nuestro ordenamiento jurídico, en este sentido, sienta la base de la igualdad entre los mexicanos y los extranjeros, considerando como punto de partida al artículo primero de la Constitución:

“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 con las condiciones que ella misma establece.”

Esto implica que el goce de las garantías, y de los derechos, deberá de ser íntegro, continuo e interrumpido, sin distinción alguna por raza, ideología, nacionalidad, etc., sólo puede ser afectado su ejercicio en casos y bajo condiciones específicamente delimitadas en la propia Constitución.

No obstante lo anterior, existen restricciones plenamente determinadas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos como en su artículo 33, en el cual se establece que el poder ejecutivo tendrá la facultad exclusiva de hacer abandonar el país, inmediatamente y sin necesidad de juicio previo, a todo extranjero cuya permanencia juzgue inconveniente, además de prohibir que los extranjeros tengan injerencias en los asuntos políticos del país.

Asimismo las fracciones XVI y XXIX-I' del artículo 73 Constitucional, establece la facultad que tiene el Congreso para dictar leyes sobre nacionalidad, condición jurídica de los extranjeros, ciudadanía, naturalización, emigración, inmigración y salubridad general de la República, así como expedir leyes tendientes a la promoción de la inversión mexicana y la regulación de la inversión extranjera respectivamente.

## 2.1.2. INTERNACIÓN Y ESTANCIA DEL EXTRANJERO EN MÉXICO.

El extranjero goza de todas las garantías establecidas por la Constitución, con las excepciones que la misma señala, pero, a fin de que el extranjero pueda internarse y permanecer legalmente en México, tendrá que cumplir con las disposiciones que al respecto determinen los preceptos legales aplicables y con los requisitos que para tal efecto solicita la Secretaría de Gobernación

Por lo que la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, en su artículo 27 fracción XXV , otorga la facultada a la Secretaría de Gobernación, de formular y conducir la política de población, salvo lo relativo a colonización, asentamientos humanos y turismo

Asimismo, el artículo 32 de la Ley General de Población establece que la Secretaría de Gobernación tendrá la facultad de determinar los lineamientos a los cuales se deberá sujetar los extranjeros a efecto de poder lograr su legal internación a territorio nacional, así como el número de ellos que quedará, discrecionalmente, a lo que a su entender considere la Secretaría antes señalada.

La internación y residencia en territorio mexicano podrá hacerse bajo las calidades de no inmigrante y de inmigrante, las cuales, a su vez comparten varias características propias, a saber son:

**a) NO INMIGRANTE**

1. Turista.
2. Transmigrantes.
3. Visitante.
4. Ministro de culto o asociado religioso.
5. Asilado político.
6. Refugiado.
7. Estudiante.
8. Visitante distinguido.
9. Visitantes locales.
10. Visitante provisional
11. Corresponsal.

**b) INMIGRANTE.**

1. Rentista
2. Inversionista.
3. Profesional.
4. Cargos de confianza.
5. Científico.
6. Técnico.
7. Familiares.

8 Artista y deportista.

9. Asimilados.

**c) INMIGRADO.**

**2.1.3. CALIDAD MIGRATORIA DEL NO INMIGRANTE.**

No inmigrante es el extranjero que con permiso de la Secretaría de Gobernación se interna en el país temporalmente, dentro de alguna de las características comprendidas para este supuesto que se describen a continuación:

1. TURISTA. Es la persona que se interna en el país con fines de recreo o salud, para actividades artísticas, culturales o deportivas, no remuneradas ni lucrativas, con temporalidad máxima de seis meses improrrogables.

La autorización para permanecer en el país se concederá hasta por seis meses y no será susceptible de prórroga a menos que haya una enfermedad de por medio, que previa certificación médica no le sea posible viajar, así como por otras causas de fuerza mayor que a juicio de la Secretaría de Gobernación podrá, si así lo considera necesario, otorgar prórroga para la salida del extranjero.



2. TRANSMIGRANTES. Es la persona extranjera en tránsito hacia otro país, podrá permanecer en territorio nacional hasta por treinta días.

La autorización se concederá hasta por treinta días improrrogables sin poderse cambiar la calidad migratoria, exigiéndose, además que acredite tener permiso suficiente de admisión al país hacia donde se dirige.

3. VISITANTE. Es aquella persona extranjera que puede dedicarse al ejercicio de cualquier actividad sea lucrativa o no, pero exige la ley que esta sea lícita y honesta teniendo una autorización por el término de año. La misma Ley General de Población en el artículo 42 fracción III establece ciertas condiciones para que se interne en el país con esta calidad migratoria las cuales son las siguientes:

“Durante su estancia viva de sus recursos traídos del extranjero, de las rentas que estos produzcan o de cualquier ingreso proveniente del exterior, su internación tenga el propósito de conocer alternativas de inversión o para realizara estas; se dedique a actividades científicas, técnicas, de asesoría, artísticas, deportivas o similares; se interne para ocupar cargos de confianza, o asistir a asambleas y sesiones de consejos de administración de empresas; podrán concederse hasta cuatro prorrogas por igual temporalidad cada una, con entradas y salidas múltiples.”

Con la reforma del 17 de junio de 1990 a la Ley General de Población se otorga al extranjero con calidad de visitante la posibilidad de obtener una mayor estancia en territorio nacional con esa misma calidad migratoria. Asimismo, esta calidad migratoria será idónea para los inversionistas extranjeros en su etapa pre-operativa.

#### 4. MINISTRO DE CULTO O ASOCIADO RELIGIOSO.

Esta persona extranjera se internara en el país en los términos del artículo 42 fracción IV de la Ley General de Población "para ejercer el ministerio de cualquier culto, o para la regularización de asistencia social o filantrópicas que coincidan con los fines de la asociación religiosa a la que pertenezca, siempre que esta cuente con registro previo ante la Secretaría de Gobernación y que el extranjero posea, con antelación, el carácter de ministro de culto o de asociado en los términos de la Ley de Asociaciones Religiosas y Culto Público. El permiso se otorgara hasta por un año y podrá concederse hasta cuatro prorrogas por igual temporalidad cada una, con entradas y salidas múltiples."

5. ASILADO POLÍTICO. Es aquel extranjero que se interna en territorio nacional, para proteger su libertad o su vida, de las persecuciones políticas de su país, autorizado por el tiempo que la Secretaría de Gobernación juzgue conveniente, atendiendo a las circunstancias que cada caso en especial concurren; si para el caso de que el asilado político viole las leyes nacionales, y sin que se perjudique las sanciones que correspondan, perderá su calidad migratoria y la misma Secretaría de Gobernación, le otorgara la

calidad y características que considere conveniente para continuar su legal estancia en el país. Asimismo, si el asilado político, se llegará a ausentar del país, sin previo permiso de la Secretaría de Gobernación, perderá, todo derecho a regresar al país con dicha calidad migratoria.

6. REFUGIADO. Se trata del extranjero que se interna en el país para proteger su vida, seguridad o libertad cuando hayan sido amenazados por violación generalizada, la agresión extranjera, los conflictos internos, la violación masiva de derechos humanos u otras circunstancias que hayan perturbado gravemente el orden público en su país de origen, obligandolo a huir a otro país.

La Secretaría de Gobernación renovará su permiso de estancia en el país, cuanta veces lo estime necesario.

Si el refugiado llegare a violar las leyes nacionales, sin perjuicio de las sanciones que por ello sean aplicables, perderá su característica migratoria y, la misma Secretaría de Gobernación le podrá otorgar la calidad migratoria que juzgue conveniente para continuar su legal estancia en el país. Asimismo, si el refugiado se llegará a ausentar del país, perderá todo derecho a regresar con esta calidad migratoria, salvo que haya salido con permiso previo de la propia Secretaría de Gobernación.

El refugiado no podrá ser devuelto a su país de origen, ni enviado a ningún otro, de donde su vida, libertad o seguridad se vean amenazados.

La Secretaría de Gobernación podrá dispensar la sanción a que se hubiere hecho acreedor por su internación al país, atendiendo al sentido humanitario y la protección que orienta la institución del refugiado.

Los extranjeros que sufran persecuciones políticas o aquellos que huyan de su país de origen, serán admitidos provisionalmente por las autoridades de migración, mientras la Secretaría de Gobernación resuelve su caso.

7 ESTUDIANTE. Se trata de aquella persona extranjera que se interna en la República Mexicana para iniciar, completar o perfeccionar estudios, con prorrogas anuales y con autorización para permanecer en el país sólo el tiempo que sea necesario para obtener la documentación final escolar respectiva, pudiendo ausentarse del país, cada año, hasta por 120 días en total

En esta calidad, la estancia del individuo se condiciona a que demuestre, a satisfacción de la Secretaría de Gobernación la percepción periódica y regular de medios económicos para su sostenimiento y que no interrumpa sus estudios y los apruebe satisfactoriamente a juicio de la Secretaría.

8. VISITANTE DISTINGUIDO. En casos excepcionales, podrán otorgarse permisos de cortesía para internarse y residir en el país, hasta por seis meses a investigadores, científicos o humanistas de prestigio internacional, periodistas o a otras personas prominentes, asimismo la Secretaría de Gobernación podrá renovar estos permisos por el tiempo que estime pertinente.

9. VISITANTES LOCALES. Las autoridades de migración podrán autorizar a los extranjeros a que visiten puertos marítimos o ciudades fronterizas sin que su permanencia exceda de tres días, a lo que se sujetarán a los tratados y convenios internacionales sobre la materia, observando una estricta reciprocidad.

10. VISITANTE PROVISIONAL. Será aquella persona extranjera a la que la Secretaría de Gobernación autoriza hasta por 30 días, como excepción, su desembarco provisional cuando llegue a puertos de mar o aeropuertos con servicio internacional y cuya documentación carezca de un requisito secundario. En estos casos deberá constituir depósito o fianza que garantice el regreso a su país de procedencia, nacionalidad u origen, en caso de no cumplir con el requisito dentro del plazo concedido.

10. CORRESPONSAL. Es la persona extranjera que se interna a nuestro país, para realizar actividades propias de periodista ya sea bien para cubrir un evento especial o para su ejercicio temporal, debiendo acreditar previamente ante la Secretaría de

Gobernación tener un nombramiento para el ejercicio de dicha profesión, este permiso se otorgara por año y se podrá otorgar prorrogas por igual tiempo cada una con entradas y salidas múltiples.

Permitiendo la ley que cualquier extranjero que se interne con la calidad de No Inmigrante podrá solicitar el ingreso de su cónyuge o familiares en primer grado, siempre y cuando estos no reúnan los requisitos de alguna calidad migratoria propia, teniendo la misma modalidad migratoria y duración del No Inmigrante, solo bajo la circunstancia de dependiente económico.

#### **2.1.4. CALIDAD MIGRATORIA DEL INMIGRANTE**

El Inmigrante es el extranjero que se interna legalmente en el país con el propósito de radicar en el, en tanto adquiere la calidad de inmigrado.

Los Inmigrantes se aceptaran hasta por cinco años y tienen obligación de comprobar a satisfacción de la Secretaría de Gobernación, Que están cumpliendo con las condiciones que les fueron señaladas al autorizar su internación y con las demás disposiciones migratorias aplicables a fin de que sea refrendada, anualmente, si procede, su documentación migratoria.

El Inmigrante que permanezca fuera del país mas de dieciocho meses en forma continua o con intermitencia, no podrá solicitar el cambio de su calidad de inmigrado, en tanto no transcurra de nuevo íntegramente el plazo de residencia en país durante cinco años. Cuando el Inmigrante permanezca más de dos años fuera del país, perderá su calidad migratoria, salvo en los casos excepcionales que determine la Secretaría de Gobernación.

Las características especiales del inmigrante son:

1. RENTISTA. Es la persona extranjera que decidido venir a nuestro país "para vivir de sus recursos traídos del extranjero, de los intereses que le produzcan la inversión de su capital en certificados, títulos y bonos del estado o de las Instituciones Nacionales de Crédito u otras que determine la Secretaría de Gobernación o de cualquier ingreso permanente que proceda del exterior. El monto mínimo requerido será el que se fije en el reglamento de esta Ley. La Secretaría de Gobernación podrá autorizar a los rentistas para que presten servicios como profesores, científicos, investigadores o técnicos, cuando estime que dichas actividades resulten benéficas para el país".<sup>12</sup>

2. EL INVERSIONISTA. Es aquella persona extranjera que ingresa en territorio nacional "para invertir su capital en la industria, comercio y servicios, de conformidad con las leyes

---

<sup>12</sup> Decreto por el que se reforma y adiciona la Ley General de Población. Diario Oficial de la Federación del 17 de julio de 1990 p. 3.

nacionales, siempre que contribuya al desarrollo económico y social del país y que se mantenga durante el tiempo de residencia del extranjero el monto mínimo que fije el reglamento de esta ley”.<sup>13</sup>

3. PROFESIONAL. Es el extranjero que ingresa al territorio nacional “para ejercer una profesión. En el caso de que se trate de profesiones que requieran títulos para su ejercicio deberán cumplir con lo ordenado por las disposiciones reglamentarias de artículo Quinto Constitucional en materia de profesiones”.<sup>14</sup>

4. CARGOS DE CONFIANZA. Es aquella persona extranjera que se interna en el país “para asumir cargos de dirección, de administrador único u otros de absoluta confianza en empresas o instituciones establecidas en la República, siempre que a juicio de la Secretaría de Gobernación no haya duplicidad de cargos y que el servicio de que se trate amerite la internación el país”.<sup>15</sup>

5. CIENTÍFICO. Es aquel extranjero que se interna en el país para dirigir o realizar investigaciones científicas, para difundir sus conocimientos, preparar investigaciones o realizar trabajos docentes, siempre y cuando estas actividades sean desarrolladas con fines de interés nacional y las autorice la Secretaría de Gobernación que deberá de tomar en consideración información de instituciones que estime convenientes consultar.

---

<sup>13</sup> Idem

<sup>14</sup> Idem

<sup>15</sup> Idem



6. TECNICO. Es aquel extranjero que ingresa el país con el fin de realizar una investigación aplicada dentro de la producción o desempeñar funciones técnicas o especializadas que no puedan ser prestadas a juicio de la Secretaría de Gobernación por los residentes del país.

7. FAMILIARES. Se trata de los extranjeros que se internan al país para vivir bajo la dependencia económica del cónyuge o de un pariente consanguíneo inmigrante, inmigrado o mexicano en línea recta sin límite de grado o transversal hacia el segundo.

Y estos extranjeros la Secretaría de Gobernación les concederá autorizaciones para realizar actividades que establezca el reglamento.

Ahora bien, a los hijos y hermanos extranjeros de los inmigrantes, inmigrados o mexicanos, solo podrán admitirse dentro de esta característica cuando sean menores de edad, o a excepción de que tengan impedimento para trabajar o estén estudiando en forma estable dentro del país

8. ARTISTAS Y DEPORTISTAS. Son los extranjeros que se internan al país “para realizar actividades artísticas, deportivas o análogas, siempre que a juicio de la Secretaría de Gobernación resulten benéficas para el país”.<sup>16</sup>

---

Ibidem p 20

9. ASIMILADOS. Son los extranjeros que se internan en el país para realizar cualquier actividad lícita y honesta, en caso de extranjeros que hayan sido asimilados al medio nacional o hayan tenido o tengan cónyuge o hijo mexicano que no se encuentre comprendido dentro de las fracciones anteriores, en los términos que establezca el reglamento.

Los hijos o hermanos de los solicitantes podrán admitirse dentro de esta característica cuando sean menores de edad, salvo que tengan algún impedimento para trabajar o se encuentre estudiando en forma estable en el país.

Asimismo, cabe señalar que el artículo 39 de la Ley General de Población, establece un supuesto en el que la Secretaría de Gobernación podrá autorizar a los extranjeros que contraigan matrimonio con mexicanos o tengan hijos nacidos en el país, su internación o permanencia legal en el mismo.

#### **2.1.5. CALIDAD MIGRATORIA DEL INMIGRADO.**

Será inmigrado el extranjero que adquiere derechos de residencia definitiva en la República Mexicana.

Esta calidad migratoria se adquiere después de haber residido en el país, en la calidad de inmigrante, durante cinco años

para lo cual, previa solicitud del interesado la Secretaría de Gobernación hará discrecionalmente la declaración expresa.

En esta calidad migratoria, el extranjero podrá dedicarse a cualquier actividad lícita, dentro de los límites establecidos por la ley.

En tanto no se resuelva la solicitud de la calidad de inmigrado, a juicio de la Secretaría de Gobernación, el interesado seguirá conservando la calidad de Inmigrante, es decir, para obtener esta calidad se necesita declaración expresa de la Secretaría de Gobernación.

El inmigrado podrá salir del país y entrar al mismo libremente, pero si permaneciere en el extranjero más de tres años consecutivos, perderá su calidad migratoria, lo mismo que si en un lapso de diez años estuviese ausente más de cinco, los periodos de diez años se computara a partir de la fecha de la declaratoria de inmigrado.

Las autoridades de la República, Federales, Locales o Municipales, así como los Notarios Públicos y los Corredores de Comercio, están obligados a exigir a los extranjeros que tramiten ante ellos asuntos de su competencia, que previamente les comprueben su legal estancia en el país, y que en los casos que establezca el Reglamento, acrediten que su condición y calidad migratoria les permitan realizar al acto o contrato que se trate.

## 2.2. CONDICIÓN JURÍDICA DEL EXTRANJERO PERSONA MORAL EN EL DERECHO POSITIVO MEXICANO.

### 2.2.1. CONCEPTO GENERAL DE LAS SOCIEDADES EXTRANJERAS.

“Aplicado a las sociedades mercantiles la calificativa de “extranjeras”- femenino y plural del término “extranjero”, que proviene de latín “extraneus” (extraño) y que designa al natural de una nación diferente, con respecto de los naturales de cualquier otra”<sup>17</sup>, resulta que son aquellas personas que no tienen la nacionalidad del país con el que se establece la referencia. Y es precisamente este atributo de la nacionalidad, el que da pie al problema tanto práctico como doctrinal

Desde el punto de vista teórico, muchos autores están de acuerdo en considerar que la nacionalidad, en cuanto “vínculo jurídico que relaciona a un individuo con un Estado”<sup>18</sup>, no es atributo que condiga con las personas morales, justamente porque el nexo político sólo es concebible respecto de personas físicas.

<sup>17</sup> Apreciación que consagra el DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO UTHEA

<sup>18</sup> P. Niboyet, PRINCIPIOS DE DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO Trad. De Andrés Rodríguez México 1965. Ed. Nacional p 77

También desde el punto de vista empírico, la nacionalidad de las personas morales lleva implícitos problemas de gran embargadura, pues, en términos genéricos, pueden estas convertirse eventualmente, mediante falsa apariencia de nacionalidad, en instrumentos lesivos a la economía o a la seguridad de cualquier país. A un aspecto de dicho fenómeno se refiere, en los siguientes términos, Enrique Holguera: “El concepto de nacionalidad de las sociedades llevó una vida sin sobresaltos desde fines de siglo XIX, y se originó como una consecuencia realista”, agregando “Claro está, al equipararse la persona jurídica física a la jurídica colectiva y percibir que el primero goza de nacionalidad, es concluyó que también la segunda debía tener ese atributo. Fue la primera guerra mundial la que despertó a los juristas sobre este punto, pues se descubrió que bajo la vestimenta nacional se escondían extranjeros que ponían en peligro la seguridad estatal. Se dedujo entonces que la nacionalidad de las sociedades era una concepción insuficiente y engañosa que podrá servir de abrigo a la actividad enemiga; en efecto, bastaba que dos extranjeros, a quienes se les prohibía desarrollar actividad alguna en un país, constituyera una sociedad conforme a las leyes del mismo y la radicasen en ese lugar, para que, por medio de la alquimia jurídica, pudiesen ejercer el comercio como una sociedad nacional”.<sup>19</sup>

Antes de esos problemas, y otros parecidos, especialmente de índole económico. La mayoría de las legislaciones

---

Holguera Some Ennque LA NACIONALIDAD DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES, México 1953  
p 177

han optado por establecer diversos sistemas de control, tanto para la estructuración de sociedades como miembros extranjeros, como para el reconocimientos de los extranjeros que alguna especulación realizan en otros países, Entre tales legislaciones se encuentra, como después veremos la nuestra.

Antes de abordar el tema de como trata nuestra legislación a las sociedades extranjeras, conviene hacer un estudio breve de la nacionalidad de las sociedades.

### **2.2.2. EXAMEN DOCTRINARIO DE LA NACIONALIDAD DE LAS SOCIEDADES.**

El término “nacionalidad de las sociedades” puede emplearse como:

- 1.- Un error lingüístico que induce a confusión;
- 2.- Una frase admisible;
- 3 - Por enunciar un concepto análogo al de las personas físicas que difícilmente se expresaría en otras palabras;
- 4.- Por ser una verdadera nacionalidad de las sociedades la que la nación le designa.

Tales opiniones del anotado término se encuentran contenidas en las distintas corrientes teóricas formuladas en pos de

la solución del problema, esto es, dentro de la positiva o de la negativa, o finalmente de la intermedia, posiciones que en seguida examinaremos.

a) CORRIENTE POSITIVA.- Dentro de esta posición, que sostiene que la nacionalidad sí es atributo que conviene a las personas morales, se encuentra dos teorías: la que estima que la nacionalidad de las sociedades es idéntica a la de los individuos, y por otra parte, la que considera que se aplica análogamente el concepto de la nacionalidad de la persona física, si bien adaptándola a la naturaleza distinta de las personas morales.

Desde luego, se evidencia que la primera postura parte de una apreciación similar de la nacionalidad, bastando la idea de la vinculación de las sociedades mercantiles a un Estado determinado. Así el concepto es tomado como “una calidad jurídica, un status activo y pasivo dependiente de la posición de miembro del elemento pueblo de un Estado, sin que se sustancie necesariamente en un complejo de derechos y obligaciones como el que puede crearse entre un ciudadano y un Estado”<sup>20</sup>. Por tanto, se defiende en esta tesis de criterio realista de la personalidad, que propugna por que personas jurídicas colectivas gocen de los mismos derechos que las personas físicas, incluyendo entre ellos el de nacionalidad.

La segunda posición aludida contempla diferencias importantes entre la nacionalidad de las personas físicas y las

---

- Carrillo A. Jorge, APUNTES DE DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO, México, p. 90-91

morales, pero considerando que hay puntos numerosos de analogía entre ambas, opta por sostener que sí es de aceptarse el criterio defensista de la nacionalidad de las sociedades.

Es dentro de esta idea que se ubica el propio Holguera, pues afirma que las sociedades tienen una nacionalidad verdadera que no necesita compararse a la de los individuos para que de esta comparación derive el convencimiento de que existe, ya que si la atribución de personalidad tanto a los individuos como a las sociedades, es llevada a cabo por el Derecho, es lógico estimar que el problema de permanencia a un Estado debe ser puesto en un mismo plano para las dos especies; esto es, tanto la sociedad como el individuo, en su calidad de sujetos de derecho, tienen igual pretensión a disfrutar de la nacionalidad. “¿con que base lógica - agrega - se ha de negar nacionalidad a las sociedades y se otorga a los individuos, siendo ambas personas jurídicas? La nacionalidad es el concepto que con toda precisión expresa personas y estado, por ende, puede ser aplicada indistintamente al individuo a la sociedad”<sup>21</sup>

b) CORRIENTE NEGATIVA.- Comprende también, al igual que la anterior, dos direcciones; la que niega la nacionalidad a las sociedades por considerar que son entes ficticios que sólo existen en la mente de los individuos bajo el apoyo de una legislación determinada; y la que, si bien acepta la existencia real de la persona

---

- Holguera Some Enrique, Ob Cit P. 187



moral como algo distinto de los sujetos que lo integran, estima que la nacionalidad no es una característica que pueda convenirle.

La primera tesis, que se llama “ficcionalista” y que cuenta con defensores de la talla de Planiol y Laurent, sostiene que los seres ficticios, como las sociedades mercantiles, no pueden tener patria, ni nacionalidad, ni la infinidad de circunstancias físicas, intelectuales y morales que asisten a los individuos de una nación, por lo que malamente puede decirse que “... un ser ficticio sea francés, alemán o belga (Laurent).”<sup>22</sup>

Por su parte Planiol lleva aún más lejos el sentido de esta postura, pues no sólo niega, que las sociedades carezcan de nacionalidad, sino hasta del domicilio “...las pretendidas personas morales dice no tienen domicilio puesto que no viven, y el domicilio ante todo, es el lugar de habitación de un ser viviente”.<sup>23</sup>

Como se aprecia, los pensadores de esta línea llegan incluso a negar la procedencia de la personalidad jurídica de las personas morales, dada su naturaleza de seres ficticios.

La segunda tesis guarda con lo anterior una esencial diferencia, sí reconoce la personalidad jurídica de las sociedades mercantiles; pero, por lo demás, niega también que éstas puedan tener nacionalidad. Destacan en esta posición, Pillet, que se

---

<sup>22</sup> Ibidem p. 191

<sup>23</sup> Ibidem p. 192

pronuncia por considerar al domicilio como el elemento básico para fijar el estatuto personal de las sociedades, y no la nacionalidad; y Niboyet, que destaca la inaplicabilidad del vínculo político, implicado por la nacionalidad, a las sociedades mencionadas. En efecto, el primero de los tratadistas citados expresa: “ de los dos lazos de unión entre individuos y estado: nacionalidad y domicilio, la primera ha triunfado porque da al Estado una mayor solidez sobre su control de ciudadanos que la segunda. El domicilio ha pasado a un segundo término para las personas físicas y ha venido a ser un simple elemento de determinación de la nacionalidad que sólo se tomo en cuenta en la medida que se le hace un lugar al jus-soli al lado del jus-sanguinis. Se ha querido entender por analogía las mismas soluciones a las personas morales, sin caer en cuenta de que en esta materia, debido a la ausencia del jus-sanguinis, la nacionalidad se confunde con el domicilio. Si se hace derivar la nacionalidad de las sociedades de su establecimiento en un lugar determinado, que es la idea preponderante, se confunde nacionalidad con domicilio, ya que, en definitiva, para determinar la nacionalidad se recurre al domicilio de la sociedad”.<sup>24</sup>

Por su parte, Niboyet destaca también importantes consideraciones al exponer su punto de vista “Si prescindimos - dice - de la idea de una nacionalidad de la sociedad independiente por completo de los asociados, el problema se presenta entonces bajo un aspecto totalmente distinto. La sociedad tiene, políticamente, la nacionalidad que le dan las personas o las

---

<sup>24</sup> Ibidem p 193

influencias que la constituyen y la dirigen. A un concepto artificial, que conduce a la nacionalidad ficticia, nosotros oponemos aquellos mediante los cuales la sociedad existe. La persona moral no es más que un velo que, por razones de comodidad jurídica, oculta a los asociados que la integran.

El problema de la nacionalidad de las sociedades queda reducido, entonces, a un simple problema de condición de extranjeros, al determinar cuál es la nacionalidad de los que ejercen sobre la sociedad la influencia preponderante.”<sup>25</sup>

En consecuencia, según las ideas del ilustre tratadista debe entenderse, ante el velo de la nacionalidad ficticia de la persona moral, la nacionalidad auténtica de las personas físicas que la fundan y dirigen

c) CORRIENTE INTERMEDIA.- Se ubica dentro de esta posición doctrinaria tanto las tesis que llegar a sostener que la sociedad tiene dos nacionalidades, (una de Derecho Privado y otra de Derecho Público), como las que restringen el concepto de nacionalidad a ciertas materias. Citaremos una de las principales de cada especie.

Opinión sobre dos nacionalidades, es la vertida por Escarra, sosteniendo que la nacionalidad de las sociedades se aprecia

---

<sup>25</sup> IP. Niboyer PRINCIPIOS DE DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO Trad. De Andrés Rodríguez México 1965, Ed. Nacional p. 147-148

en forma diversa según se le observe desde un ángulo de Derecho Privado o desde un ángulo del Derecho Público. Tratándose de la condición privada de las sociedades, es la noción de la sede social la que la trae consigo. En cambio, la consideración de Derecho Público de las mismas, trae consigo de la necesidad de salvaguardar los intereses superiores de la Nación o del Estado, misma necesidad que obliga a éste a legislar en la materia sobre la base de estructurar medios de control en el funcionamiento de la propias sociedades. Es así como el citado autor explica, que a diferencia de las personas físicas, las morales pueden tener dos nacionalidades, según sea la sujeción de las relaciones jurídicas, esto es, ya en un régimen ya a otro, de acuerdo con la naturaleza. “Desde el punto de vista jurídico, estima Escarra el sistema carece de armonía, pero en la practica se ha revelado como flexible, y atiende a la vez a los intereses privados y a las necesidades nacionales.”<sup>26</sup>

Loussouaran manifiesta que se puede hablar de una nacionalidad de las sociedades que se determina por la mayoría de los socios y los administrativos, y cuya consecuencia es la fijar el estatuto político de la sociedad, determinando los derechos y obligaciones que pueden disfrutar; más, en lo que toca a la materia de conflicto de leyes, que considera que la nacionalidad no es aplicable y si lo es la ley del domicilio de las propias sociedades, mismo que estima suficiente para el efecto de determinar la ley aplicable a un caso dado.<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> Helguera Some Enrique LA NACIONALIDAD DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES, México 1953 p. 198

<sup>27</sup> Ibidem p. 201

Para terminar con este examen teórico de la nacionalidad de las sociedades, conviene mencionar los principales criterios que sustentan en puntos específicos la calificativa de la nacionalidad. Ellos son.

#### 1.- EL CRITERIO DE LA LEY DE CONSTITUCIÓN.

Que sostiene que la nacionalidad de una sociedad debe basarse en la ley del país bajo el cual se crea. De esta suerte, por ejemplo, toda sociedad que se organiza de acuerdo con las leyes de Francia sería francesa; de las leyes de España, española, etc. Se critica a esta pretendida solución el hecho de que es frecuente que grupos de extranjeros funden estas sociedades sólo para cometer actos fraudulentos, por señalar un ejemplo existen empresas que se constituyen en países de baja tributación, únicamente para eludir el pago de los impuestos en los países de origen de los socios.

#### 2.- CRITERIO DEL DOMICILIO SOCIAL.

Sostiene que toda sociedad tiene la nacionalidad del lugar donde establece su domicilio social. También, de acuerdo con este punto de vista, pueden ser cometidos actos ilegales, desde el momento mismo en que una sociedad con miembros, capital y funcionamiento real en determinado país, puede aparecer, por el simple hecho del domicilio social, como regida en otro Estado. Permite, pues, este criterio, evadir en ciertas circunstancias la aplicación de las leyes de un país, domiciliando la sociedad en otro.

3.- CRITERIO DE LA NACIONALIDAD DE LOS SOCIOS. Estima que la sociedad debe seguir la nacionalidad de sus miembros; esto es, si los socios son alemanes, la sociedad debe ser alemana, etc. Sin embargo su insuficiencia salta a la vista ya que una sociedad pueda estar formada por socios de diversas nacionalidades, siendo por tanto difícil determinar la nacionalidad de la sociedad.

4.- CRITERIO DE CONTROL. "Para subsanar - dice Jorge Carrillo - la objeción que hace al criterio anterior, alguno de los autores han sostenido, que no es necesario que la nacionalidad de la sociedad se fije de acuerdo con la nacionalidad que tengan todos los socios, sino que basta precisar la nacionalidad de aquellas personas que tengan el control de dicha sociedad, para que la nacionalidad se fije de acuerdo con la de dichas personas."<sup>28</sup>

5.- CRITERIO DEL LUGAR DE EXPLOTACIÓN. Captado este criterio como solución de fraudes cometidos al amparo de los que sostiene la ley de constitución y del domicilio social, no logra su objetivo, pues resulta tanto o más insuficiente que estos, ya que el enorme desarrollo de las empresas modernas ha determinado que no sólo en un país, sino en varios y hasta muchos, haya fuentes de explotación de una misma sociedad mercantil. Así, por ejemplo, las empresas navieras y aéreas, son de las que sería sumamente difícil precisar la nacionalidad atendiendo a este punto de vista.

---

<sup>28</sup> Carrillo y Jorge, Ob. Cit. Pág. 106

A través de la anterior relación, puede verse que un solo criterio no basta para fijar con certeza la nacionalidad de las sociedades. Por lo que es necesario que se complementen dos o más para que se tenga la certidumbre respecto de dicho atributo sobre una sociedad determinada. Como veremos, nuestra legislación ha echado mano de dicha concurrencia para precisar la nacionalidad de las personas morales.

### **2.2.3. ARTÍCULO 27 CONSTITUCIONAL.**

El párrafo sexto del artículo 27 Constitucional establece que los bienes del dominio directo de la Federación son inalienables e imprescriptibles, sólo la explotación, el uso o el aprovechamiento de esos bienes pueden ser concesionados a las personas físicas o a las sociedades constituidas conforme a las leyes mexicanas.

Asimismo la fracción primera del párrafo séptimo del artículo 27 Constitucional establece que los mexicanos por nacimiento o por naturalización así como las sociedades mexicanas tiene 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 aquellos.

Podría parecer que existe una contradicción en la Constitución si en la expresión de “extranjeros” se incluyera a personas físicas y morales, en cambio si se excluye a las personas morales extranjeras no habría contradicción alguna entre la fracción I del párrafo séptimo del artículo 27 Constitucional y el párrafo sexto del mismo precepto Constitucional.

Siendo así las cosas, debe de interpretarse el vocablo “extranjeros” en cada caso en particular con especial cuidado, ya que en muchas ocasiones se excluye a las personas morales extranjeras al ser empleado el vocablo “extranjero”.

#### **2.2.4. LEY DE NACIONALIDAD (1998).**

La Ley de Nacionalidad establece: “Artículo 8. Son personas morales de nacionalidad mexicana las que se constituyan conforme a las leyes mexicanas y tenga en territorio nacional su domicilio legal.”

“Las personas físicas y morales extranjeras deberán cumplir con lo señalado en el artículo 27 Constitucional.” (Artículo 9)



De la lectura de los preceptos legales anteriores se deduce que son dos los requisitos que corresponden a las sociedades mexicanas:

1.- Que se constituyan conforme a las leyes mexicanas.

2.- Que tengan su domicilio legal en la República mexicana

Por lo tanto, por exclusión serán sociedades extranjeras todas aquellas que no reúnan los requisitos señalados anteriormente.

Cabe señalar, que la Ley de Extranjería y Naturalización del 28 de mayo de 1886 (Ley Vallarta), señalaba los mismos requisitos de constitución y domicilio para considerar a una sociedad extranjera.

Asimismo el reglamento de la Ley para Promover Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, señalaba en el numeral dos inciso i), de la fracción XII de su primer artículo respecto del domicilio de las personas morales constituidas conforme a leyes extranjeras, que será el local dentro de la República Mexicana en donde se encuentre la actividad principal del negocio que operen.

Cabe señalar que Tanto la Ley y Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones

Extranjeras no señala nada respecto de del domicilio de las personas morales.

### **2.2.5. CÓDIGO DE COMERCIO.**

La fracción III del artículo 3 del Código en análisis, califican de comerciantes a las sociedades extranjeras, así como a las agencias y sucursales de éstas, que dentro de la República Mexicana ejerzan el comercio; el artículo 13, dispone que los extranjeros serán libres para ejercer el comercio según lo que hubiere convenido en los tratados de sus respectivas naciones, y lo que dispusieren las leyes que reglamentan los derechos y obligaciones de los extranjeros; a su vez el artículo 15 señala que aquellas sociedades constituidas legalmente en el extranjero que se establezcan en la República Mexicana o tengan en ella alguna agencia o sucursal, podrán ejercer el comercio sujetándose a lo que señale el Código de Comercio, en todo a lo concerniente a la creación de sus establecimientos dentro del país, a sus operaciones mercantiles y a la jurisdicción de los tribunales de la nación. En lo que se refiere a su capacidad para contratar se sujetarán a las disposiciones del artículo correspondientes del título de “Sociedades extranjeras”. (Título derogado por el artículo cuarto transitorio de la Ley General de Sociedades Mercantiles).

Por lo expuesto anteriormente deducimos que para que una sociedades extranjera sea considerada como comerciantes se necesitara que realice actos de comercio y que éstos se realicen dentro del territorio nacional.

Asimismo, se faculta a las sociedades extranjeras para ejercer el Comercio de acuerdo a las prescripciones especiales señaladas en el Código de Comercio:

- 1 - Creación de establecimientos dentro del territorio nacional;
- 2.- Realización de Operaciones Mercantiles;
- 3.- Sometimiento a la jurisdicción de tribunales de la Nación;
- 4.- Capacidad para contratar.

Finalmente, el artículo 24 y 25 en relación con el Registro Publico de la Propiedad y del Comercio, dispone que para establecer o crear sucursales en la República Mexicana, las sociedades extranjeras deberán presentar ante el registro:

- 1.- Testimonio de la protocolización de estatutos, contratos y demás documentos relativos a la constitución de la sociedad de su país;

2.- Inventario o último balance si lo hubiere.

3.- Certificado de estar constituida y autorizada conforme a las leyes del país respectivo, expedido por el ministro que este acreditado por la República Mexicana para ejercer la función en el país respectivo, por el cónsul Mexicano.

## 2.2.6. LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES

Los dos penúltimos párrafos de la exposición de motivos señalan

“El problema de las sociedades extranjeras que en la legislación en vigor han dado lugar, por la imperfección de los preceptos respectivos del Código de Comercio, múltiples controversias e incertidumbre en la jurisprudencia, es resuelto por la ley de distinta manera, según se trate de una sociedad que pretenda establecer en la República alguna agencia o sucursal, o de otra que solamente deba emprender la defensa ante las autoridades mexicanas, de derechos nacidos por actos jurídicos validamente efectuados fuera o dentro del territorio nacional, siempre que en este último supuesto no implique ejercicio del Comercio.

La comisión penso que en tanto que era preciso rodear de formalidades y garantías la primera de las situaciones indicadas, para la segunda era bastante con exigir que la sociedad se haya constituido legalmente; punto éste tocará apreciar en cada caso a la autoridad.”<sup>29</sup>

Con base a lo anteriormente expuesto, como disposiciones, de mayor especialidad, se aplican a las sociedades mercantiles extranjeras los artículo 250 y 251 de la Ley General de Sociedades Mercantiles. El primero señala que las sociedades extranjeras legalmente constituidas tienen personalidad jurídica en la República, el artículo 251 dispone que las sociedades extranjeras podrán realizar actos de comercio hasta que sean inscritas en el registro, dicha inscripción la autorizara la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial lo cual será en los siguientes términos:

1.- Que las sociedades deben acreditar que están constituidas conforme a las leyes del país de origen.

2.- Que el contrato social y demás documentos constitutivos de dichas personas no deben ser contrarios a los preceptos y leyes de orden público del país.

3.- Que se establezcan en la República o tengan en ella alguna agencia o sucursal. Asimismo se establece que dichas sociedades extranjeras tendrán la obligación de publicar anualmente

---

<sup>29</sup> Ley General de Sociedades Mercantiles Editorial Porrúa 1997

un balance general de la negociación auditados por contador público titulado

De lo señalado en los preceptos legales referidos anteriormente podemos concluir que la Ley General de Sociedades Mercantiles:

1. Reconoce en México la personalidad a las sociedades mercantiles conferido a las sociedades extranjeras incluso, "...conduce atribuir dicho carácter de personas morales a las sociedades extranjeras que en su país carecieron de dicho atributo, como puede ser el caso de la societa semplice y, de la partnerhips, en los derechos italianos y norteamericanos respectivamente".<sup>30</sup>

2.- Sujeta básicamente a consultar al derecho extranjero para comprobar que se han constituido con apego a las leyes del Estado al que pertenecen;

3.- Podrán ejercer el comercio a partir de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

4.- Exige, además que el contrato social y demás documentos constitutivos no sean contrarios a los preceptos de orden público establecidos por las leyes mexicanas.

### 2.2.7. CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

El Código Civil, en su artículo 28 bis, en relación con el 2737 y 2738 del mismo ordenamiento jurídico establece que las personas morales extranjeras de naturaleza privada, no regidas por otras leyes, solamente podrán establecerse en la República Mexicana, cumpliendo con las disposiciones legales aplicables y previa autorización de la Secretaría de Relaciones Exteriores.

Es decir, tendrán que cumplir con los siguientes requisitos:

1.- Que estén constituidos con arreglo a las leyes de su país que sus estatutos no contengan disposición alguna que vaya en contra de las leyes mexicanas de orden público;

2.- Que tengan representantes en el lugar donde van operar suficientemente autorizadas para responder de las obligaciones que contraigan las personas morales;

3 - Una vez concedida la autorización de la Secretaría de Relaciones Exteriores, se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio los estatutos de las asociaciones y sociedades extranjeras, en el folio de las personas morales, de acuerdo con el artículo 3071 del ya citado precepto legal.

## **CAPITULO 3**

### **ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES POR EXTRANJEROS**

#### **3.1 ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES POR LOS EXTRANJEROS.**

##### **3.1.1. LIMITACIONES CONSTITUCIONALES A EXTRANJEROS PARA ADQUIRIR BIENES INMUEBLES.**

Como lo hemos señalado anteriormente, el artículo 27 Constitucional es el gran obstáculo para que los extranjeros adquieran bienes inmuebles en territorio nacional, tal y como lo señala la fracción primera del ya citado precepto constitucional.

Las limitaciones comprendidas a esa fracción primera que afecta a los extranjeros son:



1.- Por regla general entendemos 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.

2 - La anterior regla general se limita a continuación con la facultad que tiene el Estado Mexicano para conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre y cuando convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquellos, bajo pena, en caso de faltar a su convenio de perder en beneficio de la nación los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo. (cláusula calvo)

3.- La tercera regla que se desprende de la fracción I del artículo 27 Constitucional es 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 sobre las tierras.

4.- La cuarta regla consiste en la posibilidad de que el Estado Mexicano, de acuerdo con los intereses públicos internos, los principios de reciprocidad internacional y a juicio de la Secretaría de Relaciones Exteriores, conceda la 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 de sus embajadas o legaciones.

### 3.1.2. CAPACIDAD DE EXTRANJEROS PARA ADQUIRIR BIENES INMUEBLES EN TERRITORIO NACIONAL.

En el artículo 10 de la Ley de Inversión Extranjera enumera la capacidad para adquirir bienes inmuebles en territorio nacional a las sociedades mexicanas con cláusula de exclusión o que hayan celebrado el convenio a que se refiere el artículo 27 Constitucional Fracción I, para el caso de las sociedades que tengan entre sus socios a extranjeros, dichas sociedades, podrán adquirir bienes inmuebles en territorio nacional sin limitación alguna en cuanto al dominio.

Pero el mencionado precepto legal se refiere a todo el territorio nacional incluyendo las zonas restringidas a las cuales señala determinadas condiciones para el caso de las sociedades que hayan celebrado el convenio previsto por la fracción I del artículo 27 constitucional las cuales son las siguientes:

- I. Podrán adquirir el dominio de bienes inmuebles ubicados en la zona restringida, destinadas 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 aquel en que realice la adquisición.

ESTA TESIS NO DEBE  
QUEDAR EN LA BIBLIOTECA

II. Podrán adquirir derechos sobre bienes inmuebles en la zona restringida, que sean destinados a fines residenciales, de conformidad a las disposiciones del capítulo siguiente.

Primeramente para hacer un análisis de las fracciones anteriormente descritas debemos comprender en que consisten las actividades residenciales y las no residenciales, las cuales se encuentran definidas en el artículo 5 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro de Nacional de Inversiones Extranjeras y define como actividades residenciales como aquellas destinadas exclusivamente para la vivienda del propietario o de terceros, las actividades no residenciales las señala de manera enunciativa y no limitativa las cuales son las siguientes:

1.- Los que se destinen a tiempo compartido;

2.- Los destinados a alguna actividad industrial, comercial o turística y que de manera simultánea sean utilizados para fin residencial.

3.- Los inmuebles adquiridos por instituciones de crédito, intermediarios financieros y organizaciones auxiliares de crédito, para la recuperación de adeudos a su favor que se deriven de operaciones propias de su objeto.

4.- Los inmuebles que se utilicen por personas morales para el cumplimiento de su objeto social, consistente en la enajenación, urbanización, construcción, fraccionamiento y demás actividades comprendidas en el desarrollo de proyectos

inmobiliarios, hasta el momento de la comercialización o venta a terceros.

5.- En general, los bienes inmuebles destinados a actividades comerciales industriales, agrícolas, ganaderas, pesqueras, silvícolas y de prestación de servicios.

Pero además señala que en caso de duda respecto de algún inmueble se considera destinado a la realización de actividades residenciales, la Secretaría de Relaciones Exteriores resolverá la consulta en un plazo de 10 días hábiles, concluido dicho plazo sin que se emita la resolución se entenderá que el inmueble de que se trate realiza actividades no residenciales.

Una vez explicadas las actividades residenciales y las no residenciales continuaremos con el análisis del artículo 10 en su fracción I del Ley de Inversiones Extranjeras, entonces si una sociedad que admita socios o accionistas extranjeros, puede adquirir el DOMINIO de bienes inmuebles ubicados en zona restringida, pero deben realizar actividades NO RESIDENCIALES, debiendo dar aviso a la Secretaria de Relaciones Exteriores dentro de los sesenta días después a que hayan realizado la adquisición, por lo que, desde nuestro punto de vista muy personal, esta norma es INCONSTITUCIONAL, en razón que el artículo 27 fracción primera de la carta magna es muy claro y tajante ya que establece: "En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, POR NINGUN MOTIVO PODRAN LOS EXTRANJEROS ADQUIRIR EL DOMINIO DIRECTO sobre

tierras y aguas” por lo que pasaremos hacer un breve análisis en cuanto al significado y la interpretación de la propiedad o dominio.

La propiedad (*proprietatis*) en latín se define como el dominio que se ejerce sobre la cosa poseída. Y según Rojina Villegas, la propiedad es “el poder que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular del derecho y del sujeto”. A su vez el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal en el artículo 830 define a la propiedad como “el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes”. Y en virtud de que habla de limitaciones y modalidades que de una o de otra manera restringen el derecho absoluto del propietario para disponer y gozar de la cosa; estas restricciones es en cuanto a otros propietarios (interés privado) o bien ya sea un interés general o público.

“Por ende, la propiedad en general, bien sea privada o pública, traduce una forma o manera de atribución o afectación de una cosa a una persona (física o moral, pública o privada), por virtud de la cual ésta tiene la facultad jurídica de disponer de ella ejerciendo actos de dominio. Dicha facultad de disposición es jurídica porque implica, para su titular, la potestad de imponer coercitivamente su

respeto o acatamiento a todo sujeto, y para este la obligación ineludible correlativa de abstenerse de vulnerarla o entorpecerla”.<sup>31</sup>

Ahora bien, el artículo 27 Constitucional establece: “La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional, corresponden originariamente a la Nación, la cual a tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.” Entonces la propiedad privada engendra para su titular tres derechos fundamentales los cuales son: el de uso; este consiste en la facultad que tiene el propietario de utilizar el bien para satisfacer sus propias necesidades; el segundo derecho es el de disfrute, por este derecho el dueño puede hacer suyos los frutos; y el tercer derecho que es el fundamental es el de disposición, que este es exclusivo de los propietarios los cuales podrán realizar actos de dominio como serían la venta, donación, constituirlos en gravamen, hipotecarlos, etc.

En conclusión podemos decir que la propiedad o el dominio consiste en la potestad que tiene su titular en realizar actos de dominio, es decir, disponer del bien pero siempre será con las modalidades y condiciones que dicten las leyes.

De este, breve a análisis de la propiedad o del dominio no encontramos en la ley, jurisprudencia y doctrina alguna clasificación en cuanto al dominio directo que se refiere el artículo 27 constitucional fracción I, por lo tanto podemos poner en

---

<sup>31</sup> Burgoa Onguela Ignacio, LAS GARANTIAS INDIVIDUALES Editorial Porrúa, 1994 pág 457.

consideración que el artículo 10 fracción I de la Ley de Inversión Extranjera es Inconstitucional, en razón que en dicho numeral le transmite en las zonas restringidas el dominio directo de los inmuebles a los extranjeros, para fines no residenciales, y por tanto los extranjeros pueden realizar sobre los bienes que hayan adquirido dentro de esta zona actos de dominio es decir los pueden vender, donar, gravar, y realizar todos los demás actos de dominio; en consecuencia dicho numeral si transmite el dominio directo a los extranjeros por lo tanto desde nuestro punto de vista dicha disposición es inconstitucional.

Pero en necesarios aclarar que el artículo 10 fracción II de la Ley de Inversión Extranjera, que se refiere a las actividades residenciales se apega a nuestra Carta Magna ya que se remite a al Capitulo segundo de dicha ley la cual se refiere a la Constitución de fideicomisos los cuales analizaremos en el capitulo siguiente de este trabajo

El artículo 10 A de la Ley de Inversión Extranjera regula para el caso que los extranjeros pretendan adquirir bienes inmuebles fuera de la zona restringida u obtener concesiones para la explotación de minas y aguas en nuestro país deberán de convenir previamente ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en los términos de la Fracción I del artículo 27 Constitucional y obtener además el permiso de dicha dependencia

Además dicho numeral contempla la afirmativa ficta, ya que la Secretaría de Relaciones Exteriores, debe de publicar en el Diario Oficial de la Federación en un término menor a los cinco días posteriores a la presentación de la solicitud de dicho permiso, lo cual la practica, podrá suceder que, en arreglos extrajudiciales con el personal de dicha dependencia que reciba la solicitud, dicho trabajador podrá extraviarla o presentarla al departamento respectivo posterior a los cinco días que se menciona, por lo que resulta sumamente peligrosa dicha disposición para la seguridad nacional, en razón que cualquier extranjero podrá adquirir dichas concesiones sin que la Secretaría de Relaciones Exteriores valore dicha solicitud.

De igual manera resultaría, para el caso de bienes inmuebles que adquieran y resulte parcialmente ubicado dentro de la zona prohibida, nada más que la publicación se realizara dentro de los treinta días posteriores a la presentación de la solicitud.

Vale pena reflexionar un poco en la señalado en la fracción I del artículo 27 Constitucional, en cuanto a los extranjeros podrán adquirir el dominio directo de tierras en territorio nacional, si el extranjero conviene ante la Secretaria de Relaciones Exteriores en considerarse como nacional respecto de dichos bienes y no invocar por lo mismo la protección de su gobierno (Cláusula Calvo)

En virtud de lo anterior, los Notarios Públicos y Corredores Mercantiles, están obligados a informar a la Secretaría de



Relaciones Exteriores, en un término de noventa días naturales a partir de la fecha de autorización de la escritura correspondiente, sobre la renuncia hecha por el extranjero.

Además los Notarios Públicos deberán de cerciorarse de la ubicación de los inmuebles para poder determinar si procede o no la adquisición, en caso de que tuviera duda de si el inmueble se encuentra o no dentro de la zona restringida, se tomará para ese caso la opinión del Instituto Nacional de Geografía e Informática, anexando, en su caso, a la escritura respectiva la resolución del Instituto antes mencionado.

### **3.1.3. DIFERENTES CAPACIDADES PARA ADQUIRIR BIENES INMUEBLES EN TERRITORIO NACIONAL.**

Tal y como lo hemos tratado en diferentes puntos de este trabajo, los extranjeros han sido limitados para adquirir bienes inmuebles en territorio Nacional, esas limitaciones han obedecido a diferentes factores de la historia de nuestro país, razones que han sido generalmente influenciadas por la política del país y, que con el paso de los años se han justificado más con ideas de tipo económico y social.

Más que una división jurídica, pretendemos hacer una clasificación para facilitar el estudio de diferentes capacidades para adquirir bienes inmuebles en territorio nacional:

1. Sociedades con “cláusula de admisión de extranjeros”, constituidas conforme al artículo segundo del ahora abrogado Reglamento de la Ley Orgánica de la Fracción I del artículo 27 Constitucional:

- a) No se requiere solicitar, permiso ante la Secretaría de Relaciones Exteriores para adquirir bienes inmuebles localizados en cualquier parte de la República Mexicana, a excepción en las zonas restringidas, en que les esta totalmente prohibido adquirir bien inmueble alguno, esto con fundamento en el artículo 27 fracción I Constitucional.
- b) Inmuebles rústicos para cualquier uso menos agrícola ni forestal, localizados en cualquier parte de la República Mexicana, con excepción de las zonas restringidas, y en la extensión necesaria para la consecución de sus objetivos sociales en los términos de la fracción IV del artículo 27 Constitucional, esto para el caso de sociedades mercantiles por acciones.

c) Además de lo señalado en los incisos a y b que anteceden, las sociedades pueden adquirir toda clase de inmuebles rústicos para usos agrícolas y forestales localizados en cualquier parte de la República Mexicana a excepción de las zonas prohibidas, en la extensión que la Constitución señale para la pequeña propiedad agrícola, siempre y cuando el cincuenta por ciento o más de su capital pertenezca a mexicanos. Esto con en base al artículo 3 de la Ley Orgánica de la Fracción I del artículo 27 Constitucional.

## 2.- Personas Físicas Extranjeras.

En base a lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley General de Población, los extranjeros independientemente de su calidad migratoria, con excepción de los transmigrantes, podrán adquirir bienes inmuebles urbanos con las salvedades señaladas en el artículo 27 fracción I de la Constitución, no requieren solicitar permiso alguno a la Secretaría de Gobernación.

Con la reforma a la Ley General de Población del 17 de julio de 1990, se eliminó el tener que solicitar el permiso ante la Secretaría de Gobernación, restringiendo solamente al extranjero transmigrante la facultad para adquirir bienes inmuebles urbanos.

No obstante que el artículo 66 de la Ley General de Población vigente, facilita la adquisición de bienes inmuebles, por excluir ya el Permiso de la Secretaría de Gobernación, cabe señalar lo siguiente.

- a) El artículo 66 de la Ley mencionada anteriormente, solamente hace mención de bienes inmuebles urbanos.
- b) No se limita la adquisición de bienes inmuebles de otra índole.
- c) Por lo tanto, los extranjeros personas físicas, atendiendo a sus calidades migratorias pueden adquirir bienes inmuebles previo permiso de la Secretaría de Gobernación para usos distintos a los urbanos localizados en cualquier parte de la República Mexicana sin incluir las zonas restringidas.

Creo y es importante señalar que la Suprema Corte, en la ejecutoria pronunciada en el amparo pedido por la sucesión de Segundo Posadas, que aparece en las páginas 701 y siguientes del tomo XLIX del Semanario Judicial de la Federación, ha dicho que la falta de autorización de la Secretaría de Relaciones para que un extranjero adquiera bienes raíces, implica para éste una situación especial consistente en que para el Estado es nula la adquisición y puede alcanzar que así se declare por los tribunales, pero que ningún contratante puede prevalecer de la falta de inserción en la escritura,

de la autorización dicha, porque la nulidad sólo puede establecerse en virtud del ejercicio de la acción entre los tribunales, por el Ministerio Público y mediante instrucciones de la Secretaría de Relaciones.

3.- Personas físicas extranjeras por virtud de sociedad conyugal.

En cuanto a la adquisición de bienes inmuebles por personas físicas extranjeras en virtud de contraer matrimonio bajo el régimen de sociedad conyugal con un nacional o extranjero, el cual cuenta o llega a tener bienes inmuebles en territorio nacional la ley en ningún momento regula dicha situación, en que momento el extranjero tiene que celebrar el convenio a se refiere el artículo 27 fracción I de la Carta Magna ante la Secretaria de Relaciones Exteriores, por lo que el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, en el Amparo 206/75. María Guadalupe Terroba Canaliza viuda de Bella. 30 de junio de 1975. Unanimidad de votos Ponente: Efraín Angeles Sentíes. Emitió la siguiente tesis:

“SOCIEDAD CONYUGAL. PARTICIPACION EN ELLA DE UN EXTRANJERO NO AMERITA QUE SE RECABE POR ESTE EL PERMISO A QUE SE REFIERE LA FRACCION I DEL ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL. Aunque los bienes que se adquieren durante el matrimonio celebrado bajo el régimen de sociedad conyugal, pertenecen a ambos cónyuges, no quiere decir

que durante la vigencia de dicha sociedad y respecto de los bienes que debe considerarse que le son afectos, se encuentre determinada la propiedad de cada uno de los consortes, porque se trata de una comunidad y sólo hasta que se liquide la sociedad podrá saberse, mediante la adjudicación correspondiente, lo que pertenece a cada cónyuge. De consiguiente, si uno de los consortes es extranjero, en el caso de que sea partícipe de bienes inmuebles adquiridos por su cónyuge de nacionalidad mexicana, no será menester que al celebrarse el matrimonio en que se estipule la sociedad legal o al nacer ésta durante el matrimonio, existiendo dichos bienes, o bien en la fecha en que se adquieran, deba recabar el permiso a que se refiere la fracción I del artículo 27 constitucional, porque en ninguno de esos eventos del cónyuge extranjero adquiere el dominio sobre algún bien sino que podrá hacerlo, respecto a los que constituyen la comunidad a bienes, hasta el momento de la adjudicación y, por tanto, sólo hasta entonces se podrá actualizar respecto a él la norma constitucional invocada.”

Por lo que se puede concluir que si uno de los consortes es extranjero, el cónyuge de nacionalidad mexicana, que hubiere adquirido o adquiriera bienes inmuebles, no será necesario recabar el permiso a que se refiere la fracción I del artículo 27 Constitucional al celebrarse el matrimonio en el cual se estipule sociedad conyugal, o al nacer durante el matrimonio existen dichos bienes, o bien en la fecha en la que estos se adquieran, porque en ninguno de esos casos el cónyuge extranjero adquiere el dominio sobre los inmuebles afectos a la propiedad comunal, sino hasta el momento de liquidarse

la sociedad y realizarse la adquisición y, sólo hasta entonces será aplicable el precepto constitucional.

#### 4.- Personas Morales Extranjeras.

Las personas morales extranjeras de acuerdo a la fracción I del artículo 27 de la Carta Magna y 10, 10 A, y el Capítulo Segundo de la Ley de Inversiones Extranjeras los cuales fueron ya mencionados anteriormente establece la capacidad para adquirir bienes inmuebles en Territorio Nacional las Sociedades Extranjeras.

Como se menciona anteriormente las sociedades extranjeras o aquellas mexicanas que admitan extranjeros pueden adquirir bienes inmuebles en territorio nacional incluyendo las zonas restringidas esta la figura del fideicomiso, la cual solo mencionamos, ya que trataremos ampliamente en el siguiente capítulo de este trabajo.

#### **3.1.4. ARRENDAMIENTOS DE INMUEBLES POR EXTRANJEROS.**

No existe en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, disposición alguna en el sentido que prohíba a

los extranjeros tomar en arrendamiento bienes inmuebles en la República Mexicana, siendo personas físicas o morales extranjeras.

El artículo 10, de la Ley Orgánica de la Fracción I del artículo 27 de la Constitución fue la primer legislación que equiparó al arrendamiento de bienes inmuebles en plazos mayores de diez años con la transmisión de propiedad, a excepción de que la extensión de los inmuebles fuese estrictamente necesaria para los establecimientos o servicios de objeto industrial, minero petrolero u otros no agrícolas, para el caso de personas morales, pero dicha disposición fue omisa en imponer su prohibición señalada en el artículo 10 de dicha ley a las personas físicas extranjeras, ahora bien la legislación anterior a la actual permitía el arrendamiento de bienes inmuebles ubicados fuera de la zona restringida aun sin el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores a las personas físicas o morales extranjeras y las sociedades con cláusula de admisión de extranjeros por un término mayor de diez años, en los término del artículo 37 del Reglamento de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Extranjera.

Ahora bien el artículo 38 del Reglamento de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Extranjera, establecía que las sociedades mexicanas sin cláusula de admisión de extranjeros si en sus estatutos sociales contiene el convenio previsto por la fracción I del artículo 27 Constitucional no es necesario solicitar el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores para celebrar contratos con autoridades mexicanas.



En la legislación actual ni en la Ley de Inversión Extranjera ni en el Reglamento que se aplica a esta ley, no menciona nada respecto del arrendamiento de bienes inmuebles en las zonas restringidas por lo que desde nuestro punto de vista no requieren permiso alguno por parte de la Secretaria de Relaciones Exteriores para que los extranjeros ya sea personas morales o físicas, renten bienes inmuebles dentro o fuera de la zona restringida ya que solo adquieren derechos de uso y disfrute más no de dominio por lo que consideramos que no es necesario dicho convenio (cláusula calvo).

### **3.1.5. CAPACIDAD PARA ADQUIRIR BIENES INMUEBLES EN EL TERRITORIO NACIONAL POR MEXICANOS QUE TENGAN DOBLE NACIONALIDAD.**

Para realizar un análisis respecto de la capacidad para adquirir bienes inmuebles en al República Mexicana que tienen los mexicanos a los que otro Estado considere como sus nacionales, haremos mención respecto de la nacionalidad y la doble nacionalidad

Nacionalidad es el atributo jurídico que señala al individuo como miembro del pueblo constitutivo de un Estado.

Y conforme a lo establecido en el artículo 30 Constitucional: “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, hijos de padres mexicanos nacidos en territorio nacional, de padre mexicano nacido en territorio nacional, o de madre mexicana nacida en territorio nacional;
- III. Los que nazcan en el extranjero, hijos de padres mexicanos por naturalización, de padre mexicano por naturalización, o de madre mexicana por naturalización.
- IV. Los que nazcan a bordo de embarcaciones o aeronaves mexicanas, sean de guerra o mercantes.”

Este apartado A hace referencia a los mexicanos por nacimiento y la fracción primera hace referencia, que son mexicanos los que nazcan en territorio nacional indistintamente de la nacionalidad de sus padres; y dicho precepto se amplía más a las embarcaciones y aeronaves ya sean de guerra o mercantes ya que los que nazcan dentro de dichas embarcaciones o aeronaves serán considerados como mexicanos por nacimiento indistintamente la

nacionalidad de sus padres en los términos de la fracción cuarta de este mismo apartado y artículo en estudio.

La fracción segunda, hace referencia a los hijos de padres, padre o madre que residan en el extranjero y nazca su hijo en territorio extranjero por lo que este hijo será considerado como mexicano por nacimiento y la fracción tercera hace la misma referencia, pero respecto de padres, padre o madre naturalizados, cualquier persona que se encuentre dentro de estos cuatro supuestos serán mexicanos por nacimiento.

La constitución en su artículo 30 apartado B, contempla a los mexicanos por naturalización y establece dos supuestos:

1. Los extranjeros que obtengan de la Secretaría de Relaciones Exteriores carta de naturalización en los términos capítulo III de la Ley de Nacionalidad.

2. El segundo supuesto consiste en la mujer o varón extranjero que contraiga matrimonio con mujer o varón mexicanos, y establezcan su domicilio conyugal en territorio nacional y cumpla con los requisitos que señala el artículo 20 y 21 de la Ley de Nacionalidad.

Asimismo el artículo 37 apartado A constitucional establece.

“Ningún mexicano por nacimiento podrá ser privado de su nacionalidad”.

Por lo que dicho precepto se desprende que los mexicanos por nacimiento si algún Estado extranjero reclama su nacionalidad no perderá la nacionalidad mexicana y por lo tanto será considerado nacional con todos sus derechos y obligaciones que emanen de dicha nacionalidad.

En el artículo 12 de la Ley de Nacionalidad dice:

“Los mexicanos por nacimiento que salgan del territorio nacional o ingresen a él, deberán hacerlo sin excepción, ostentándose como nacionales, aun cuando posean o hayan adquirido otra nacionalidad.”

Dicho numeral establece el derecho irrenunciable a la nacionalidad mexicana para aquellos mexicanos por nacimiento, aun cuando dichos mexicanos hayan adquirido otra nacionalidad distinta a la mexicana.

El artículo 13 de la Ley describe cuales son los actos de mexicanos por nacimiento que posean o que hayan adquirido otra nacionalidad en los que se consideran como nacionales; los cuales son:

1. Los actos jurídicos que celebren en territorio nacional y en las zonas en las que el Estado Mexicano ejerza su jurisdicción de acuerdo con el derecho internacional; y
2. Los actos jurídicos que celebren fuera de los límites de la jurisdicción nacional, mediante las cuales:
  - a) Participen en cualquier proporción en el capital de cualquier persona moral mexicana o entidad constituida sobre dichas personas o entidades;
  - b) Otorguen créditos a una persona o entidad referida en el inciso anterior, y
  - c) Detenten la titularidad de bienes inmuebles ubicados en territorio nacional u otros derechos cuyo ejercicio se circunscriba al territorio nacional.

Para la comprensión de este numeral primeramente en forma muy breve definiremos el acto jurídico.

Para que un acto se considere jurídico es necesario que produzca efectos de derecho, ya que muchos actos realizados por el hombre no son jurídicos y no producen consecuencias de derecho como por ejemplo sería leer el periódico. Otros actos jurídicos sí producen "efectos jurídicos que pueden consistir en la creación,

transmisión, modificación y extinción de obligaciones y derechos.”<sup>32</sup> Y para la realización de esos efectos jurídicos es necesario la manifestación de voluntad de una o varias personas en caminadas a producir dichos efectos jurídicos.

Ahora bien, en cuanto a la adquisición o titularidad de un bien inmueble en territorio nacional de un mexicano por nacimiento que tenga otra nacionalidad de otro estado, se considera un acto jurídico y la Ley de Nacionalidad y alguna otra disposición legal incluyendo la Constitución no limita su condición jurídica para adquirir bienes inmuebles en territorio nacional, por lo que un mexicano con doble nacionalidad puede adquirir bienes inmuebles en la República Mexicana sin las limitaciones que contempla el artículo 27 fracción primera de la Constitución y no podrá invocar la protección de un gobierno extranjero y el mexicano por nacimiento que tenga otra nacionalidad y que lo haga, perderá en beneficio de la nación los bienes o cualquier derecho sobre los cuales haga dicha invocación, en términos del artículo 14 de la Ley de Nacionalidad vigente

Ya que las limitaciones que establece el artículo 27 fracción I Constitucional solo es aplicable a los extranjeros y no a los mexicanos por nacimiento que adquieran otra nacionalidad porque no han perdido la nacionalidad mexicana, sometién dose únicamente a las leyes y tribunales mexicanos.

---

<sup>32</sup> Bona Soriano, Manuel TEORÍA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES. Editorial Porrúa. 1992. Pág. 84.

## **CAPITULO 4**

### **FIDEICOMISOS DE INMUEBLES EN ZONA PROHIBIDA**

#### **4.1. FIDEICOMISO DE INMUEBLES EN ZONA PROHIBIDA.**

##### **4.1.1. PRINCIPIOS GENERALES Y ELEMENTOS DEL FIDEICOMISO EN MÉXICO.**

Para entrar al estudio de este tema es necesario partir del concepto que la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito dispone en su artículo 346:

Artículo 346.- En virtud del fideicomiso, el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización de ese fin a una institución fiduciaria.”

Dado el concepto anterior, podremos pasar al estudio de los elementos que lo componen.

### 1.- FIDEICOMITENTE.

El fideicomitente tiene un papel esencial y relevante ya que es el primer personaje y creador del fideicomiso, tal es su función principal que en ella pueda conjugar la de beneficiario o del fideicomisario. El fiduciario es su función propia, es el ejecutor de la voluntad plasmada en el fideicomiso, el fideicomisario es un beneficiario de esa voluntad y de su ejecución, pero en rigor, ni uno ni otro participan en la creación, en el nacimiento del fideicomiso.

El fideicomitente como tal, requiere como primera condición el ser sujeto de derecho en pleno ejercicio de su capacidad jurídica, con lo que automáticamente quedan excluidos de ser fideicomitentes por sí mismos, los menores de edad y los incapacitados.

Las personas morales, ya sean públicas o privadas pueden ser fideicomitentes, siempre que en el caso de las primeras atiendan a su esfera y a los límites de su competencia y, las



personas morales privadas el campo delimitado señalado en el objeto social.

En cuanto a los extranjeros, también pueden ser fideicomitentes, dentro de la esfera en donde válidamente pueden actuar, a este respecto es necesario mencionar que existen campos de actividad en los que nuestra Constitución limita a los extranjeros su participación, como ha sido analizado en los capítulos anteriores de este trabajo.

Evidentemente, cualquier fideicomiso que se constituyese, violando las leyes que prohíben a los extranjeros su actividad en ciertas áreas sería nulo, por ilicitud en el fin.

Asimismo, cuando los extranjeros desee constituir un fideicomiso o alguien desee un fideicomiso en favor de personas físicas o morales extranjeras, o que pueda tener socios extranjeros, será necesario atender a las disposiciones legales mexicanas en materia de inversiones extranjeras.

Independientemente de la capacidad jurídica del fideicomitente para obrar validamente, éste debe de tener las facultades necesarias para afectar los bienes al régimen jurídico que resulta del fideicomiso; en este sentido, no es indispensable tener la propiedad de los bienes y bastará con que el fideicomitente tenga las facultades necesarias para disponer de los bienes; este caso se deriva en el albacea, mandatario, tutor, gerente

de una sociedad o bien su apoderado respecto de bienes que tienen bajo su responsabilidad.

Nuestro derecho, establece claramente lo anterior al disponer en su artículo 349 de la Ley General del Títulos y Operaciones 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...”

Por otro lado cabe mencionar que en el fideicomiso se puede dar la pluralidad de fideicomisarios, cuyas decisiones una vez constituido el fideicomiso, serán por mayoría de votos, computados por representaciones, de conformidad con el párrafo tercero del artículo 348 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, analógicamente aplicado.

En el mismo orden de ideas, el creador del fideicomiso en el momento de la constitución y dentro de los límites de su capacidad jurídica, es libre de actuar; con esto entendemos que puede precisar los términos que le sean convenientes para alcanzar un fin perseguido y siempre que este sea lícito, puede señalar a una persona capaz como fideicomisario, designar fiduciario y señalar el conjunto de facultades y derechos que el mismo se reserva; entre otras, la de revocar al fideicomiso, ya sea incondicionalmente o sujetando el ejercicio de esa facultad a requisitos ciertos.

Respecto a lo anterior el fideicomitente tiene la facultad de estructurar el fideicomiso designado a un comité técnico o de distribución de fondos, dar las reglas para el funcionamiento y fijar sus facultades. Todo esta para la mejor administración del mismo.

Por último cabe mencionar que el fideicomitente no es estrictamente necesario para el fideicomiso después de su constitución, y si éste desaparece el fideicomiso subsiste, salvo que la desaparición del fideicomitente se haya establecido como casa resolutoria, o en el caso de que el fideicomiso se hubiere constituido por testamento, el cual empezará a producir efectos a partir de la muerte del fideicomitente.

## **2.- EL FIDUCIARIO.**

De los artículos 346 y 350 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, podemos observar que la ejecución del fideicomiso es una función que solo puede ser realizada por una institución de crédito autorizada conforme a la Ley General de Instituciones de Crédito para realizar operaciones fiduciarias.

“Las instituciones de crédito, entre ellas las fiduciarias, son entes jurídicos, que originalmente asumían obligatoriamente la forma de sociedad anónima, a las cuales el Gobierno Federal, por

conducto de la Secretaría de Hacienda, les otorgaba la concesión para prestar el servicio público en una o en varias ramas especializadas en la actividad bancaria reguladas por nuestra ley.”<sup>33</sup>

Por otro lado los artículos 346 y 350 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito señalan las formas y modalidades para que el fiduciario sea designado, que bien puede ser por el fideicomitente (arts. 346 y 350), en el acto constitutivo (art. 346) o en caso que el fideicomitente no la haya señalado en el acto constitutivo será la que designe el fideicomisario o en su defecto por el Juez de Primera Instancia donde estuvieren ubicados los bienes.

De lo anterior podemos concluir que el nombramiento o designación de la Institución Fiduciaria es en cualquier supuesto un acto ajeno a ella, que se realiza sin consentimiento previo o posterior al acto de la constitución, según sea necesario.

Al respecto se han sustentado diversas tesis dentro de las cuales encontramos que la institución designada tiene una

---

<sup>33</sup> Kneger Emilio MANUEL DEL FIDEICOMISO MEXICANO. México, Banco de Nacional de Obras

obligación; que será aceptar o rechazar el cargo; pero de ninguna forma se le impone la obligación de aceptarlo ya que el artículo quinto Constitucional consagra la garantía de libertad de trabajo, al establecer que nadie esta obligado a prestar trabajos personales sin su pleno consentimiento, y las Instituciones designadas están en pleno derecho a aceptar o rechazar el cargo.

### 3.- EL FIDEICOMISARIO.

“Desde el punto de vista estrictamente jurídico, solamente pueden ser considerados como fideicomisarios aquellas personas a quienes el fideicomitente, en el acto constitutivo o en un momento ulterior, si se ha reservado el derecho de hacerlo posteriormente, designa como tales y, en consecuencia, los legítima para hacer valer los derechos y acciones que integran la situación jurídica del fideicomisario. Por el contrario, el simple beneficiario indirecto, no queda legitimado para exigir que el fideicomiso se lleve acabo a su favor. En el mejor de los casos, podrá solicitar al fiduciario a instar al Ministerio Público para que

cumpla sus respectivas funciones, pero nunca podrá actuar con plena legitimación frente al fiduciario.”<sup>34</sup>

En nuestro derecho positivo, para ser fideicomisario se requiere ser una persona física o moral que tenga capacidad jurídica para serlo, siendo esta la regla: Toda persona puede ser fideicomisario salvo las excepciones que mediante norma expresa, nuestra ley establece.

Al respecto, un extranjero podrá ser fideicomisario dentro de la esfera donde validamente pueda actuar; a este respecto resulta oportuno mencionar que existen campos de actividad en los que nuestra carta magna restringe a los extranjeros su participación en determinadas actividades

En este mismo orden de ideas, para que el extranjero pueda ser fideicomisario hay que atender a lo dispuesto en nuestra Constitución, a las diversas leyes de Inversión Extranjera en México y al Código Civil, que en su artículo 1327 contiene una

---

<sup>34</sup> Enrique Vazquez, NOTAS SOBRE EL FIDEICOMISO, México UNAM, 1964, pág. 47

1331, 1322 al 1325, que establecen la incapacidad de heredar en determinados casos.

Por lo tanto el menor de edad podrá aceptar o rehusarse a través de su representante legal.

Desde el punto de vista lógico, el primer derecho de un sujeto que ha sido designado fideicomisario, es aceptar o rechazar fideicomiso.

“La aceptación del fideicomiso es un acto unilateral de voluntad, que nunca llega a confundirse con la voluntad del fideicomitente, para integrar el consenso, al acuerdo de voluntad esencial de la figura contractual. La constitución del fideicomiso es un acto jurídico unilateral, valido por si mismo cuya eficacia queda condicionada, en cierta forma, a la aceptación del fiduciario y la aceptación del fideicomisario cuando éste existe como sujeto jurídico y determinado.”<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> Kneger Vázquez, NOTAS SOBRE EL FIDEICOMISO, México UNAM, 1964, p. 51.

Por último, cabe mencionar que la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito atribuye al Ministerio Público el ejercicio de los derechos que el artículo 355 de la propia Ley, otorga al fideicomisario cuando no existe fideicomisario determinado.

#### 4.- OBJETO.

La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito en el primer párrafo del artículo 351:

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

Es preciso hacer una distinción entre el objeto y el fin del fideicomiso, términos que frecuentemente se emplean como sinónimos, sin serlo.



“El objeto consiste en la cosa que es materia del fideicomiso, en tanto que el fin es el resultado que se persigue con su constitución.”<sup>36</sup>

En el caso del fideicomiso, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito resulta omisa al respecto, por lo cual debemos recurrir al derecho común que establece que “la cosa objeto del contrato debe de: existir en la naturaleza, ser determinada o determinable en cuanto a su especie y estar en el comercio (artículo 1825 Código Civil). Asimismo se establece en los artículos 748 y 749 del mismo ordenamiento que las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley”. “Están fuera del comercio por naturaleza o por disposición de la ley, las que ella declara sin posibilidad de llegar a ser adquiridos a título de propiedad particular.”

Nuestro derecho establece la legalidad del fideicomiso sobre cosa futura, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1826 del Código Civil: “Las cosas futuras pueden ser objeto de

---

Banza Rodolfo. PRINCIPIOS BÁSICOS DEL FIDEICOMISO Y DE LA ADMINISTRACIÓN FIDUCIARIA, México, Ed. Porrúa p. 36

contrato sin embargo, no pueden serlo la herencia de una persona viva, aún cuando esta preste su consentimiento.”

## 5.- FIN.

La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito señala que el fideicomiso debe constituirse para la realización de un fin lícito determinado (artículo 346 y 347).

Asimismo, el artículo 1830 del Código Civil establece que es ilícito el hecho que es contrario a las leyes del orden público o a las buenas costumbres, por lo tanto tomando este artículo a contrario sensu, podremos concluir que un fin lícito será aquel acorde a las leyes del orden público y las buenas costumbres.

El problema radica en la interpretación de buenas costumbres, por lo que la autoridad jurídica en este caso deberá *fungir como interprete* tanto de las concepciones de orden público como de las buenas costumbres prevaletientes de la colectividad,

para resolver en cada caso si el fin del fideicomiso está o no en pugna con tales concepciones.

## 6.- FORMAS DE CONSTITUCIÓN.

Nuestro derecho positivo establece dos formas para constituir un fideicomiso, el artículo 352 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito dispone. “el fideicomiso puede ser constituido por acto entre vivos o por testamento”.

Teniendo en cuenta la naturaleza jurídica del fideicomiso, la constitución del mismo por actos entre vivos sigue el mecanismo que el derecho común prevé para los contratos, igualmente el fideicomiso establecido mediante testamento debe, obviamente dar satisfacción a todos los requisitos de forma establecidos por el Código Civil, según la clase de testamento que se trate.

Por otro lado, si el fideicomiso recae sobre inmuebles, será necesaria la escritura pública de constitución y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

El fideicomiso constituido por extranjeros ya sea personas físicas o morales, o en los que los fideicomisarios o beneficiarios sean extranjeros, deberán atender a las leyes sobre la inversión extranjera en México, y en todo caso que éste se efectúe deberá inscribirse en el registro nacional de inversiones extranjeras.

Por último cabe mencionar que el fideicomiso en sí mismo no es un acto solemne y por ello los vicios de forma pueden ser subsanados, con la excepción del fideicomiso constituido por testamento, el cual deberá apegarse a los formalismos establecidos por el Código Civil ya que la nulidad del testamento en que se consigna trae aparejada la invalidez del fideicomiso

#### 4.1.2. CLASIFICACIÓN DEL FIDEICOMISO EN MÉXICO.

La clasificación del fideicomiso mexicano reflejan variedad de puntos de partida atendiendo al derecho positivo y a la practica bancaria como puede ser la forma en que surge, sus modalidades y la diversidad de finalidades que persiguen.

Realizar una clasificación del fideicomiso, presenta dificultades, ya que esta figura jurídica puede asumir tantas formas como realizar tan diversas funciones, que aún en algunos casos no ha cristalizado todavía categorías definidas.

Considerando lo anterior, ensayaremos la presentación de los criterios de mayor importancia:

1. En cuanto a la forma de creación de los fideicomisos, se pueden clasificar en fideicomisos constituidos por actos entre vivos y en fideicomisos testamentarios.

2. Fideicomiso expreso e implícito.- En esta clasificación encontraremos una de las diferencias fundamentales entre el fideicomiso mexicano y el Trust anglosajón, ya que nuestra ley admite únicamente el fideicomiso expreso ya que el mismo se constituye por la manifestación exteriorizada de la voluntad de una persona, sea por acto entre vivos y por testamento (artículo 346, 349 y 352 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito)

### 3. Fideicomiso condicional, secreto y sucesivo.

El fideicomiso condicional incorpora una de las modalidades de la obligaciones; “la obligación es condicional cuando su existencia a su resolución dependen de acontecimiento futuro e incierto” (artículo 1938 del Código Civil).

“La condición es suspensiva cuando de su cumplimiento depende la existencia de la obligación”, (artículo 1939) “La condición es resolutoria cuando cumplida resuelve la

obligación, volviendo las cosas al estado que tienen como si esa obligación hubiere existido” (artículo 1940).

Asimismo en los artículos 1344 y 1345, se dispone que el testador es libre para establecer condiciones al disponer de sus bienes.

*Los fideicomisos secretos se encuentran prohibidos en nuestro derecho positivo al disponer el artículo 1484 del Código Civil que “es nula la institución de herederos o legatarios hechas en memorias o comunicados secretos”.*

Por lo que se refiere a los fideicomisos sucesivos, el Código Civil en sus artículos 1472 y 1473 establecen que quedan prohibidas las sustituciones fideicomisarias, sea cual fuere la forma de que se les revista, y cualquiera otra diversa de aquella en que el testador substituya una o mas personas al heredero o herederos instituidos para el caso en que mueran o no quieran aceptar la herencia.

Por otro lado, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito hace la salvedad a la prohibición de los fideicomisos sucesivos, al establecer en la fracción II del artículo 359 que “salvo el caso de que la substitución se realice en favor de personas que estén vivas o concebidas ya, a la muerte del fideicomitente”. A este respecto y de acuerdo a la opinión del licenciado Rodolfo Batiza “no es que en estricto sentido el precepto de la ley sustantiva derogue al derecho común sino que más bien crea una excepción limitada al ámbito del fideicomiso.”<sup>37</sup>

4. *Oneroso y Gratuito.*- Esta clasificación no se encuentra expresamente contenida en la ley, pero la podemos incorporar como clasificación, aplicable por igual al contractual y al testamentario ya que podemos afirmar que cuando el fideicomiso presenta una libertad para el fideicomisario puede, como la donación, ser puro, condicional, oneroso o remuneratorio, asimismo con fundamento en los artículos 1361 y 1394 del mismo ordenamiento encontramos que la disposición de

---

Batiza Rodolfo. PRINCIPIOS BASICOS DEL FIDIECOMISO Y DE LA ADMINISTRACIÓN FIDUCIARIA. México, Ed Porrúa p 91



bienes por testamento, a su vez puede hacerse gravando con carga al heredero o legatario

5.- Fideicomiso de beneficencia.- La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito en su fracción III del artículo 359 dispone.

“Quedan prohibidos: Aquellos cuya duración sea mayor de 30 años, cuando se designe como beneficiario a una persona jurídica que no sea de orden público o institución de beneficencia. Sin embargo, pueden constituirse con duración mayor de 30 años cuando el fin del fideicomiso sea el mantenimiento de museos de carácter científico o artístico que no tengan fines de lucro.”

En relación al artículo 359 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, se publicó en el Diario Oficial de la Federación de fecha 29 de diciembre de 1970 un decreto por medio del cual se facultaba a la Secretaría de Hacienda para determinar si son de interés público los fideicomisos que celebren tanto las Instituciones Nacionales de Crédito como el Gobierno

Federal, caso en el cual no será aplicable el plazo de treinta años mencionado anteriormente.

6.- Revocable e Irrevocable.- La base para esta distinción la encontramos en la fracción VI del artículo 357 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito que establece: “el fideicomiso se extingue: Por revocación hecha por el fideicomitente, cuando éste se haya reservado expresamente ese derecho al constituir el fideicomiso;”.

El precepto legal transcrito anteriormente no requiere de mayor explicación, cabe únicamente señalar que no será procedente en los casos de fideicomiso de garantía mientras la obligación principal no se cumpla por el deudor fideicomitente, así como en los fideicomisos de inversión mientras subsistían los préstamos otorgados en su ejecución, ya que de ser revocable, los mismos chocarían con la naturaleza de dichos supuestos creados al amparo del fideicomiso respectivo.

7. Inversión, Administración y Garantía.- Esta clasificación tripartita se debe a la práctica bancaria que ha sido reconocida legislativa y administrativamente.

Por el “Fideicomiso de Inversión” entendemos aquel en que el fideicomitente entrega bienes inmuebles al fiduciario para que este se encargue de administrarlos y de realizar los diversos actos que de el mismo resulten, conforme a lo pactado en el mismo contrato de fideicomiso.

El “Fideicomiso de Garantía” ha venido a substituir con ventaja a la prenda y a la hipoteca, haciendo más seguro y flexible el procedimiento de ejecución.

En estos fideicomisos, las instituciones fiduciarias asumen la responsabilidad para determinar el incumplimiento a cargo de los deudores y para vender, realizar o liquidar los bienes dados en garantía, haciendo pago con su producto a los acreedores, siempre que las instituciones fiduciarias observen el procedimiento y las formalidades señaladas en la Legislación Mercantil y la Legislación Bancaria.

#### 8.- Fideicomiso de Inmuebles en Zona Restringida.

Esta clase de fideicomiso es el resultado de la prohibición constitucional consagrada en la fracción I del artículo 27 Constitucional para que los extranjeros adquieran bienes inmuebles en la llamada "Zona Restringida", restricciones que fueron reglamentadas y reguladas para el sostenimiento y aceleración del desarrollo industrial y turístico del país, por diversos decretos presidenciales y posteriormente por la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera y su reglamento resaltando así la figura del fideicomiso como la única legal para que los extranjeros gozaran de la utilización y aprovechamiento de dichos bienes sin constituir derechos reales sobre ellos, tema sobre el cual pasaremos a analizar posteriormente, ya que su importancia y trascendencia actual a constituido un punto de interés personal.

#### **4.1.3.FIDEICOMISO DE INMUEBLES EN ZONA PROHIBIDA.**

Como se menciona anteriormente, por acuerdo presidencial del 29 de abril de 1971 se autorizo a la Secretaría de

Relaciones Exteriores, para que en uso de su facultad discrecional otorgada en la fracción I del artículo 27 Constitucional, resolviera en cada caso sobre la conveniencia de conceder a las instituciones nacionales de crédito, los permisos a que se refiere el artículo 2 de la Ley Orgánica de dicha fracción, señalando indirectamente al fideicomiso como el medio más idóneo para que, los extranjeros, pudieran legalmente gozar por un plazo máximo de treinta años, el uso y aprovechamiento de inmuebles ubicados en la faja de cien kilómetros en las fronteras o de cincuenta kilómetros en las playas del país, pudiendo destinarse el inmueble para fines turísticos, industriales, o habitacionales, sin que en ningún caso los extranjeros adquieran la propiedad del inmueble ni tampoco derechos reales sobre ellos, con lo cual quedaban a salvo los principios señalados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

#### 1 Alcances y derechos derivados del fideicomiso.

- a) La institución Fiduciaria conservará siempre la titularidad de los inmuebles;

- b) La Institución Fiduciaria tendrá la facultad de arrendar los inmuebles;
- c) Derecho a recibir los frutos o rendimientos de los inmuebles derivados del arrendamiento o de otras operaciones;
- d) La duración de los fideicomisos será de cincuenta años como máximo, la institución fiduciaria sólo podrá transmitir la propiedad de los inmuebles a personas que conforme a las leyes vigentes estén capacitadas para adquirirlos. O en su caso, podrán solicitar una prórroga en términos del artículo 13 de la Ley de Inversión Extranjera;
- e) En caso de que se viole cualquier condición establecida en el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, el fiduciario contara con un plazo de 60 días hábiles para subsanar o corregirlas contados a partir de la notificación que realice la

Secretaría de Relaciones Exteriores y en caso que no haga las correcciones pertinentes la institución fiduciaria ésta, procederá, a petición de la Secretaría de Relaciones Exteriores a cancelar y liquidar el fideicomiso en un término de 180 días;

f) En caso de cesión de derechos personales de uso y aprovechamiento sobre el inmueble materia del fideicomiso, en favor de extranjeros, la fiduciaria, previo registro de cada cesión, deberá notificar en un término de treinta días a la Secretaría de Relaciones Exteriores el nombre, nacionalidad y domicilio del nuevo Fideicomisario;

g) Anteriormente era el único instrumento jurídico que permite a los inversionistas extranjeros realizar operaciones inmobiliarias en zona restringida con apego a la ley, pero como se menciona anteriormente ya los extranjeros pueden adquirir el dominio de bienes inmuebles ubicados en la zona restringida

siempre y cuando se destinen dichos bienes para fines no residenciales.

#### **4.1.4. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO.**

La Ley de Inversión Extranjera faculta expresamente, en su artículo 11, a la Secretaría de Relaciones Exteriores para que autorice a las instituciones de crédito, adquirir como fiduciarias derechos de bienes inmuebles ubicados en la zona restringida destinadas a realizar fines turísticos o industriales.

El título segundo en su capítulo segundo del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras señala los requisitos que debe de cumplir para que las Instituciones Fiduciarias adquieran el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores para que puedan adquirir bienes inmuebles en las zonas restringidas cuando sus fideicomisarios sean sociedades mexicanas con socios extranjeros



o personas físicas o morales extranjeras los cuales son los siguientes:

Deben de presentar una solicitud que debe contener lo siguiente.

1 - Nombre y nacionalidad de los fideicomitentes;

2.- Nombre de la institución que fungirá como fiduciaria,

3.- Nombre y nacionalidad del fideicomisario y, si lo hubiere de los fideicomisarios en segundo lugar y de los fideicomisarios sustitutos;

4 - Duración del fideicomiso;

5.- Uso del inmueble;

6 - Descripción, ubicación y superficie del inmueble objeto del fideicomiso, y

7.- Distancia del Inmueble respecto de la Zona Federal Marítimo Terrestre

Dicho capítulo menciona que tratándose de personas físicas o morales extranjeras otorgara el permiso que hace referencia el artículo 11 de la Ley de Inversión Extranjera además

de cumplir con la solicitud mencionada anteriormente cuando el inmueble objeto del fideicomiso se destine para:

1. Parques y fraccionamientos industriales;
2. Hoteles y moteles;
3. Naves Industriales;
4. Centros comerciales;
5. Centros de investigación;
6. Desarrollos turísticos, siempre y cuando no contengan inmuebles destinados a fines residenciales.
7. Marinas turísticas,
8. Muelles e instalaciones industriales y comerciales establecidos en estos, y
9. Establecimientos dedicados a la producción, transformación, empaque, conservación, transporte o almacenamiento de productos agropecuarios, silvícolas, forestales y pesqueros.

Ahora bien el reglamento no es preciso al señalar o mejor dicho no estipula que las sociedades mexicanas que admitan

extranjeros deban destinar dichos inmuebles para los fines mencionados en el párrafo que antecede pero el artículo 10 de la Ley de Inversiones Extranjeras estipula que las sociedades mexicanas sin cláusula de exclusión pueden adquirir bienes inmuebles dentro de la zona restringida pero siempre que sean destinados para la utilización de actividades no residenciales, en consecuencia las sociedades que admitan entre sus socios a extranjeros pueden adquirir inmuebles destinados a actividades diferentes a las mencionadas en el párrafo anterior pero siempre y cuando sean actividades no residenciales como las mencionadas en el artículo 5 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera.

Con lo mencionado anteriormente es clara la tendencia de los gobiernos actuales dar mayor seguridad jurídica a los empresarios extranjeros para que inviertan en nuestro país pero siempre y cuando dicha inversión sea para fines no residenciales, logrando así una apertura a nuestro país volviéndolo así una campo de inversión mas fértil para el capital extranjero.

Pero además dichos fideicomisos deben de cumplir con ciertas condiciones a saber:

1. Deben de celebrar los extranjeros en su calidad de fideicomisarios el convenio previsto por el artículo 27 Constitucional. (Cláusula Calvo);
2. Que durante toda la vigencia del fideicomiso la institución fiduciaria conserve la titularidad del bien inmueble y no conceda ningún derecho real a los fideicomisarios.
3. Que presente la institución fiduciaria ante la Secretaría de Relaciones Exteriores a mas tardar en el mes de abril de cada año un informe sobre los fideicomisos autorizados en caso de sustitución fiduciaria, así como la sustitución de fideicomisarios sustitutos;
4. Los fideicomisarios deben de informar a la institución fiduciaria y esta a su vez a la Secretaría de Relaciones Exteriores sobre el cumplimiento de los fines del fideicomiso siempre que la Secretaría lo solicite cuando considere que existan motivos para suponer el incumplimiento de algunas de estas condiciones

- 5 La institución fiduciaria cuando quiera ampliar o cambiar los fines del fideicomiso deberá de obtener un permiso previo por la Secretaría de Relaciones Exteriores.
6. La institución fiduciaria deberá de un informar en un término no mayor de 40 días la extinción de los fines del fideicomiso después de haberse terminado.
7. la institución fiduciaria debe de comprometerse a extinguir el fideicomiso en 180 días posteriores a que la Secretaría de Relaciones Exteriores se lo pida cuando se hayan incumplido con alguna de las condiciones establecidas en dicho permiso.

Respecto del permiso que se requiere que expida la Secretaría de Relaciones Exteriores, cabe subrayar que hasta antes del 16 de mayo de 1989, la Secretaría de Relaciones Exteriores tenía la facultad discrecional de otorgar el permiso o de negarlo, pero desde la fecha antes mencionada hasta estos días, la citada dependencia federal lo otorgara de conformidad con los criterios ya descritos en los párrafos anteriores y se encuentran en los artículos 9, 10 y 11 del Reglamento, con lo cual la Secretaría de

Relaciones Exteriores sólo deberá de cerciorarse de que cumplan con lo señalado en dicho precepto para poder expedir el permiso, con lo cual se elimina la facultad discrecional de la Secretaría señalada.

Asimismo es importante hacer mención que existen otros casos de fideicomisos, también relativos a adquisición de inmuebles por instituciones fiduciarias, que son diferentes a los fideicomisos establecidos por la Ley de Inversión Extranjera, y en los que, por lo tanto, la citada ley no es aplicable a ellos. Esos casos son:

- 1 - Cuando en los contratos de fideicomiso los fideicomisarios son mexicanos o sociedades mexicanas con cláusula de exclusión de extranjeros;

- 2 - Cuando los inmuebles no están localizados en zonas restringidas, sea cual fuere la nacionalidad de los fideicomisarios; y

3 - Cuando el destino del inmueble no es industrial ni turístico, sea cual fuere el lugar de ubicación del inmueble y la nacionalidad de los fideicomisarios.

#### **4.1.5. DURACIÓN DEL FIDEICOMISO**

Como lo señalamos anteriormente, tanto el acuerdo del Presidente Luis Echeverría de 1971 como la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera establecía como plazo máximo el de treinta años para el término de vigencia de los fideicomisos pero en la actual Ley de Inversión Extranjera en su artículo 13 se aumento este término y señala como plazo máximo el de cincuenta años pero este mismo artículo establece que podrá prorrogarse a petición del interesado, el cual lo hará por conducto de la institución fiduciaria ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, dentro de los 90 días hábiles anteriores a la extinción del contrato pero señala una condición para que la Secretaría de Relaciones Exteriores autorice la prórroga y es que se cumplan las condiciones señaladas en el artículo 11 del

Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras las cuales ya fueron mencionadas en subtítulo anterior.

#### **4.1.6. ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES SUJETOS A FIDEICOMISO EN ZONA PROHIBIDA.**

Conforme a lo establecido en el artículo 11 y 12 de la Ley de Inversión Extranjera y lo analizado a lo largo de este trabajo la institución fiduciaria conservara siempre la propiedad fiduciaria de los inmuebles y los fideicomisarios el uso y disfrute del inmueble, entonces es a estos últimos los que le corresponde el derecho de rentar el inmueble objeto del fideicomiso sin ninguna restricción o limitación.

#### **4.1.7. AUTORIZACIÓN POR PARTE DE LA SECRETARÍA DE LA REFORMA AGRARIA.**

Conforme a lo señalado en el Diario Oficial de la Federación del día 29 de febrero de 1980, la Secretaría de la



Reforma Agraria, acepta que los lotes de colonias agrícolas, ganaderos o forestales podrán ser destinados a actividades turísticas o industriales previa autorización de la Secretaría de la Reforma Agraria, siempre y cuando cumpla con los siguientes requisitos:

1.- Que el colono se encuentre en posesión del lote y que el valor de este se haya cubierto totalmente;

2.- Que los terrenos no sean aptos para la explotación agrícola, ganadera o forestal y que no existan mantos acuíferos de aprovechamiento para riego;

3 - Que los promoventes presenten un estudio socioeconómico del proyecto industrial o turístico; planos de las instalaciones; presupuestos y proyectos de las obras o ejecutar; opinión de la Secretaría respectiva, opinión de Recursos Hidráulicos de las condiciones geohidrológicas del lote así como del Delegado Agrario correspondiente de que el lote no ésta señalado para ser afectado por alguna acción agraria;

4 - Que las empresas creadas para la explotación turística o industrial capaciten a los campesinos circunvecinos y les proporcionen trabajo.

Las obras tendrán que iniciarse dentro de un año siguiente al de la autorización y si el proyecto total no se ha terminado a un plazo de 5 años, el área autorizada para el cambio del destino, regresará a la situación original.

#### **4.1.8. ADQUISICIÓN DE DERECHOS FIDEICOMISARIOS.**

Los fiduciarios tienen el derecho de poder ceder en cualquier momento sus derechos por el tiempo que le quede de vigencia al fideicomiso, recibiendo a cambio el valor que se pacte como contraprestación, por lo que se podría considerar incluso en enajenar a otro extranjero, pero existen dos supuestos que son los siguientes.

a) Cuando el fideicomiso se encuentre dentro de la Zona Restringida la institución fiduciaria deberá de presentar a mas tardar en abril de cada año un informe a la Secretaría de Relaciones Exteriores un informe sobre la designación de fideicomisarios sustitutos o cesión de derechos fideicomisarios en favor de personas físicas o morales extranjeras cuando se traten de actividades no residenciales y tienen la misma obligación las sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros tratándose de inmuebles adquiridos para fines residenciales.

b) Cuando el fideicomiso este ubicado fuera de la Zona Restringida la institución fiduciaria no deberá de presentar ningún informe o permiso como lo establecía anteriormente el Reglamento Abrogado de la Ley para promover la Inversión Mexicana y Regular la Extranjera, ante la Secretaría de Relaciones Exteriores solamente deberá de cumplir el nuevo fideicomisario ya sea persona física o moral con el convenio previsto en el artículo 27 fracción primera de la Constitución.

#### 4.1.9. FIDEICOMISO DE ACCIONES.

Desde la entrada en vigor de la Ley para promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera y su reglamento y de acuerdo con la política de aceptar la inversión extranjera en el país, desde el Presidente Carlos Salinas de Gortari, actualmente se brinda una nueva alternativa a los inversionistas extranjeros y a sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros para poder adquirir la calidad de fideicomisarios en fideicomisos de inmuebles ubicados en zonas restringidas.

Es decir, el artículo 12 del reglamento facultaba a la Secretaría de Relaciones Exteriores para que discrecionalmente autorice a inversionistas extranjeros y a sociedades mexicanas sin cláusula de exclusión de extranjeros, para que adquieran derechos de fideicomisario de acciones representativas del capital social de sociedades con cláusula de exclusión de extranjeros que sean propietarios de inmuebles ubicados en zonas restringidas y señala como condición para realizar la adquisición mencionada que las sociedades realicen nuevas inversiones en actividades industriales

o turísticas siempre y cuando se cumpla con lo señalado en el reglamento.

La Ley de Inversiones Extranjeras Vigente y su Reglamento no mencionan nada por lo que es evidente que el fideicomiso de acciones permitido por el Reglamento, permite al inversionista extranjero poder tener el manejo y administración de la sociedad, con esta disposición se eliminan una serie de trámites que antes se tenían que realizar para poder hacer operaciones de fideicomisos en los que se tuvieran como fin, la construcción y operación de hoteles, clubes privados, fraccionamientos, restaurantes, centros comerciales o para cualquier propósito turístico; y los inversionistas extranjeros, tienen la facultad de celebrar contratos, operaciones y explotación de inmuebles de manera que ellos consideren más conveniente.

Desde mí punto de vista particular este precepto desvirtúa el clásico concepto de una sociedad mexicana con cláusula de exclusión de extranjeros al permitir que el extranjero participe directa ó indirectamente en el capital social. No aclara si

puede autorizarse una participación minoritaria o mayoritaria ni fija el monto de la “nuevas inversiones productivas”.

#### **4.1.10. REGISTRO DEL FIDEICOMISO.**

Los fideicomisos se deberán de inscribir a través de institución fiduciaria en el registro nacional de inversiones extranjeras en su sección tercera, deberán de inscribirse en el registro los fideicomisos de acciones o partes sociales, de bienes inmuebles y de inversión neutra, por virtud de los cuales se deriven derechos en favor de inversión extranjera, dicha obligación de inscripción correrá a cargo de la institución fiduciaria y deberá de realizarse dentro de los 40 días hábiles contados a partir de la fecha de constitución del fideicomiso u otorgamiento de derechos de fideicomisario en favor de la inversión extranjera.

Y con el objetivo de obtener la inscripción de fideicomisos y mantener actualizada la información presentada

ante el Registro, las instituciones fiduciarias deberán de proporcionar la fecha de la celebración del contrato de fideicomiso, los datos de identificación y domicilio de institución fiduciaria y del delegado fiduciario; el nombre de las personas autorizadas por la fiduciaria para oír y recibir notificaciones, y los datos para determinar la nacionalidad, origen, valor y características generales de la inversión realizada en el país a través de fideicomiso, así como los datos generales del contrato de fideicomiso.

## CONCLUSIONES

Después del análisis de las diferentes disposiciones jurídicas que regulan la adquisición de bienes inmuebles por extranjeros, y para facilitar la comprensión de estas conclusiones se en numerarán de la siguiente manera.

1.- Es muy clara la tendencia de la actual administración de apertura a la inversión extranjera en México, así como todos los países del mundo, ya que con los avances tecnológicos, las nuevas necesidades de los seres humanos como el internet, requieren una colaboración de los países extranjeros tanto en el sentido de la exportación como la importación, pero además, la instalación en nuestro países de empresas extrajeras, para que sus productos o servicios sean mas accesibles a los mexicanos, pero no hay que politizar estas inversiones extranjeras como sea hecho durante años, va que ninguna inversión extranjera va atacar la producción nacional de la iniciativa privada, viéndolo desde un punto de vista practico ya que en algunas ocasiones los inversionistas nacionales no cuenta con la capital económico para emprender negocios muy costosos, y los inversionistas extranjeros cuentan con la infraestructura tanto



económica como tecnológica para invertir en esos campos económicos no explotados por el capital nacional, pero el hecho de hablar que dichas inversiones no se encuentran a cargo de los nacionales significa que, una inversión hecha por extranjeros de esa índole, es millonaria por lo que, debemos dar seguridad jurídica para que el territorio nacional sea más atractivo para dichos inversionistas, otorgándoles la seguridad jurídica suficiente para que no sean despojados de sus propiedades o atacados por el gobierno mexicano en actos de corrupción y así no arriesguen su inversión.

Creo que resultaría conveniente analizar dos modificaciones importantes a nuestra carta Magna como sería:

a) Suprimir las franjas denominadas “zonas prohibidas” (zonas restringidas).

b) Suprimir el uso de la Cláusula Calvo en nuestras legislaciones.

Pero dichas supresiones será solamente aplicada a personas físicas o morales extranjeras y sociedades mexicanas que tengan como socios a extranjeros, siempre y cuando, destinen dicho inmueble a actividades NO RESIDENCIALES que son las mencionadas en el artículo 5 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones. Es necesario suprimir las Zonas Prohibidas a este tipo de inversiones, toda vez que debemos de tomar en consideración que los campos económicos

no explotados por inversiones nacionales se encuentran dentro de las zonas prohibidas y es necesario que los extranjeros adquieran el dominio directo de dichos inmuebles para el establecimiento de sus empresas o industrias, para así poder ofrecer a esas inversiones extranjeras un marco jurídico confiable, como lo señale en el capítulo primero de este trabajo, la implantación de las zonas prohibidas tuvo como antecedente histórico en cuanto a los límites territoriales, en el caso de las fronteras a fin de evitar lo sucedido en 1848, y en cuanto a las costas, se pretendió evitar una posible invasión.

En la actualidad las bases que justificaron el establecimiento de dichas zonas restringidas no son aplicables al desarrollo tanto tecnológico como de la organización de las naciones. Conforme a los principios de derecho internacional público ya no es un título válido de propiedad estatal la conquista y diferentemente se sostiene por ocupación, lo cual hace importante las disposiciones relativas a la zona restringida y a la limitación a la capacidad de goce por extranjeros en la propia zona.

Dados los tiempos actuales, creo y no es ya aceptable el tener esas zonas, que en su época fueron plenamente justificadas pero que en un tiempo en el que la política del país es de total apertura, la supresión de dichas zonas, no perjudicaría en absoluto la soberanía del país, aunque cierto es reconocer que políticamente arrojaría controversia en contra de esta iniciativa de reforma. Sin embargo, dada la situación actual del país, en el que nos encontramos en una etapa de negociación de un tratado con los países europeos,

podría aprovecharse este tiempo para lograr esta reforma y por otro lado, intensificar nuestro deseo y voluntad de negociar abiertamente con estos países, siendo por tanto un punto importante de intercambio en una negociación tan complicada.

Por otro lado, cierto es que la Cláusula Calvo, es utilizada principalmente por los países Latinoamericanos, con el objeto de evitar que los países económicamente poderosos, abusen de la extraterritorialidad de sus preceptos legales, para inmiscuirse en asuntos de sus nacionales en territorio extranjero; también es cierto que han existido precedentes en que dicha cláusula ha servido para otorgar fallos en favor de aquellos países que han utilizado dicha cláusula, y esto es lo más preocupante para los inversionistas extranjeros que podrán en algún momento perder su inversión por este tipo de fallos; más sin embargo, creo y sería conveniente analizar, sobre todo en lo referente para el caso de que los extranjeros adquieran bienes inmuebles en territorio nacional, ya que es solamente remarcar lo ya aceptado en derecho internacional, en especial lo referente a la "lex rei sitae" que indica que para la determinación de la ley aplicable a los bienes habrá que saber en donde éstos se encuentran ubicados para conocer la ley que les es aplicable.

Y también es clara la tendencia de las actuales administraciones de ir poco a poco suprimiendo la Zona Prohibida y un ejemplo claro es lo mencionado en la Ley de Inversión Extranjera que permite que las sociedades mexicanas que tengan entre sus socios

a inversionistas extranjeros pero que hayan celebrado el convenio previsto en la fracción primera del artículo 27 Constitucional (Cláusula Calvo), dichas sociedades podrán adquirir el dominio de los bienes inmuebles ubicados en la zona restringida pero siempre y cuando destinen dichos inmuebles a actividades No Residenciales, desprendiéndose de dicha Ley que las Zonas Prohibidas ya no son prohibidas, sino les llama Zonas Restringidas, es decir que lo prohibido no se puede hacer, pero los restringido sí cumpliendo ciertos requisitos, como se demuestra que los extranjeros ya pueden adquirir el dominio de los bienes inmuebles ubicados en “*zonas restringidas*”, como lo señale al principio de este párrafo.

Creo y resultaría conveniente, sustituir el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores a efecto de evidenciar el convenio (Cláusula Calvo), bastará la inscripción de las adquisiciones de los extranjeros en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras ya que este es el órgano que lleva el control de las adquisiciones, y el gobierno tendrá conocimiento de las inversiones extranjeras.

2.- Es criticable el hecho de que nuestras legislaciones, haya recogido de sus preceptos lo referente a equiparar la figura del arrendamiento a las de transmisión de propiedad, denotándose desde mi punto de vista un error en la forma de querer imponer una obligación administrativa, como lo es el de solicitar un permiso ante la Secretaría de Relaciones Exteriores. Creo y la forma idónea hubiese sido la de establecer clara y llanamente la obligación de

solicitar el permiso requerido o en su defecto prohibir determinada figura jurídica en ciertos supuestos y no, como actualmente está, el de equiparar dos figuras jurídicas, que son en sí mismas diferentes, es decir, en una se refiere a la adquisición de un derecho real y en el otro un simple derecho personal.

Considero que, en lo general, el Reglamento de la Ley de Inversiones Extranjeras se apega a la Constitución en lo relativo a su expedición, ya que recoge, junto con la Ley a la que reglamenta, el marco jurídico más amplio para la adquisición de bienes inmuebles por extranjeros y fue expedido por el Ejecutivo de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 89, Fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y refrendando por los Secretarios de Estado competentes, de acuerdo a lo establecido por el artículo 92 de la Carta Magna.

3.- Con las reformas a la Ley General de Población, del 17 de julio de 1990, se denota la política de apertura, ya que pretende dar mayor celeridad y facilidad a los extranjeros para adquirir bienes inmuebles en territorio nacional.

Asimismo, considero oportunas estas reformas, sobre todo, por la supresión del permiso que se necesitaba solicitar a la Secretaría de Gobernación para el caso de adquisiciones de inmuebles por extranjeros, ya que denota la agilidad y facilidad que se pretende otorgar

4.- Creo y sería importante, pensar en la posibilidad de que los extranjeros personas físicas y morales, estuviesen en la posibilidad de adquirir bienes inmuebles en territorio nacional, empezando, con propiedades que fuesen a ser utilizados para fines industriales en determinadas zonas del país, en las cuales los inversionistas mexicanos no les ha convenido establecerse ahí, por falta de infraestructura, con lo que, sería una de las formas de tratar que las zonas industriales del país se fuesen repartiendo dentro de todo el territorio.

## BIBLIOGRAFIA

ALVAREZ S, Jaime

El Régimen Jurídico y la Política en Materia de Inversiones Extranjeras en México

Ed Themis, México 1990.

ARRIELLANO GARCÍA, Carlos

Derecho Internacional Privado

Ed Porrúa, México 1995.

BARRERA GRAF, Jorge

Instituciones de Derecho Mercantil

Ed Porrúa, México 1989

BATIZA, Rodolfo

Principios Básicos del Fideicomiso y de la Administración Fiduciaria

Ed Porrúa, México 1977.

BURGOA ORIGUELA, Ignacio

Derecho Constitucional Mexicano

Ed Porrúa, México 1973.

CARRILLO A. Jorge

Apuntes de Derecho Internacional

México.

CERVANTES AHUMADA, Raúl

Títulos y Operaciones de Crédito

Ed. Herrero, México 1992.

DE J. TENA, Felipe

Derecho Mercantil Mexicano

Ed. Porrúa, México 1986

DE PINA VERA, Rafael

Derecho Mercantil Mexicano

Ed. Porrúa, México 1988.

DE PINA VERA Rafael

Estatuto Legal de los Extranjeros

Ed. Porrúa, México 1991.

FRAGA, Gabino

Derecho Administrativo

Ed. Porrúa, México 1986

GÓMEZ PALACIOS, Ignacio y GUTIÉRREZ ZAMORA

Inversión Extranjera Directa

Ed. Porrúa, México 1985.



OBREGÓN HEREIDA, Jorge

Código Civil Concordado

Ed. Porrúa, México 1988.

PEREZNIETO CASTRO, Leonel

Derecho Internacional Privado

Ed. Harla, México 1995.

RODRÍGUEZ Y RODRÍGUEZ, Joaquín

Tratado de Sociedades Mercantiles

Tomos I y II

Ed. Porrúa, México 1981

SILPÚLVEDA, Cesar

Curso de Derecho Internacional Público

Ed. Porrúa, México 1964.

SIQUEIROS, José Luis

Síntesis de Derecho Internacional Privado

UNAM, México 1971.

VILLAGORDOA LOZANO, José Manuel

Doctrina General del Fideicomiso

Ed. Porrúa, México 1982.

## LEGISLACION

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.

Ley de Inversión Extranjera.

Ley de Nacionalidad.

Ley de Población

Ley General de Sociedades Mercantiles.

Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

Reglamento para promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera