

586

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

EL REGIMEN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LOS
EXTRANJEROS.

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADA EN DERECHO

P R E S E N T A :

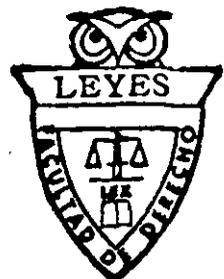
ANEL MENDEZ MENDIOLA

293435

DIRECTOR DE TESIS: LIC. ALFONSO MUÑOZ DE COTE OTERO

MEXICO, D. F.

2001





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.



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO INTERNACIONAL

ING. LEOPOLDO SILVA GUTIÉRREZ
DIRECTOR GENERAL DE LA
ADMINISTRACIÓN ESCOLAR
U. N. A. M.
P R E S E N T E.

Distinguido Señor Director:

La pasante de Derecho, señorita ANEL MÉNDEZ MENDIOLA, inscrita en el Seminario de Derecho Internacional bajo mi dirección, elaboró su tesis profesional titulada "EL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LOS EXTRANJEROS", bajo la asesoría del Lic. Alfonso Muñoz de Cote Otero, investigación que después de su revisión por quien suscribe, fue aprobada.

De acuerdo a lo anterior y con fundamento en los artículos 18, 19, 20, 26 y 28 del vigente Reglamento de Exámenes Profesionales, solicito de usted, ordene la realización de los trámites tendientes a la celebración del Examen Profesional de Licenciada en Derecho de la señorita Méndez Mendiola.

A T E N T A M E N T E.

"POR MI RAZA HABLARÁ EL ESPÍRITU"
CD. UNIVERSITARIA, D. F., ABRIL 4, 20



DRA. MARÍA ELENA MANSILLA Y MEJÍA
DIRECTORA DEL SEMINARIO
FACULTAD DE DERECHO
SEM INARIO
DE
DERECHO INTERNACIONAL

Nota: "El interesado deberá iniciar el trámite para su titulación dentro de los seis meses siguientes (contados de día a día) a aquél en que le sea entregado el presente oficio, en el entendido de que transcurrido dicho lapso sin haberlo hecho, caducará la autorización que ahora se le concede para someter su tesis a examen profesional, misma autorización que no podrá otorgarse nuevamente, sino en el caso de que el trabajo recepcional conserve su actualidad y siempre que la oportuna iniciación del trámite para la celebración del examen, haya sido impedida por circunstancia grave, todo lo cual calificará la Secretaría General de la Facultad".

MEMyMlgi*

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE DERECHO

México D.F. a 30 de marzo de 2000.

DRA. MARIA ELENA MANSILLA Y MEJIA.
Directora del Seminario de Derecho Internacional Público
y Privado de la Facultad de Derecho de la U.N.A.M.
Presente.

Muy estimada Doctora:

Me permito someter a su muy atenta consideración el trabajo de tesis para obtener el título de Licenciado en Derecho que me ha remitido la alumna Anel Méndez Mendiola, a partir del 20 de abril de 1998 en que se autorizó mi intervención para dicha dirección y asesoría de la sustentante, a partir del enfoque inicial y posteriormente tuvimos sesiones de trabajo en que fui revisando el avance de la tesis y verificando que la sustentante realizara los ajustes o correcciones derivadas de las indicaciones y recomendaciones que le formulé.

Las fechas de sesiones de trabajo aparecen en el reverso del tarjetón de inscripción al seminario, que dignamente Usted dirige, y con esta fecha he concluido la revisión final de la tesis, conclusiones, índice, y bibliografía, lo que comunico a Usted para todos los efectos conducentes.

Sin más por el momento reitero las seguridades de mi más atenta y distinguida consideración.


FIRMAMENTE

LIC. ALFONSO MUÑOZ DE COTE OTERO.
Profesor de la Facultad de Derecho de la U.N.A.M.

AGRADECIMIENTOS

A DIOS

Por prestarme la vida para llegar hasta este momento

A MIS PADRES

Por preocuparse por mi educación escolar. gracias por su apoyo y confianza.

A MIS HERMANOS

Por su ejemplo

A JUAN MANUEL

Por sus presiones para elaborar este trabajo, por su ayuda y compañía

AL LIC. ALFONSO MUÑOZ DE COTE OTERO

Por aceptar dirigir este trabajo.

MI ESPECIAL AGRADECIMIENTO A LA DRA. MARÍA ELENA MANCILLA Y MEJÍA.

Por el tiempo y paciencia que dedicó a la revisión de este trabajo.

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

Por darme la oportunidad de formarme profesionalmente.

A LA FACULTAD DE DERECHO Y A CADA UNO DE MIS PROFESORES.

Por enseñarme a amar el Derecho

ÍNDICE GENERAL

INTRODUCCIÓN

8

CAPITULO PRIMERO

1.- ANTECEDENTES GENERALES

1.1.- CONSTITUCIONALES

1.1.1 Constitución de 1814	11
1.1.2 Constitución de 1824	12
1.1.3 Constitución de 1836	12
1.1.4 Constitución de 1857	13
1.1.5 Constitución de 1917	14
1.1.5.1 Artículo 27 constitucional	14
1.1.5.2 Fracción primera del artículo 27 constitucional	17
1.1.5.3 Cláusula Calvo	18
1.1.5.4. Zona Restringida	23
1.1.6 Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal.	31

1.2.- LEYES Y REGLAMENTOS.

1.2.1 Ley de Nacionalidad	33
1.2.2 Ley General de Población y su Reglamento	33
1.2.3 Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento	35

CAPITULO SEGUNDO

2.- LA CONDICIÓN JURÍDICA DE LOS EXTRANJEROS EN EL TERRITORIO NACIONAL (MÉXICO).

2.1 NACIONALIDAD

2.1.1 Concepto	39
2.1.2 Nacionalidad de las personas físicas en México según nuestra Constitución	41
2.1.3 Nacionalidad de las personas morales en México según nuestra Constitución	46

2.2 EXTRANJEROS

2.2.1 Concepto	55
2.2.2 Condición jurídica de los extranjeros en el territorio nacional	57
2.2.3 Internación y estancia del extranjero en México	60
2.2.4 Calidad Migratoria que adquieren los extranjeros por su ingreso a México	
2.2.4.1 No inmigrante	62
2.2.4.2 Inmigrante	69
2.2.4.3 Inmigrado	76

CAPITULO TERCERO

3.- ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES POR EXTRANJEROS EN MÉXICO.

3.1 La adquisición de bienes inmuebles por extranjeros en México	79
3.2 La capacidad jurídica de los extranjeros para adquirir bienes inmuebles dentro del territorio nacional	80
3.2.1 Capacidad General de las personas	80
3.2.2 Constitución de 1917	81
3.2.2.1 Fracción primera del artículo 27 constitucional	81
3.2.3 Personas Físicas Mexicanas	
3.2.3.1 Capacidad	82
3.2.3.2 Capacidad para adquirir bienes inmuebles dentro del territorio nacional	84
3.2.4 Personas Morales Mexicanas	
3.2.4.1 Capacidad	85
3.2.4.2 Capacidad para adquirir bienes inmuebles dentro del territorio nacional	86
3.2.5 Personas Físicas Extranjeras	
3.2.5.1 Capacidad	86
3.2.5.2 Capacidad para adquirir bienes inmuebles en el territorio nacional	87
3.2.6 Personas Morales Extranjeras	93

3.2.6.1 Capacidad	93
3.2.6.2 Capacidad para adquirir bienes inmuebles en el territorio nacional	95

CAPITULO CUARTO

4.- PARTICIPACIÓN DE INSTITUCIONES Y DEPENDENCIAS GUBERNAMENTALES.

4.1 Secretaría de Gobernación	104
4.2 Secretaría de Relaciones Exteriores	106
4.3 Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal	109
4.4 Jueces de lo Civil	114
4.5 Notarios Públicos	116
CONCLUSIONES	132
BIBLIOGRAFÍA	136

INTRODUCCIÓN

El tema de la propiedad inmueble, ha sido de controversia a lo largo de la historia de México, la constante lucha de los campesinos para adquirirla se ha visto favorecida con las reformas al artículo 27 constitucional que principalmente ordena el reparto agrario, pero además contiene el derecho de adquisición de la propiedad para los extranjeros que la soliciten ya sea, para residencia o como medio de inversión, actualmente observamos que se reducen las limitaciones al extranjero para adquirirla.

Este es el tema del presente trabajo el conocer acerca de la propiedad inmueble en México, así como de la inversión extranjera, por lo que haremos un estudio de la evolución que dicha propiedad ha adquirido a lo largo de la historia, hasta nuestros días.

Los objetivos consisten en determinar que tanto a afectado o favorecido a México el conceder este derecho a los extranjeros, si realmente ha sido benéfico para la economía, así como también analizar las reformas de que han sido objeto diversas leyes relativas al tema en cuestión.

Al estudiar la historia de México, en lo referente a la propiedad inmueble encontramos con grandes cambios de los que ha sido objeto dicha propiedad, de igual manera cabe señalar que es un tema, hoy en día, muy importante y que ha trascendido a través del tiempo, sobre todo debido a la necesidad económica que enfrenta México, por tener un gran territorio y lo más importante es que dentro de este territorio podemos encontrar una diversidad en recursos naturales, los cuales representan una gran atracción para los países extranjeros y

principalmente para los inversionistas, que ven en México una opción para invertir sus capitales y así obtener grandes ganancias económicas en la explotación de dichos recursos naturales así como también obtener prestigio y beneficios para su país.

Al principio de la historia el Estado Mexicano trató de evitar la intervención extranjera en lo relativo a la adquisición de propiedad inmueble, tal y como se manifiesta en la Constitución de 1857 en la que se crearon una serie de disposiciones por medio de las cuales se buscaba preservar el territorio nacional y por lo tanto los recursos naturales que en este se encontraban.

Pero los tiempos cambian y muy pronto México se vio en la necesidad de modificar sus ideas respecto de la propiedad inmueble ya que, vio la necesidad de abrir sus puertas a la inversión extranjera, es decir buscar atraer capital extranjero que se interesara por invertir en el territorio mexicano. sin afectar la soberanía nacional ya que, con ello se creyó obtener mayor desarrollo económico, social y laboral para el país se consideró que con la intervención extranjera se alcanzarían grandes adelantos técnicos, científicos y económicos que colocarían a México en un lugar importante en el ámbito mundial.

Como ya indicamos antes el presente trabajo pretende conocer lo relativo a la propiedad inmueble para lo cual en el capítulo primero estudiaremos como antecedente general al cuerpo de leyes que tratan el tema de la propiedad inmueble, desde la Constitución de 1814 hasta la vigente de 1917. es decir veremos la evolución de que ha sido objeto el artículo 27 Constitucional en lo relativo a la inversión extranjera en la adquisición de la propiedad

inmueble en el territorio nacional. Así como también mencionaremos otras leyes y reglamentos, decretos y acuerdos que tratan este tema.

En el capítulo segundo se hará mención de la condición jurídica del extranjero en México, haciendo una distinción entre los nacionales y los extranjeros y los derechos y obligaciones que tienen, para lo cual nos basaremos en la Ley de Nacionalidad, que representa una parte importante para este tema, así como también trataremos la calidad migratoria que adquieren los extranjeros al ingresar al territorio nacional.

Dentro del capítulo tercero estudiaremos la capacidad que se requiere para adquirir bienes inmuebles dentro del territorio nacional tanto de personas físicas y morales mexicanas como de extranjeras, así como de los límites que la Constitución señala a los extranjeros para adquirir dichos bienes.

Por último en el capítulo cuarto se estudiará la participación de las diferentes instituciones y dependencias gubernamentales en la adquisición de bienes inmuebles por parte de extranjeros en el territorio nacional.

Es de recalcar la importancia que tiene en la actualidad este tema puesto que, la necesidad del país de obtener recursos del exterior lo llevó a cambiar la legislación respecto de la propiedad inmueble, es decir en un principio no había opción a la intervención extranjera y hoy en día ésta se ha convertido en una necesidad para la economía mexicana, sólo esperamos que se respete la soberanía nacional.

CAPITULO PRIMERO

I.- ANTECEDENTES GENERALES

I.1.- CONSTITUCIONALES.

Para iniciar nuestro estudio como antecedentes generales debemos recordar la evolución que se ha dado en la propiedad inmueble, para lo cual analizaremos las diversas disposiciones legales que tratan este tema desde su primera aparición hasta las reformas que a lo largo de la historia ha tenido, todo esto con el propósito de tener un mayor conocimiento de como los extranjeros pueden adquirir bienes inmuebles en el territorio nacional.

I.1.1.- Constitución Política de 1814.

Empezaremos por analizar la Constitución Política Mexicana que es el documento legal más importante en el tratamiento de este tema y en el que se aprecia más claramente la evolución que se ha generado a través del tiempo en la adquisición de la propiedad inmueble, para lo cual iniciaremos con la Constitución Política de 1814, dicha Constitución fue sancionada en Apatzingán el 22 de octubre de 1814 con el título de Decreto Constitucional para la Libertad de la América Mexicana.

Dicha Constitución en su capítulo V titulado “De la igualdad, seguridad, propiedad y libertad de los ciudadanos”, regula la adquisición de la propiedad pero únicamente para los nacionales sin mencionar la participación de los extranjeros. Es el artículo 34, de dicho

instrumento, donde se hace alusión a lo anterior, artículo que a continuación se transcribe:

“Todos los individuos de la sociedad tienen derecho a adquirir propiedades y disponer de ellas a su arbitrio con tal de que no contravengan a la ley”.

Lo anterior viene a confirmar que en esa época los mexicanos no querían participación alguna de los extranjeros en nuestro país, se quería evitar a toda costa que estos intervinieran en asuntos nacionales.

1.1.2.- Constitución Política de 1824.

Posteriormente en la Constitución Política de 1824, no se encuentra ningún antecedente en cuanto a propiedad inmueble se refiere, ya que, dicha Constitución únicamente se limita a organizar la forma de gobierno de la Nación, sus partes integrantes y la división de sus funciones.

1.1.3.- Constitución Política de 1836.

La Constitución de 1836, en la parte primera titulada “Derechos y Obligaciones de los mexicanos y habitantes de la República”, el artículo 13 determina lo siguiente: *“El extranjero no puede adquirir en la República propiedad raíz, si no se ha naturalizado en ella. casare con mexicana y se arreglare a lo demás que prescriba la ley relativa a estas adquisiciones. Tampoco podrá trasladar a otro país su propiedad mobiliaria, sino con los requisitos y pagando la cuota que establezcan las leyes”.*

De lo anterior se desprende que por primera vez en la Constitución de México en lo que a propiedad, se refiere, se incluye ya a los extranjeros, ya que, de acuerdo al precepto constitucional anteriormente transcrito es clara la participación que se les permite para adquirir en la República mexicana propiedad raíz tal como en el artículo 13, se define, siempre y cuando se cumpla con los requisitos que dicho precepto determina.

1.1.4.- Constitución Política de 1857.

En la Constitución de 1857 aparece por primera vez el artículo 27 cuyo contenido regula la propiedad, precepto que a continuación se transcribe: *“La propiedad de las personas no puede ser ocupada sin su consentimiento sino por causa de utilidad pública y previa indemnización. La ley determinará la autoridad que deba hacer la expropiación y los requisitos con que ésta haya de verificarse.*

Ninguna corporación civil o eclesiástica, cualquiera que sea su carácter, denominación u objeto, tendrá capacidad legal para adquirir en propiedad o administrar por sí bienes raíces con la única excepción de los edificios destinados inmediata y directamente al servicio ú objeto de la institución”.

En la transcripción anterior no encontramos participación de los extranjeros, sino que únicamente se refiere a la propiedad de las personas en general sin hacer distinción alguna entre nacionales o extranjeros. El artículo 30 de la constitución en comento determina quienes son mexicanos y en su fracción III alude a los extranjeros que adquirieran bienes raíces en la República ó tuvieran hijos mexicanos siempre que no manifestaran la

resolución de conservar su nacionalidad podían ser considerados como mexicanos. De lo anterior concluimos que en dicha constitución se permitía a los extranjeros adquirir propiedad inmueble dentro del territorio nacional y que por el sólo hecho de hacerlo podían ser considerados como mexicanos si así lo quisieren.

1.1.5.- Constitución Política de 1917.

La Constitución Política de 1917 que consideramos la más importante por tratarse de la Constitución vigente y porque hay en ella una fusión de todas las anteriores. además de que todas las ideas de nuestros caudillos de independencia siguen manifiestas hasta nuestros días.

Al surgir la Constitución de 1917 en lo relativo a propiedad observamos que se dio fin al latifundio y se ordenó el reparto agrario, así como también la restitución de tierras y aguas a todas aquellas comunidades que fueron despojadas de ellas. Por lo que después de la guerra de independencia de 1910 los esfuerzos y anhelos de los campesinos. que lucharon por sus tierras, al fin fueron reconocidos.

1.1.5.1.- Artículo 27 constitucional.

La Constitución de 1917, en el artículo 27 inserta los diversos rubros de la propiedad como son las modalidades que se agregan a ésta, las limitaciones, requisitos para adquirirla, dominio, y división o reparto, entre otros.

El artículo 27 es muy claro al señalar en su primer párrafo que la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo así la propiedad privada. Respecto a lo anterior el Lic. Diego Valadéz señala: “...son bien sabidos los objetivos reivindicatorios de la guerra de independencia de 1910. Los campesinos encontraron respuesta a sus demandas en el artículo 27. Por tal motivo se ha (sic) considerado ha dicho precepto entre otros como base del constitucionalismo social mexicano”. (1)

El Congreso Constituyente de 1917, se atribuyó la propiedad originaria de las tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional. Con tal determinación contenida en el primer párrafo del artículo 27 en comento, se estructuró el régimen jurídico de la propiedad en México con un alto contenido social. ahora la propiedad privada dejó de ser un derecho absoluto para convertirse en un derecho limitado por el interés público.

Así pues el artículo 27 constitucional divide a la propiedad en pública, privada y social, la propiedad privada se constituye cuando la Nación transmite el dominio de las tierras y aguas a los particulares, la propiedad social cuando se transmite a los ejidos y comunidades y la propiedad pública es la que la Nación se reserva para si misma, es decir, se reserva la propiedad y el dominio directo de determinados bienes.

(1) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos Comentada.- Héctor Fix Zamudio et al.- 2ª. Edición.- Editorial Chávez.- S.A. de C.V., México.- 1992.- pg 124

Continuamos con el pensamiento del Lic. Diego Valadéz quien señala: "...cada una de las formas de propiedad tiene su regulación ordinaria y específica así como sus características propias las cuales resume de la siguiente manera: La propiedad pública se caracteriza por estar sometida a un régimen jurídico, excepcional la propiedad social por la protección del Estado, sin que ello implique limitaciones a ejidatarios y comuneros en el aprovechamiento de sus recursos productivos y la propiedad privada tiene la plena protección que otorgan las garantías constitucionales particularmente las previstas en los artículos 14 y 16 de la norma fundamental ". (2)

Es materia de nuestro estudio la propiedad privada, es decir la propiedad de tierras y aguas la cual esta contenida en los párrafos 2º y 3º, así como en las fracciones I, II, III, IV, V, VI, y XV del citado artículo 27 constitucional.

Los párrafos 2º y 3º señalan que a pesar de que la nación transmite a los particulares el dominio de tierras y aguas, ésta conserva el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público como por ejemplo puede expropiar la propiedad cuando lo considere necesario.

Las fracciones I, II, III, IV, V, VI, señalan las prescripciones a la capacidad de goce para adquirir el dominio de tierras y aguas.

(2) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos Comentada.- Héctor Fix Zamudio et al.- Ob. Cit. p-p. 125-126

1.1.5.2.- Fracción primera del artículo 27 constitucional.

La fracción I, del artículo 27 constitucional es la base del tema de estudio a la letra dice:

“Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquellos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud de lo 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 con los intereses públicos internos y los principios de reciprocidad, podrá, a juicio de la Secretaría de Relaciones, conceder autorización a los Estados extranjeros para que adquieran, en el lugar permanente de la residencia de los Poderes Federales, la propiedad privada de bienes inmuebles necesarios para el servicio directo de sus embajadas o legaciones”.

De dicha fracción se desprende la intención de regular jurídicamente la inversión extranjera en lo que a propiedad se refiere, ya que, podemos notar los derechos y obligaciones a que se sujetaran los extranjeros en nuestro país es decir se determinan ya las áreas de inversión permitidas a los extranjeros.

Prácticamente se deja a los extranjeros adquirir propiedad inmueble en cualquier parte del territorio nacional a excepción de una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas.

1.1.5.3.- Cláusula Calvo.

Esta doctrina surgió como defensa a la práctica de la figura llamada "protección diplomática" o "interposición diplomática", la cual consiste en las representaciones hechas ante las autoridades por los agentes diplomáticos en nombre de esos compatriotas supuestamente dañados que se pretendió fundamentar en el derecho de la intervención. (3)

La protección diplomática trajo como resultado abusos por parte de los extranjeros que residían en un país distinto al de su origen, sobre todo en los países de menor desarrollo ya que, en lugar de acudir a las leyes de la localidad para presentar sus reclamaciones recurría a la protección diplomática de sus Estados originarios, de tal modo que esto se consideró como un privilegio sobre los demás ciudadanos, por lo que surgieron inconformidades creándose así una serie de disposiciones con las que se pretendía reducir legalmente la protección diplomática de que gozaban los extranjeros y una de estas disposiciones es la Cláusula Calvo.

(3) Sepúlveda Cesar.- Derecho Internacional.- 24ª Edición.- Editorial Porrúa.- México.- 1995.- pg. 243.

La cláusula Calvo consiste en la renuncia voluntaria por un contratante particular (extranjero) a recurrir a la protección diplomática de su gobierno en cualquier causa relacionada con su contrato.

Es decir la cláusula Calvo tiene por objeto evitar que los extranjeros que radican en un Estado distinto al de su nacionalidad y que se encuentran en una situación de conflicto legal acudan a su gobierno para que los proteja. Toda controversia será resuelta por los tribunales locales, conforme a derecho y por lo tanto no se aceptara ningún tipo de intervención diplomática.

La respuesta a la doctrina Calvo por parte de los extranjeros no se hizo esperar ya que de inmediato argumentaron que es un derecho poder acudir a su gobierno en busca de protección diplomática en caso de necesitarla, ya que de lo contrario se pensaría que renuncian a un derecho público, puesto que su Estado también se ve lesionado si sus nacionales sufren algún agravio. A este respecto señala el maestro Modesto Scara Vázquez que: "...es falso, puesto que el extranjero no renunciaría al derecho del Estado a ejercer la protección diplomática, sino al suyo propio de pedirla lo cual es preferentemente lícito y entra en el ámbito de la libertad de contratación, que lleva siempre a una limitación de las facultades de los contratantes". (4)

(4) Scara Vázquez Modesto.- Derecho Internacional Público.- 18ª Edición.- Editorial Porrúa.- México.- 1994.- pg. 317

La cláusula Calvo se divide en tres formas que son:

- Cláusula Calvo Legislativa: Es aquella que recoge en su mayoría el contenido de la doctrina Calvo y lo aplica a las disposiciones legales que traten de los extranjeros. esto es la parte relativa a que el Estado de residencia del extranjero únicamente reconoce, en caso de controversia, la aplicación de sus leyes locales.
- Cláusula Calvo de agotamiento de recursos locales: Es aquella por la cual el extranjero se compromete primeramente a agotar todos los recursos legales de la localidad y en caso de no obtener impartición de justicia acudirá a solicitar la ayuda del gobierno de su Estado.
- Cláusula Calvo como renuncia a intentar la protección diplomática. (llamada propiamente cláusula Calvo): El extranjero renuncia a solicitar la protección del gobierno del país de donde es originario, para lo cual tal renuncia se expresa por escrito en una cláusula especial derivada de un convenio celebrado por el extranjero.

Además de lo anterior el artículo 27 constitucional es muy claro al señalar al final de la fracción I que en caso de que los extranjeros falten al convenio de renuncia, y soliciten la protección de su gobierno originario, perderán los bienes materia de dicho contrato en beneficio de la nación misma.

Consideramos que la introducción de la cláusula Calvo a nuestra legislación fue muy acertada para definir la identidad y soberanía de México, ya que, así como estamos abiertos a promover la inversión extranjera, también lo estamos para que se respete la soberanía nacional, y el tratar de detener la protección diplomática demuestra que el Estado es soberano y por lo tanto puede resolver cualquier controversia que en su ámbito territorial se suscite. Por lo anterior puede considerarse a la cláusula Calvo como un requisito de validez que los extranjeros deben cubrir para que de acuerdo a lo establecido por el artículo 27 constitucional puedan adquirir el dominio de tierras, aguas y sus accesiones.

Existen Tribunales Internacionales a los que los Estados pueden acudir para solicitar su intervención en caso de sufrir algún agravio, pérdida o menoscabo en sus bienes o patrimonio por parte de otro Estado. Esto es, los Estados pueden celebrar entre sí, "Acuerdos", en diversas materias, en ellos se debe señalar a que tribunales les compete la solución de las controversias que se susciten entre las partes, según la interpretación o aplicación del acuerdo. Por ejemplo México ha celebrado diversos Acuerdos de Inversión con países como Suiza, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 20 de agosto de 1998, con España publicado el 19 de marzo de 1997, con Argentina publicado el 28 de agosto de 1998 y recientemente con el Reino de los Países Bajos, otro con Finlandia y otro con Italia, publicados el 10 de julio de 2000, dichos acuerdos contienen una parte relativa a solución de controversias entre las partes contratantes, en la que se determina que las controversias que se presenten entre las partes y que versen sobre la interpretación o aplicación del acuerdo y que no puedan resolverse en un tiempo razonable a través de negociaciones diplomáticas, deberán someterse a un tribunal arbitral compuesto de tres miembros, un árbitro por cada parte y entre los dos nombrarán al tercero, el cual no debe

ser nacional de ninguna de las partes contratantes, éste será el presidente del Tribunal Arbitral. Dicho Tribunal tomará sus decisiones con base en la ley.

El Tribunal antes de emitir su resolución puede proponer a las partes una “amigable composición”, de la controversia, de no llegarse a un acuerdo emitirá su resolución por mayoría de votos, sus decisiones serán definitivas y obligatorias para las partes.

Complementan los acuerdos un “APÉNDICE”, titulado “Solución de controversias entre una parte contratante y una nacional de la otra parte contratante”, en él se enuncian las convenciones o centros a los que las partes pueden acudir para solucionar la controversia.

Una institución creada para la solución de controversias es el:

➤ **CIADI:** Centro Internacional de Arreglo de Diferencias Relativas a Inversiones.

Respecto a los documentos están:

➤ **EL CONVENIO DE CIADI:** Celebrado en Washington el 18 de marzo de 1965.

➤ **CONVENCIÓN DE NUEVA YORK:** De Naciones Unidas sobre el Reconocimiento y Ejecución de las Sentencias Arbitrales Extranjeras, celebrada en Nueva York el 10 de junio de 1958.

El plazo para presentar una reclamación es de tres años a partir de la fecha en que se tuvo conocimiento de la presunta violación, o de las pérdidas o daños sufridos.

El Tribunal decidirá las controversias de conformidad con las disposiciones del Acuerdo y las reglas aplicables de derecho, fijará su resolución al dictar un laudo final.

1.1.5.4.- Zona Restringida.

La causa principal por la que México decidió establecer una zona prohibida para que los extranjeros no puedan adquirir propiedad raíz es el temor a que pueda presentarse una situación de levantamiento por parte de los nacionales que tengan la intención de adherirse a un Estado distinto, tal y como fue el caso de Texas, caso al que a continuación se hace referencia en breve resumen:

► **Separación de Texas:** De entre los países hispanoamericanos México contaba con la mayor extensión territorial al lograr su independencia. Al obtenerla, el país se encontraba internamente dañado debido a las grandes batallas que había sostenido, por lo que el ejército estaba disminuido tanto en número como en ánimo, así como el pueblo que aún no lograba obtener una identidad común políticamente.

En 1821 el gobierno español autorizó al norteamericano Moisés Austin a colonizar el territorio mexicano de Texas, se instalaron trescientas familias provenientes de la Florida. Al independizarse México el nuevo gobierno ratificó la concesión al hijo del señor Austin, pues este había muerto. Las concesiones de terrenos en Texas se multiplicaron para el año de 1824 con la llamada “Ley de colonización”, a partir de entonces dichas concesiones fueron otorgadas sin la menor prudencia, de tal modo que los aventureros norteamericanos aprovecharon la oportunidad y se apropiaron de gran parte de la tierra así como los

mexicanos que la enajenaban a los ciudadanos estadounidenses. Muy pronto Texas se pobló de agricultores estadounidenses ya que, el cultivo de algodón proporcionaba un excelente rendimiento.

Pronto los texanos buscaron motivos que les sirvieran de excusa para volverse contra México puesto que su población tenía más vínculos culturales con Estados Unidos que con México. Entonces el presidente Bustamante publicó un decreto que prohibía el asentamiento de más familias extranjeras en Texas por lo que hubo levantamientos entre los colonos que se sentían lesionados en sus intereses, quienes a pesar de sus intentos por separarse habían sido dominados.

En 1835 los colonos texanos con el pretexto que México al adoptar el sistema centralista, había roto por la fuerza de las armas el pacto social, se declararon independientes. A pesar de que el gobierno mexicano intentó someterlos a través de Santa Anna, quien se puso al frente de las tropas mexicanas, el general procedió con torpeza y crueldad hasta que cayó prisionero. Así el 14 de mayo de 1836 el Tratado de Velasco puso fin al conflicto donde México no reconocía la independencia de Texas, pero se comprometía a que sus tropas evacuaran esa región.

Posteriormente se produjeron diversas sublevaciones contra el gobierno de Bustamante, hubo una guerra con Francia por reclamaciones sobre daños a súbditos franceses, así como un movimiento separatista en Yucatán. Por lo que Bustamante dejó el poder en manos de Santa Anna quien no respetó la Constitución y gobernó a su arbitrio lo que dio origen a nuevos descontentos internos.

► **Guerra con Estados Unidos de Norteamérica:** Al ser México el país con más extensión territorial en América Latina provocó que otros países como Estados Unidos, quien tenía grandes ambiciones de expansionismo buscaran obtener parte del territorio nacional a cualquier precio, para lo cual apoyó a Texas en la lucha por su independencia con el claro propósito de conseguir que esta se anexara a su territorio. México no podía quedarse con los brazos cruzados ante tal situación y se dispuso a defender su territorio estallando la guerra en 1846.

México se encontraba debilitado debido a las luchas internas que había sostenido, debido al mal gobierno y al egoísmo de los estados que la formaban, entonces fue invadido por las tropas norteamericanas que ocuparon sin dificultad las principales plazas del país.

El Tratado de Guadalupe (1848) puso fin a la guerra: México tuvo que reconocer la anexión de Texas, en total perdía más de 2.200,000 km. o sea más de la mitad del territorio nacional.

Pero esto no fue todo ya que, Estados Unidos seguía adelante con sus planes de expansionismo y no conforme con lo que había conseguido; cinco años más tarde; en 1853 exigió la venta del vasto territorio de la Mesilla al norte de Sonora y Chihuahua, amenazó con declarar la guerra y ocupar por la fuerza dicha zona, sino se accedía a su pretensión. México que seguía con sus males internos tuvo que ceder esa nueva porción de su territorio, a cambio del pago de diez millones de dólares.

De lo anterior concluimos que debido a la mala situación política, económica y social que imperaba en México, esta fue la principal causa por la que se perdió esa parte del territorio en manos de los extranjeros. De ahí que se buscara, y con toda razón proteger lo que quedaba mediante el señalamiento de zonas prohibidas a los extranjeros para la adquisición de la propiedad inmueble.

La última parte de la fracción I del artículo 27 constitucional a la letra dice: "... 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". Se consigna la prohibición a los extranjeros para adquirir propiedad en la llamada zona prohibida esto tenía fundamento en el artículo 1º. De la Ley Orgánica de la Fracción I. del Artículo 27 Constitucional, así como también en el artículo 1º del Reglamento de dicha ley (actualmente abrogados), dicho Reglamento prevenía en su artículo 1º, lo siguiente: "*Los notarios, Cónsules mexicanos en el extranjero y cualesquiera otros funcionarios a quienes incumbe, se abstendrán, bajo la pena de pérdida de oficio o empleo, de autorizar escrituras u otros instrumentos en que se pretendan transmitir a individuos o sociedades extranjeras el dominio directo sobre tierras, aguas y sus accesiones en una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta a lo largo de las costas, o conferir o transmitir a individuos o sociedades extranjeras cualquier interés o participación, como socios en sociedades mexicanas que tengan el dominio directo sobre tierras, aguas o sus accesiones en las fajas de referencia. Los encargados de los Registros Públicos en toda la extensión de la República deberán también abstenerse, bajo pena de pérdida de empleo, de hacer inscripciones de las escrituras o instrumentos arriba mencionados*".

Al efecto la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación emitió la siguiente tesis jurisprudencial que se transcribe:

Quinta Época

Nº. De Registro: 358363

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XLIX

Página: 701

EXTRANJEROS, ADQUISICION DE BIENES POR LOS.

La Ley orgánica de las fracciones I y IV del artículo 27 constitucional, en los diversos artículos que contiene, y el reglamento de la propia Ley, de 22 de marzo de 1926, no prevén, de manera expresa, la condición jurídica de carácter civil, que corresponde a los bienes adquiridos por extranjeros, sin la correspondiente autorización de la Secretaría de Relaciones; pues principalmente se ocupan de reglamentar un sistema tendiente a evitar que tales actos se lleven a término, y a fijar las sanciones para los funcionarios que hayan intervenido en el otorgamiento y registro de la escritura, pero sin establecer concretamente la sanción que corresponde al adquirente; y bien podría sostenerse que independientemente de las penas en que incurren los notarios y los encargados del registro público, por autorizar e inscribir escrituras en las que no conste la autorización de la Secretaría de Relaciones Exteriores, la falta de ésta implica para el adquirente extranjero, una situación especial, consistente en que para el Estado es nula la adquisición y puede alcanzarse que así se declare por los tribunales, a petición del Ministerio Público y por instrucciones de la Secretaría de Relaciones, no con otra finalidad sino con el objeto de que se mantenga en toda su pureza y se observe la prohibición constitucional, procediendo, como consecuencia, a la venta inmediata en remate, de bienes adquiridos, contra la prohibición legal, interpretación que autoriza por la idea general que campea en el Reglamento, que la Sanción establecida para extranjeros propietarios de bienes, antes de la vigencia de la Ley, que no hacen la manifestación por ella exigida, es la de que se tenga la adquisición como hecha después de su vigencia y sujeta por lo tanto a sus prevenciones, lo cual equivale a estimar que la falta de manifestación hace nula para el Estado la adquisición, sujetándola por lo tanto a la orden de remate para que el precepto constitucional no quedare burlado; tendencia de las leyes reglamentarias que se ve claramente en el artículo 17 del reglamento, cuando fija la condición en que se quedan los colonos que hubieren adquirido en zona prohibida terrenos bajo la condición de nacionalizarse dentro

de determinado plazo, el cual, si se cumple sin que la nacionalización se realice, produce el efecto de que el Gobierno Federal ordene desde luego la venta en remate público de los bienes de que se trata, a menos que éstos hubieren sido ya enajenados a individuos o compañías capacitadas para adquirirlos, todo lo que demuestra con claridad el fin del legislador de hacer respetar el precepto constitucional dentro de su finalidad esencialmente política de protección nacional contra reclamaciones extranjeras, y no con la mira de definir situaciones de derecho privado entre particulares. Desde otro punto de vista y viendo el objeto que persigue el legislador en el artículo 2º. Del Reglamento, podría decirse, que sin perjuicio de la acción de nulidad, que la Secretaría de Relaciones ordenase intentar, mientras aquella no se promoviera, el extranjero que adquirió un inmueble, sin la autorización de la Secretaría de Relaciones, debe estimarse que implícitamente renunció por ese motivo y por ese sólo hecho, a su nacionalidad, en lo que se refiere al bien adquirido, a fin de que se le tenga como mexicano y no pueda así invocar la protección de su gobierno, bajo la pena de perder el bien en caso de hacerlo, pues resultaría el caso semejante al que el artículo 2º. Mencionado prevé, ya que ese artículo manda a los notarios, jueces respectivos y cónsules mexicanos en el extranjero y demás funcionarios a quienes incumbe cuidar de que en toda escritura constitutiva de sociedades mexicanas, que tengan por objeto de adquirir, o a las que se aporte el dominio sobre tierras, aguas, etc., fuera de la zona prohibida, se consigne expresamente que a todo extranjero que en el acto de la constitución o en cualquier tiempo ulterior, adquiere un interés con participación social, se le considera, por ese sólo hecho, como mexicano, respecto de uno y otro y se entenderá que conviene en no invocar la protección de su gobierno, bajo la pena, en caso de falta de perder dicho interés o participación, en beneficio de la Nación concluyéndose de todo lo expuesto, que en ningún caso y por ningún motivo puede un contratante prevalerse de la falta de inserción de la autorización relativa, en la escritura de compra hecha por un extranjero, porque las sanciones, incluso la de nulidad, con los efectos relativos que han quedado precisados, sólo pueden establecerse en virtud del ejercicio de la acción a que se contrae el artículo 17 del reglamento, y llevarse ante los tribunales, por el Ministerio Público, mediante instrucciones de la Secretaría de Relaciones.

TOMO XLIX, Pág. 701.- Posadas Segundo, Sunc.- 30 julio 1936.

De lo expuesto es conveniente señalar que el citado Reglamento, fue de gran importancia para la debida aplicación e interpretación de la fracción I del artículo 27 constitucional, consideramos no debió abrogarse, ya que, fue la pauta para resolver infinidad de controversias, que, en materia de adquisición de inmuebles, se suscitaron como se puede ver en la jurisprudencia transcrita.

Además de lo anterior el artículo 1º del Reglamento, al referirse a la zona prohibida no empleó la palabra “playas” sino la palabra “costas”, se entiende que esto no debía considerarse como una modificación, ya que, el reglamento no podía contradecir a la ley a la cual reglamentaba y menos aún a la constitucional, se entendía que el legislador que redactó el artículo 27 constitucional, quiso referirse a todas las fajas fronterizas y costeras, quería establecer una protección contra acciones de extranjeros, y tal protección no debía limitarse a las playas, sino a lo largo de toda la costa.

En razón de lo anterior consideramos un error, en dicho precepto, el sólo referirse a las playas y no ser claro en señalar a lo largo de la costa, la interpretación a éste puede ser variada y como consecuencia generar conflictos. A pesar de esta situación dicho párrafo debe interpretarse en el sentido de que la zona prohibida comprende ininterrumpidamente todo el litoral y no sólo las playas, éste era el propósito del legislador, el señalar un área de salvaguarda frente a la acción extranjera la cual tiene por objeto abarcar todo el perímetro del territorio nacional, y no partes separadas.

En la actualidad lo relativo a la propiedad inmueble además de regirse por la Constitución Política se rige, también por la Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento, normas que

carecen en gran manera de todas las disposiciones legales que consagraban la defensa de la propiedad inmueble para evitar abusos por parte de los extranjeros. el término zona prohibida, se sustituyó por el de zona restringida, así lo señala el artículo 2º fracción VI de dicha ley, y la define de la misma forma que la fracción I, del artículo 27 constitucional.

La Constitución señala que los extranjeros están incapacitados, para adquirir de manera directa el dominio de tierras, aguas y sus accesiones en la zona restringida, fuera de ella podrán adquirir el dominio previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, siempre que convengan en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y por lo tanto renunciar a la protección de sus gobiernos con relación a los bienes de que se trate. Se podría pensar que esta condición es un daño a un derecho personal que conlleva a la renuncia de su propia nacionalidad, esto se contraviene con la tesis de respeto a las soberanías, con la doctrina de la aplicación de la ley del lugar en donde el acto se realiza y con el principio de generalidad, según el cual la ley se aplica a todos los individuos por igual (sean nacionales o extranjeros), además sólo debe verse como una modalidad del convenio para poder adquirir los bienes de que se trate, ya que sólo se considerarán como nacionales respecto de tales bienes.

La forma por la que los extranjeros pueden ocupar inmuebles en la zona restringida, es mediante el fideicomiso que consiste en el uso o aprovechamiento temporal de inmuebles ubicados en la zona, lo anterior con el propósito de sostener y acelerar su desarrollo industrial y turístico, de forma planificada, es decir a través del fideicomiso se permite a la fiduciaria conservar el dominio y al fideicomisario el uso del inmueble.

En virtud de lo anterior se otorgaron escrituras de fideicomiso mediante las cuales se permitió a los extranjeros ocupar los inmuebles, pero con las limitaciones que anteriormente se mencionaron. Concluimos que la fracción I del artículo 27 constitucional no prohíbe en ninguna forma a los extranjeros el uso de inmuebles en la zona restringida, pero, no permite su transferencia o dominio. Además de lo anterior es conveniente señalar que en México, el fideicomiso en materia de inmuebles se aplica con buenos resultados, las instituciones nacionales de crédito han cumplido los objetivos esperados, y han garantizado los intereses de fideicomitentes y de fideicomisarios.

1.1.6.- Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal.

El Código Civil es el instrumento jurídico que contiene la regulación de las personas, y señala la capacidad para adquirir la propiedad, así como los requisitos de validez de los bienes, su clasificación, la persona a la que pertenecen, etc.

El artículo 773 del Código Civil establece: “Los extranjeros y las personas morales, para adquirir la propiedad de bienes inmuebles, observarán lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos y sus leyes reglamentarias”. De la transcripción anterior se desprende la sujeción del Código Civil a las disposiciones constitucionales en materia de adquisición de propiedad, es decir en su forma el Código en comento aborda el tema de manera generalizada, tanto a nacionales como a extranjeros.

Aunado a lo anterior, el artículo 12 señala que las “Leyes mexicanas, rigen a todas las personas que se encuentren en la República, así como los actos y hechos ocurridos en su territorio o jurisdicción y a aquellos que se sometan a dichas leyes”.

El artículo 12 del Código Civil, reformado por Decreto del 25 de mayo de 2000, y aplicable sólo para el Distrito Federal señala: “Las Leyes para el Distrito Federal se aplicarán a todas las personas que se encuentren en el territorio del mismo, sean nacionales o extranjeros”.

De igual manera el artículo 13, en su fracción III, determina el derecho aplicable en lo que a bienes se refiere señala: “La constitución, régimen y extinción de los derechos reales sobre inmuebles, así como los contratos de arrendamiento y de uso temporal de tales bienes, y los bienes muebles, se regirán por el derecho del lugar de su ubicación, aunque sus titulares sean extranjeros”.

El artículo 13 reformado por el Decreto señala: “La constitución, régimen y extinción de los derechos reales sobre inmuebles, así como los contratos de arrendamiento y de uso temporal de tales bienes, y los bienes muebles, que se encuentren en el Distrito Federal, se regirán por las disposiciones de este Código, aunque sus titulares sean extranjeros”.

El Código Civil es una “Ley Mexicana” que se aplica a nuestro tema de estudio sea en el ámbito federal o local, depende del lugar en que el extranjero resida.

1.2.- LEYES Y REGLAMENTOS.

1.2.1.- Ley de Nacionalidad.

La ley de Nacionalidad tiene por objeto señalar lo relativo a la nacionalidad de las personas que en este caso son los nacionales y los extranjeros, es decir determina las clases de nacionalidad, requisitos que se deben cumplir para adquirirla, como se pierde, así como las infracciones y sanciones por violarla.

La Ley de Nacionalidad es una ley mexicana fundamental para los extranjeros, que pretendan residir en México.

Dicha ley se aplica ampliamente en el capítulo segundo del presente trabajo, por lo cual la citaremos más adelante.

1.2.2.- Ley General de Población y su Reglamento.

Señala el artículo 1º de la Ley General de Población que su objeto es: "...regular los fenómenos que afectan a la población en cuanto a su volumen, estructura, dinámica y distribución en el territorio nacional, con el fin de lograr que participe justa y equitativamente de los beneficios del desarrollo económico y social". (5)

(5) Reglamento de la Ley General de Población.- Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de abril de 2000.-

La Ley General de Población se aplica en el capítulo segundo del presente estudio en lo referente a la calidad migratoria que adquieren los extranjeros para su ingreso en el territorio nacional.

- **Reglamento de la Ley General de Población:**

Art. 1º. - “Las disposiciones de este Reglamento son de orden público y tienen por objeto regular, de acuerdo con la Ley General de Población, la aplicación de la política nacional de población; la vinculación de ésta con la planeación del desarrollo nacional; la organización, atribuciones y funciones del Consejo Nacional de Población; la promoción de los principios de igualdad entre el hombre y la mujer; la coordinación con las entidades federativas y los municipios en las actividades en materia de población, la entrada y salida de personas al país; las actividades de los extranjeros durante su estancia en el territorio nacional y la emigración y repatriación de los nacionales”. (6)

El Capítulo Séptimo, Sección II, denominada de los Actos y Contratos en el artículo 147 menciona que los extranjeros y extranjeras independientemente de su calidad migratoria que tengan, podrán adquirir por sí mismos o por apoderado entre otras cosas bienes inmuebles urbanos y rústicos y derechos reales sobre los mismos, así como derechos de fideicomisario, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 27 constitucional, la Ley de Inversión Extranjera, y demás leyes y disposiciones aplicables.

(6) Reglamento de la Ley General de Población.- Ob. Cit. p-p. 24-25

Dicho reglamento se analiza en el capítulo segundo del presente estudio en lo que corresponde a la calidad migratoria de los extranjeros.

1.2.3.- Ley de Inversión Extranjera.

La elaboración de ésta ley responde a la necesidad de recuperar el crecimiento estable y sostenido de la economía, para lo cual se llegó a la conclusión que era necesaria la modernización del país, esto se pretendía a través de la apertura de la economía al exterior y como consecuencia competir eficazmente en los mercados internacionales.

Por estas razones al promulgarse esta ley fundamentalmente se persiguió promover la inversión privada nacional y extranjera.

El artículo 1º señala que su objeto, es la determinación de reglas para canalizar la inversión extranjera hacia el país y propiciar que ésta contribuya al desarrollo nacional.

Señala 3 tipos de inversión extranjera que son:

- ▶ “La participación de inversionistas extranjeros, en cualquier proporción en el capital de sociedades mexicanas:
- ▶ La realizada por sociedades mexicanas con mayoría de capital extranjero; y
- ▶ La participación de inversionistas extranjeros en las actividades y actos contemplados por esta ley”.

Es necesario tomar en cuenta las definiciones que propone esta ley, así:

- **Inversionista Extranjero:** “Es la persona física o moral de nacionalidad distinta a la mexicana y las entidades extranjeras sin personalidad jurídica”.
- **Zona Restringida:** la faja de territorio nacional de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta a lo largo de las playas, a que hace referencia la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- **Cláusula de Exclusión de Extranjeros:** “Es el convenio o pacto expreso que forme parte integrante de los estatutos sociales, por el que se establezca que las sociedades de que se trate no admitieran directa ni indirectamente como socios o accionistas a inversionistas extranjeros, ni a sociedades con cláusula de admisión de extranjeros.”

El artículo 3º señala que se equipara a la inversión mexicana: la que efectúen los extranjeros en el país con calidad de inmigrados.

El Título Segundo denominado de la Adquisición de bienes inmuebles, la explotación de minas y aguas, y de los fideicomisos, tiene mayor aplicación en el capítulo tercero del presente trabajo por lo que se tratará en éste.

- **Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.**

El esfuerzo por lograr la modernización económica y la búsqueda de un cambio estructural, que lleven a México a una economía internacional, ha propiciado la necesidad de crear disposiciones legales que faciliten al extranjero su participación a través de la inversión, puesto que la apertura a la inversión extranjera es cada día más amplia.

Por lo anterior una de éstas disposiciones es el Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, el cual tiene como propósito ampliar los criterios de interpretación de la Ley de Inversión Extranjera, es decir éste reglamento señala entre otros aspectos, el mecanismo de la inversión extranjera en México, los procedimientos administrativos, así como la eliminación de algunos requisitos.

El Reglamento se aplica en el capítulo tercero, del presente trabajo.

1.2.4.- Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

El artículo 1º establece las bases de organización de la Administración Pública Federal, Centralizada y Paraestatal. Es de nuestro interés lo relativo a la administración pública centralizada la cual está integrada por la Presidencia de la República, las Secretarías de Estado, los Departamentos Administrativos y la Procuraduría General de la República.

El Poder Ejecutivo se auxiliará para el ejercicio de sus atribuciones y despacho de los negocios del orden administrativo de las Secretarías de Estado y de Departamentos Administrativos, los cuales respecto a los asuntos de su competencia formularán los proyectos de leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y órdenes del Presidente de la República.

Es la Secretaría de Relaciones Exteriores la que tiene a su cargo el despacho de los asuntos relativos a los extranjeros tal y como lo señala el artículo 28 de la Ley Orgánica de la Administración Pública, que en su fracción V determina: “Conceder a los extranjeros las licencias y autorizaciones que requieran conforme a las leyes para adquirir el dominio de tierras, aguas y sus accesiones en la República Mexicana; obtener concesiones y celebrar contratos, intervenir en la explotación de Recursos Naturales o para intervenir o participar en sociedades mexicanas civiles o mercantiles, así como conceder permisos para la continuación de éstas o reformar sus estatutos o adquirir bienes inmuebles o derechos sobre ellos”. La fracción VI señala: “Llevar el registro de las operaciones realizadas conforme a la fracción anterior”. (7)

(7) Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.- 40ª Edición.- Editorial Porrúa.- México.- 2000.- p-p. 15-16.

CAPITULO SEGUNDO

2.- LA CONDICIÓN JURÍDICA DE LOS EXTRANJEROS EN EL TERRITORIO NACIONAL. (MÉXICO).

2.1.- NACIONALIDAD

2.1.1.- Concepto: A continuación se señalan algunos conceptos de nacionalidad según su autor:

- ▶ Eduardo Trigueros: “La nacionalidad es el atributo que señala a los individuos como integrantes, dentro del Estado, del elemento social denominado pueblo”.(1)

- ▶ Hans Kelsen: “La nacionalidad es una institución común a todos los ordenes jurídicos nacionales modernos”. (2)

- ▶ Alberto García Arce: “Es el lazo político y jurídico que une a un individuo con un Estado.” (3)

(1) Pereznieto Castro Leoncl.- Derecho Internacional Privado.- 14ª Edición.- Editorial Harla.- México.- 1994.- p-p. 29-31.

(2) *ibidem* p-p. 31-32.

(3) García Arce Alberto.- Derecho Internacional Privado.- S.N.E. Edición.- Editorial Universidad de Guadalajara.- México.- 1990.

De los conceptos anteriormente transcritos podemos decir, que en ellos la nacionalidad se relaciona con la pertenencia a un Estado. Debemos entender por Nación de manera general a la sociedad natural con unidad territorial de costumbres, de lengua, con una vida y conciencia comunes, es decir la suma de individuos o la serie de generaciones sucesivas marcadas con el mismo carácter nacional.

Entendemos por Estado: A un orden de convivencia de la sociedad políticamente organizada, en un ente público, superior, soberano y coactivo. El Estado designa la organización política fundamental de los hombres. El Estado es una entidad compuesta por un territorio, un grupo de personas y un gobierno.

Por lo anterior concluimos que la nacionalidad proviene de la palabra Nación, pero no basta la Nación para constituir la nacionalidad, ya que, está es la base del Estado, puesto que el ordenamiento jurídico de un Estado, es el que determinará cuáles personas son sus nacionales y cuáles no.

La nacionalidad, puede conducir a la integración de la nación ya que, existe la voluntad de vivir en común y consecuentemente ligarse por costumbres, tradiciones, religión, etc.

La nacionalidad sólo podrá ser otorgada por un Estado soberano, puesto que éste establece las condiciones y requisitos que determinan lo relativo a la nacionalidad, es decir, la adquisición, pérdida, transmisión, tipos, etc.

La nacionalidad no sólo es aplicable a las personas sino, también a las cosas como por ejemplo embarcaciones o aeronaves. pero son de nuestro interés las personas, toda persona física es un sujeto capaz de recibir una nacionalidad, puesto que es un derecho.

El derecho de la nacionalidad establece y regula la calidad de una persona en razón del vinculo o nexo de carácter político y jurídico que la integra a la acción constitutiva de un Estado. (4)

2.1.2.- Nacionalidad de las personas físicas en México según la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. ha determinado una serie de requisitos que una vez cubiertos otorgan al individuo la calidad de mexicano, o mejor dicho la nacionalidad mexicana.

Por lo anterior, el artículo 30 constitucional señala los requisitos que la persona debe cubrir para adquirir la nacionalidad mexicana, la cual puede obtenerse de dos formas, ya sea por nacimiento o por naturalización. así pues, el precepto indicado establece:

(4) Pereznieto Castro Leonel.- Derecho Internacional Privado.- Ob. Cit. pg. 10.

Art. 30.- "A) Son mexicanos por nacimiento:

- Los que nazcan en territorio de la República sea cual sea la nacionalidad de sus padres.
- Los que nazcan en el extranjero de padre o madre mexicanos.
- Los que nazcan a bordo de embarcaciones o de aeronaves mexicanas, sean de guerra o mercantes".

La nacionalidad por nacimiento se basa en el denominado *jus soli*, es decir se toma en cuenta el lugar de nacimiento, sin tomar en consideración la nacionalidad de los padres: el sólo hecho de haber nacido en el país da al recién nacido la garantía de su mexicanidad, independientemente de que los padres si son extranjeros, le transmitan su propia nacionalidad, en virtud de las leyes que rijan en su país de origen.

Al mismo tiempo quien nazca en un país extranjero si sus padres son mexicanos, adquiere la nacionalidad mexicana, sin importar, que sólo uno de los padres sea mexicano, según lo señala la fracción II del artículo 30 constitucional anteriormente citado, esta forma de adquirir la nacionalidad, se basa en el *jus sanguinis*, es decir, el derecho que es transmitido por la filiación.

El artículo 7º de la ley de Nacionalidad señala: "...se presume que el niño expósito hallado en territorio nacional ha nacido en éste y que es hijo de padre y madre mexicanos". (5)

(5) De Pina Rafael.- Estatuto Legal de los Extranjeros.- Ob. Cit. pg. 23.

El precepto anterior consagra las dos formas aludidas en párrafos anteriores, es decir por el hecho de encontrarse en el territorio mexicano se cree que aquí nació (*jus soli*), pero además esta la presunción de ser hijo de padre o madre mexicanos (*jus sanguinis*), esto es dicha ley consagra en un solo supuesto las dos formas.

La otra forma de adquirir la nacionalidad mexicana es por naturalización, señala el artículo 30 constitucional inciso B):

Son mexicanos por naturalización:

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

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

Este inciso se refiere principalmente a los extranjeros, es decir señala la forma de naturalización para que los extranjeros puedan considerarse como nacionales. La naturalización maneja dos supuestos denominados ordinario y especial.

La naturalización es la concesión que hacen los Estados al extranjero para que a su solicitud obtengan la nacionalidad, el Estado la otorga conforme a su facultad soberana, por lo tanto puede o no concederla si así lo decide.

La fracción I del inciso B) consiste, en la facultad que se da al extranjero de solicitar la nacionalidad mexicana si cumple con los requisitos que establece la ley, a esta forma de naturalización se le denomina ordinaria.

La fracción II del referido inciso, concede la nacionalidad, en casos que se consideran especiales, por lo que los requisitos para obtenerla son más simples, a esta forma se le denomina naturalización especial.

La ley de Nacionalidad señala al respecto:

“Art. 19.- El extranjero que pretenda naturalizarse mexicano deberá:

I.- Presentar solicitud a la Secretaría en la que manas, y a todo derecho que los tratados o convenciones internacionales concedan a los extranjeros. Asimismo, protestarán adhesión, obediencia y sumisión a las leyes y autoridades mexicanas y se abstendrán de realizar cualquier conducta que implique sumisión a un Estado extranjero.

II.- Formular las renunciaciones y protestas a que se refiere el artículo 17 de éste ordenamiento”. Dicho artículo señala en el párrafo segundo: “...formularán renuncia expresa a la nacionalidad, que les sea atribuida, a toda sumisión, obediencia y fidelidad a cualquier Estado extranjero, especialmente de aquél, que le atribuya la otra nacionalidad, a toda protección extraña a las leyes y autoridades mexicanas, y a todo derecho que los tratados o convenciones internacionales concedan a los extranjeros. Asimismo, protestarán adhesión, obediencia y sumisión a las leyes y

autoridades mexicanas y se abstendrán de realizar cualquier conducta que implique sumisión a un Estado extranjero.

La Secretaría no podrá exigir que se formulen tales renunciaciones y protestas sino hasta que se haya tomado la decisión de otorgar la nacionalidad al solicitante. La carta de naturalización se otorgará una vez que se compruebe que éstas se han verificado.

III. Probar que sabe hablar español, conoce la historia del país y está integrado a la cultura nacional, y

IV. Acreditar que ha residido en territorio nacional por el plazo que corresponda conforme al artículo 20 de esta ley. El cual señala cuando menos los últimos cinco años inmediatos anteriores a la solicitud, plazo que se puede reducir hasta dos años en casos especiales, como por ejemplo contraer matrimonio con varón o mujer mexicanos entre otros casos.” (6)

El artículo 20 en el inciso d), señala: “... en casos excepcionales, a juicio del titular del Ejecutivo Federal, no será necesario que el extranjero acredite la residencia en el territorio nacional, a que se refiere esta fracción”.

De los preceptos anteriores observamos ampliamente los requisitos que deben cubrir los extranjeros para obtener la nacionalidad mexicana por naturalización.

(6) De Pina Rafael.- Estatuto Legal de los Extranjeros.- Ob. Cít. pg. 27.

2.1.3.- Nacionalidad de las personas morales en México.

Durante mucho tiempo el concepto de nacionalidad tuvo aplicación sólo a las personas físicas, pero fue después de la Primera Guerra Mundial, donde la nacionalidad de las personas morales comenzó a inquietar a los legisladores ya que, se descubrió que bajo la apariencia de ser nacionales se ocultaban grupos extranjeros que ponían en peligro la seguridad estatal. por lo tanto se llegó a la conclusión de que la nacionalidad de las sociedades era considerada insuficiente, y por consiguiente podría propiciarse la actividad enemiga.

De acuerdo con lo anterior la gran mayoría de los legisladores han desarrollado sistemas de control, tanto para la conformación de las sociedades como para sus miembros extranjeros.

La nacionalidad de las personas morales ha suscitado controversia entre los legisladores de ahí que se ha dado una división de opiniones catalogadas en teorías, en las cuales se alude básicamente a las sociedades mercantiles, aunque los principios generales pueden aplicarse a otro tipo de sociedades. Brevemente analizaremos estas doctrinas:

Doctrina Clásica: Esta corriente defiende la nacionalidad de las sociedades puesto que en ella se afirma que la nacionalidad si es un atributo que conviene a las personas morales.

Las ideas más importantes de esta corriente son:

- Similitud en cuanto a derechos y obligaciones para las personas físicas y morales, que incluye dentro de estos derechos el de la nacionalidad.
- Se basa en el apoyo económico, social y cultural que represente la persona física o moral para la sociedad, y por ende para el país, ya que, si la persona física vive y trabaja a favor de éste, la persona moral tiene el mismo derecho puesto que se supone que con la actividad que realiza beneficia a la sociedad, con empleo, desarrollo económico, etc.
- La nacionalidad se concede a la persona moral como una protección, o una identificación, ya que, la sociedad de que se trate se formó bajo las leyes de un Estado y consecuentemente bajo estas leyes se rige y por lo tanto tiene el derecho de la nacionalidad.

En la actualidad estas ideas han sido acogidas por diversos autores como por ejemplo Enrique Helguera y Carlos Arellano García quienes complementan las ideas anteriores con un concepto base: la personalidad jurídica de las sociedades. Esto es si el Derecho confiere personalidad jurídica tanto a individuos como a sociedades ambas son susceptibles de adquirir una nacionalidad.

Estos autores sostienen que si bien existen diferencias entre las personas morales y las físicas, como por ejemplo el derecho de voto para estas últimas, la nacionalidad será en última instancia la vinculación Persona-Estado. (7)

Doctrina Contraria a la nacionalidad de las personas morales:

- Autores como Pépy y Niboyet son los defensores de esta doctrina los cuales señalan que es imposible que una sociedad, a la cual consideran una simple creación emanada de un contrato privado, puede engendrar una relación de tipo político entre éstas y el Estado, como puede hacerlo una persona física, por lo que, no es posible dotarlas de nacionalidad.
- Otros autores simpatizantes de esta doctrina como Eduardo Trigueros, señala: “El pueblo del Estado, el grupo cuyos fines tiende a realizar el Estado, es algo real, es preciso y únicamente un grupo de hombres”. Estos para la consecución de sus fines, recurren a diversas abstracciones, producto de la mente humana, como son el orden jurídico y el Estado. “La nacionalidad, tal como la concebimos, con el sentido con que es técnicamente útil en el conocimiento jurídico, no puede de manera alguna referirse a la persona, sino al hombre. Sólo un equívoco que identifique totalmente el concepto abstracto de persona con el concepto real de hombre puede justificar la idea, muchas veces expuesta, de que nada se opone a la aplicación del concepto de nacionalidad a las personas morales”. (8)

(7) Perezniето Castro Leonel.- Derecho Internacional Privado.- Ob. Cit. pg. 59.

(8) *ibidem* p-p. 61-62.

- Henri Batiffol define la nacionalidad como "...la pertenencia jurídica de una persona a la población constitutiva de un Estado", y concluye que la población de un Estado está integrada solamente por personas físicas y no morales. (9)

En las ideas anteriores se insiste en la influencia de la personalidad jurídica, la cual permite diferenciar entre hombre y persona, y se afirma que la nacionalidad debe referirse al hombre y no a las personas morales.

Criterios para la determinación de la nacionalidad de las sociedades.

A mayor abundamiento sobre este punto, es necesario que señalemos los criterios que determinan la nacionalidad de las sociedades, éstos establecen el derecho que le será aplicable a dichas sociedades, esto con el propósito de señalar los nexos de las mismas con el Estado. Haremos referencia sólo a algunos de estos criterios:

► **Criterio Formal:** Este criterio es muy simple, únicamente se toma en cuenta el lugar donde se celebra el acto constitutivo de la sociedad, y por consiguiente se le aplica la ley de ese lugar. Se considera que este criterio no es conveniente puesto que la sociedad puede constituirse en un determinado Estado, pero también puede desarrollar su actividad en otro.

(9) Pereznieta Castro Leonel.- Derecho Internacional Privado.- Ob. Cit. p-p. 61-62

▶ **Criterio de Incorporación:** Se basa en el criterio formal, por lo que están relacionados. aquí las sociedades obtienen la nacionalidad del Estado en el que fueron constituidas, es decir la nacionalidad de una sociedad se basa en la ley del país en el cual nace, por ejemplo las sociedades que se constituyen bajo las leyes de Italia serán italianas. Este criterio es inconveniente, porque lo único que interesa es que la sociedad se constituya en un país, sin importar si los socios son nacionales o extranjeros, o si se establece en un país distinto al que va a desarrollar su actividad, etc.

▶ **Criterio del domicilio social o legal:** Sostiene que toda sociedad tiene la nacionalidad del lugar donde asienta su domicilio social, es decir del lugar en donde reside la administración de ésta.

▶ **Criterio de la nacionalidad de los socios:** Se basa en que la sociedad debe seguir la nacionalidad de sus miembros, esto es, dependiendo de la nacionalidad de los socios se determinara la nacionalidad de la sociedad, por ejemplo si los socios son franceses la sociedad debe ser francesa.

▶ **Criterio del control:** Sostienen algunos autores, que la nacionalidad de una sociedad se determina por el lugar en que se encuentre el control de la sociedad, y con base en ellas se fijara la misma.

▶ **Criterio del centro de explotación:** El centro de explotación es el lugar donde la sociedad se “materializa”, es decir en donde su actividad florece y por tanto facilita su localización. Este criterio se considera de tipo secundario, ya que, el lugar donde la

sociedad se “materializa” puede no coincidir con su dirección. además de que, puede haber más de un centro de explotación.

De lo anterior podemos decir que no basta un solo criterio para definir la nacionalidad de las personas morales sino que es necesario hacer uso de ellos en conjunto para poder tener un conocimiento aproximado, además de que es necesario recurrir a otros medios para ampliar el tema en cuestión, medios que a continuación analizamos:

- **Artículo 27 Constitucional**

El artículo 27 constitucional en su párrafo sexto señala, que el dominio de la Nación sobre los bienes es inalienable e imprescriptible, y que sólo la explotación, el uso o el aprovechamiento de esos bienes pueden ser concesionados a los particulares o a las sociedades constituidas conforme a las leyes mexicanas.

De igual forma la fracción I, del referido artículo 27 constitucional señala que: Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen el derecho de adquirir el dominio de las tierras aguas y sus accesiones, u obtener concesiones de explotación de minas o aguas según sea el caso. El Estado concederá el mismo derecho a los extranjeros siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes.

Parece que la Constitución no es clara al referirse a las personas morales como lo vimos en el párrafo sexto y en la fracción I. del artículo 27 constitucional ya que, confunde la manera de referirse a éstos, en el párrafo sexto claramente señala a “las sociedades constituidas conforme a las leyes mexicanas”. pero la fracción I, se presta a confusión ya que señala. “el Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros”. de ahí que al referirse sólo a extranjeros deja en la duda si se incluye tanto a personas físicas como a personas morales, o si se deja fuera a las personas morales.

Además la Constitución, no hace referencia específica a la nacionalidad de las personas morales, es decir no señala de manera clara la forma de adquirirla, pero es clara en señalar que si alguna sociedad pretende adquirir, explotar u obtener alguna concesión sobre un determinado bien, deben constituirse conforme a las leyes mexicanas para lograr tal fin. tratándose de sociedad extranjera deberá obtener permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores y considerarse nacional respecto de dichos bienes.

En este orden de ideas, se considera que basta con que los extranjeros, sean personas físicas o morales, se consideren como nacionales respecto de los bienes que adquieran, y que se constituyan conforme a las leyes mexicanas, para que, por ese simple hecho adquieran la nacionalidad mexicana pero aclara la Constitución que sólo se consideraran nacionales respecto de los bienes que adquieran en el territorio mexicano.

Ley de Nacionalidad

La ley de Nacionalidad señala claramente en su artículo 8º, la forma en que las personas morales pueden obtener la nacionalidad mexicana. artículo que a continuación se transcribe:

“Art. 8.- Son personas morales de nacionalidad mexicana las que se constituyan conforme a las leyes mexicanas y tengan en el territorio nacional su domicilio legal”. (10)

Dicha ley al referirse a las personas morales extranjeras las deja sin atención alguna. remitiéndolas a lo señalado por la Constitución en el artículo 27. es conveniente señalar que la Constitución tampoco es clara al referirse a la situación de los “extranjeros”, por lo que puede suscitarse confusión al tratar de aplicar su contenido. A continuación se transcribe el artículo 9º de la ley de Nacionalidad.

“Art. 9.- Las personas físicas y morales extranjeras deberán cumplir con lo señalado por el artículo 27 constitucional”. (11)

(10) De Pina Rafael.- Estatuto Legal de los Extranjeros.- Ob. Cit.- pg. 23.

(11) *ibidem* pg. 23.

Según los preceptos legales transcritos son dos los requisitos que una sociedad mexicana debe cubrir para considerarse como tal:

- Constituirse conforme a las leyes mexicanas y;
- Tener su domicilio legal en la República Mexicana.

Por lo anterior será sociedad extranjera aquélla que no reúna los requisitos señalados anteriormente, pero para establecerse en el territorio nacional es necesario cumplan con lo señalado en el artículo 27 constitucional.

De lo anterior concluimos que se agrega un requisito más para conceder la nacionalidad mexicana, esto es el domicilio legal en donde a de establecerse la persona sea física o moral.

En consecuencia la nacionalidad de las personas morales no está bien definida por la legislación nacional, puesto que de los elementos legales analizados observamos que en ninguno se señala con claridad un concepto o una forma de adquirirla, sin embargo si se reconoce nacionalidad a las personas morales y así lo determina el artículo 25 fracción VII del Código Civil.

2.2.- EXTRANJEROS.

2.2.1.- Concepto.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la primera parte del artículo 33, señala que son extranjeros aquellos que no posean las calidades determinadas por el artículo 30 del mismo ordenamiento, el cual determina las formas de adquirir la nacionalidad mexicana, ya sea, por nacimiento o por naturalización.

La Ley de nacionalidad en el artículo 2º fracción IV, define al extranjero como aquél que no tiene la nacionalidad mexicana.

El maestro Carlos Arellano García señala: “Tiene el carácter de extranjero la persona física o moral que no reúne los requisitos establecidos por el sistema jurídico de un Estado determinado, para ser considerada como nacional”. (12)

En razón de lo anterior podemos decir que el extranjero es aquella persona que no es nacional de un Estado, pero que por alguna circunstancia de carácter laboral, familiar, turística, etc., se encuentra presente en él. Es decir un extranjero puede pertenecer a un Estado aunque no este naturalizado en él.

(12) Arellano García Carlos.- Derecho Internacional Privado.- s.n.e. Edición.- Editorial Porrúa.- México.- 1999.- pg. 379.

La Constitución es muy clara al señalar que será extranjero aquel que no cumpla con los requisitos para obtener la nacionalidad mexicana, pero en ningún momento niega la entrada al país o les prohíbe realizar ciertas actividades, sino todo lo contrario, el referido artículo 33 constitucional, les confiere el derecho de gozar de las garantías que otorga el capítulo I, título primero de la Constitución, es decir hay una igualdad entre mexicano y extranjero.

El artículo 1º constitucional establece el principio de igualdad, que a la letra dice: "En los Estados Unidos Mexicanos, todo individuo gozará de las garantías que otorgue esta Constitución, las cuales no podrán restringirse ni suspenderse, sino en los casos y con las condiciones que ella misma establece". (13)

Tal disposición no distingue entre nacionales y extranjeros sino que se aplica en general, y agrega que las garantías que consagra no podrán restringirse ni suspenderse. Cabe señalar que así como la Constitución, considera, en algunos casos, a los extranjeros como nacionales, existen situaciones excepcionales en las que la Constitución, restringe la actividad o participación de los extranjeros en el país, esto por motivos de seguridad nacional sobre todo.

El último párrafo del artículo 33, señala claramente que los extranjeros por ningún motivo podrán inmiscuirse en los asuntos políticos del país, de igual forma observamos que les está negado el ejercicio de ciertas actividades como pertenecer al ejército o a la marina de guerra.

(13) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.- 131ª Edición.- Editorial Porrúa.- México.- 2000.- pg. 7.

Las restricciones son mínimas, en general opera la igualdad, de ahí que el extranjero tenga las mismas obligaciones que el nacional algunos ejemplos de lo anterior son, el pago de contribuciones, y sujetarse al orden jurídico mexicano, entre otras.

Extranjero para el Derecho Internacional Privado es el individuo que está en el territorio de un Estado del que no es nacional y que sí, en cambio, lo es de otro.

2.2.2.- Condición Jurídica de los Extranjeros en el Territorio Nacional.

Todos los Estados, tienen la facultad soberana de reglamentar en su territorio, la condición a que deben sujetarse los extranjeros para internarse en éste, es el derecho interno de cada Estado el encargado de definir la situación del extranjero en su territorio pero, tal facultad no debe ejercerse de manera abusiva o lesiva para los derechos de los extranjeros, ya que, internacionalmente hay un mínimo de derechos que se reconocen a estos.

La condición jurídica de los extranjeros está integrada por los derechos y obligaciones aplicables en un determinado Estado a todas las personas sean físicas o morales y que no tienen el carácter de nacionales.

Estos derechos y obligaciones que el extranjero debe cubrir al internarse en un Estado, van a determinarse de acuerdo con las normas jurídicas internas vigentes del lugar, así como las de carácter internacional. Estas normas jurídicas también van a dictar derechos y deberes para el Estado, como sujeto de la comunidad internacional, frente a los extranjeros.

La condición jurídica de los extranjeros es un tema complementario del Derecho Internacional Privado, ya que hay una conexión entre otros temas como el de la nacionalidad, es aquí donde se determina quien es nacional y quien es extranjero. De igual manera la condición jurídica de los extranjeros también interesa al Derecho Internacional Público, puesto que los Estados, al ser miembros de la comunidad internacional tienen derechos y obligaciones que se derivan de la aplicación de las normas jurídicas de un Estado.

Es importante señalar que la condición jurídica de los extranjeros está sujeta al Derecho Interno de los Estados y a las normas de Derecho Internacional, está doble regulación, funciona a través de la aplicación del Derecho Interno, por los Estados, y al hacerlo así el único límite que tienen es el no afectar el mínimo de derechos que el Derecho Internacional establece para los extranjeros.

Respecto a lo establecido en el párrafo anterior, no existe una precisión para determinar cuantos son esos derechos mínimos, por eso algunos autores consideran que está mal que se obligue a los Estados a respetar un mínimo de derechos de los extranjeros, sin que se conozca, como está integrado ese mínimo.

Lo que podemos decir sobre este mínimo de derechos es que parten de la idea de que los Estados están obligados, a respetar en la persona de los extranjeros la dignidad humana, principalmente.

Internacionalmente se han celebrado múltiples conferencias en las que se adoptan diversas resoluciones sobre los derechos de los extranjeros, pero en ninguna de ellas se han señalado estos derechos de manera que puedan cuantificarse o enlistarse.

Alfred Verdross, señala que debe entenderse por derechos fundamentales de los Estados, esto es, los derechos que a los Estados corresponden inherentemente por su calidad de sujetos del Derecho Internacional, y agrega, que la doctrina tradicional admitía cinco derechos fundamentales de los Estados, éstos eran: "... derecho a la independencia, a la propia conservación, a la igualdad, al honor y al comercio". (14)

Verdross, por su parte sólo reconoce cuatro derechos fundamentales éstos son:

- **El Respeto de la Independencia Política de los Estados:** "...Abarca tanto su política interior como su política exterior".

- **El Respeto de la Supremacía Territorial:** "...Se exige a los Estados, ante todo que no intervengan en los espacios reservados a los demás, están obligados a abstenerse de realizar actos de carácter oficial en espacios de supremacía extranjera, sin permiso del Estado territorial. no caen bajo esta prohibición actos que no son coercitivos, ni tienden a ello, por ejemplo, la firma de un tratado, o actos que realiza un Estado en el extranjero sometiéndose al derecho extranjero, por ejemplo, la compra de bienes".

(14) Verdross Alfred.- Derecho Internacional Público.- 6ª Edición.- Ediciones Aguilar.- México.- 1982.- p-p. 208- 222.

- **El Respeto del Honor:** "...Ningún Estado puede lícitamente tolerar que sus órganos traten a un gobierno o un pueblo extranjeros de una manera despreciativa o despectiva, la afrenta al honor ajeno puede consistir en denigrar símbolos públicos de la soberanía estatal, como escudos, banderas y uniformes, y

- **El Derecho Fundamental de Comunicación:** La comunidad jurídico-internacional, como toda comunidad, no es concebible sin un mínimo de comunicación entre los consocios".

2.2.3.- Internación y Estancia del Extranjero en México.

Ya mencionamos antes que el extranjero goza de todas las garantías, que la Constitución consagra, con las excepciones que la misma señala, pero además para que el extranjero pueda internarse y permanecer legalmente en el país, deberá cubrir las disposiciones que la Ley General de Población determina.

Además de cumplir con lo anterior, debe satisfacer los requisitos que la Secretaría de Gobernación solicita, así pues el artículo 27, fracción XXV de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal señala que: "el Poder Ejecutivo tiene encargada a la Secretaría de Gobernación el formular y conducir la política de población, salvo lo relativo a la colonización, asentamientos humanos y el turismo". (15)

(15) *Compilación Jurídica de la Secretaría de Gobernación.*- Tomo I.- México.- 1995.- p-p. 24-27.

De igual forma menciona el artículo 3º, de la Ley General de Población que la Secretaría de Gobernación dictará y ejecutará o en su caso promoverá ante las dependencias competentes o entidades correspondientes, las medidas necesarias para: fracción VII: “sujetar la inmigración de extranjeros a las modalidades que juzgue pertinentes, y procurar la mejor asimilación de éstos al medio nacional y su adecuada distribución en el territorio nacional”.

La Secretaría de Gobernación también tiene a su cargo los asuntos de carácter migratorio dice el artículo 7º de la Ley General de Población en su fracción II, que ésta debe vigilar la entrada y salida tanto de los nacionales como de los extranjeros.

La inmigración constituye otro aspecto de la política demográfica, importante para nuestro estudio y a este respecto señala el artículo 32 de la Ley General de Población, que la Secretaría de Gobernación fijará el número de extranjeros cuya internación podrá permitirse en el país, así como los lineamientos a los cuales se deberán sujetar. Es decir la Secretaría de Gobernación se encargará del estudio, planeación y despacho de los asuntos relativos a la administración pública, en lo que al tema en cuestión se refiere.

La internación y estancia del extranjero en territorio nacional, puede realizarse bajo las calidades de no inmigrante y de inmigrante, éstas a su vez comparten varias características, mismas que a continuación nos referiremos:

2.2.4.- Calidad Migratoria que adquieren los extranjeros por su ingreso en el territorio nacional.

2.2.4.1.- Calidad Migratoria de no inmigrante.

El no inmigrante tiene su fundamento legal en el artículo 42 de la Ley General de Población, que dice: será no inmigrante el extranjero que con permiso de la Secretaría de Gobernación se interna en el país temporalmente, dentro de alguna de las siguientes características:

- ✓ Turista.
- ✓ Transmigrantes.
- ✓ Visitante.
- ✓ Ministro de culto o asociado religioso.
- ✓ Asilado político.
- ✓ Refugiado.
- ✓ Estudiante.
- ✓ Visitante distinguido.
- ✓ Visitantes locales.
- ✓ Visitante provisional.
- ✓ Corresponsal.

La autorización para que un extranjero pueda sea admitido en el país como no inmigrante debe ser concedida por acuerdo del Secretario, Subsecretario o Comisionado, aunque tal

facultad puede ser delegada a las autoridades que determine el Secretario o Subsecretario o Comisionado, según lo dispone el artículo 159 del Reglamento de la Ley General de Población.

Brevemente nos referiremos a las características del no inmigrante:

- **Turista:** “Son todas aquellas personas extranjeras que se internan 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”.

Dicha característica es la más común en la mayoría de los países puesto que los extranjeros realizan visitas para los fines indicados en el párrafo anterior, sólo por un período de tiempo determinado y que sólo por causa de enfermedad que impida viajar, u otra causa de fuerza mayor, se extendería el plazo para su salida.

- **Trasmigrantes:** “Se refiere a todos los extranjeros que en tránsito hacia otro país, podrán permanecer en territorio nacional hasta por treinta días”.

Esta característica es muy común y puede presentarse por varios supuestos, por ejemplo todos aquellos extranjeros que por vía terrestre tengan que cruzar un determinado país para llegar a otro.

- **Visitante:** “Todo extranjero que se interne en el país para dedicarse al ejercicio de alguna actividad lucrativa o no, siempre que sea lícita y honesta, con autorización para permanecer en el país hasta por un año. Esta permanencia puede prorrogarse hasta cuatro

veces más por igual temporalidad cada una, cuando el extranjero durante su estancia en el país, viva de sus recursos traídos del extranjero. de las rentas que éstos produzcan o de cualquier ingreso proveniente del exterior. y si su internación tiene como propósito conocer o realizar alternativas de inversión. se dedique a actividades científicas, técnicas. de asesoría, artísticas, deportivas o similares, así como también se interne para ocupar cargos de confianza, o asistir a asambleas y sesiones de consejos de administración de empresas”.

El extranjero que se interne en el país bajo esta calidad migratoria, puede adquirir bienes inmuebles, para establecer su residencia, aunque sea de manera temporal, ya que cuenta con permiso para dedicarse al ejercicio de alguna actividad lucrativa que sea lícita y honesta.

- *Ministro de culto o asociado religioso:* “Tal característica se aplica a los extranjeros que ejerzan el ministerio de cualquier culto, o que realicen labores de asistencia social y filantrópicas, siempre y cuando éstas coincidan con los fines de la asociación religiosa a la que pertenezcan, además de contar con el registro previo de la Secretaría de Gobernación, y que el extranjero posea con antelación, el carácter de ministro de culto o asociado en los términos de la Ley de Asociaciones Religiosas y Culto Público. El permiso se otorgará por un año y puede ser prorrogable hasta cuatro veces más por igual tiempo”.

Los Ministros de Culto Religioso, generalmente se sostienen económicamente de lo que las asociaciones religiosas a que pertenecen les envían, y al llegar al país lo más común es que se hospeden en filiales de su asociación, pero de no ser así pueden por el tiempo que se les haya fijado, adquirir propiedad inmueble, o bien arrendar.

- **Asilado Político:** “El extranjero que se interna en el país para proteger su libertad o su vida, de persecuciones políticas en su país, autorizado por el tiempo que la Secretaría de Gobernación juzgue conveniente, atendiendo a las circunstancias que en cada caso concurren. En caso de violación a las leyes nacionales perderá su calidad migratoria, y la misma Secretaría le podrá otorgar la calidad que juzgue conveniente para continuar su legal estancia en el país.

En caso de que el asilado político se ausentara del país, sin permiso previo de la Secretaría de Gobernación, perderá todo derecho a regresar al mismo, con dicha calidad migratoria”.

En éste caso, no se fija un plazo exacto para que el extranjero que se interné en territorio nacional, bajo la calidad de asilado político, permanezca en el mismo, por lo que durante éste tiempo la Secretaría de Gobernación determinará el sitio donde debe residir y las actividades a las que pueda dedicarse, así mismo la Secretaría podrá autorizar el cambio de calidad migratoria, previa renuncia expresa a su condición de asilado.

- **Refugiado:** “Aquellos extranjeros que para proteger su vida, seguridad o libertad, o cuando hayan recibido amenazas por violencia generalizada, agresión extranjera, conflictos internos, violación masiva de derechos humanos u otras circunstancias que hayan perturbado gravemente el orden público en su país de origen, que los hayan obligado a huir a otro país.

La Secretaría de Gobernación tiene a su cargo renovar el permiso de estancia en el país, las veces que lo estime necesario. En el caso de que el refugiado violara las leyes nacionales,

sin perjuicio de las sanciones que por ello le sean aplicables, perderá su característica migratoria, y la misma Secretaría le otorgará la calidad migratoria que juzgue conveniente para continuar su legal estancia en el país. Si el refugiado se ausenta del país, sin permiso previo de la Secretaría de Gobernación, perderá todo derecho a regresar en esta calidad migratoria.

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

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

Al refugiado se aplica el mismo criterio que para el asilado político.

- *Estudiante:* “Los extranjeros que se internan en territorio nacional bajo esta característica, para iniciar, terminar o perfeccionar estudios en instituciones o planteles educativos oficiales o incorporados con reconocimiento oficial de validez, o para realizar estudios que no lo requieran, con prórrogas anuales y con autorización para permanecer en el país sólo el tiempo que duren sus estudios y el que sea necesario para obtener la documentación escolar final pudiendo ausentarse del país cada año, hasta por 120 días en total”.

El artículo 168 fracción II del Reglamento de la Ley General de Población señala: "...el estudiante extranjero deberá probar a satisfacción de la Secretaría de Gobernación la percepción periódica y regular de medios económicos para su sostenimiento", el estudiante durante su estancia en México podrá residir en una casa para estudiantes de la Institución o Plantel en que se inscriba, o bien arrendar o adquirir propiedad, para su residencia".

El extranjero que se interna en territorio nacional bajo la calidad de estudiante, permanecerá en el mismo por el tiempo que tarde en terminar la carrera que haya elegido, durante su estancia no podrán realizar actividades remuneradas o lucrativas ajenas a sus estudios.

- *Visitante distinguido*: "Este es un caso llamado de excepción ya que se otorgan 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. Cuando la Secretaría de Gobernación lo estime pertinente podrá renovar los permisos".

Esta característica podría confundirse con la de visitante, puesto que hay cierta similitud, pero la diferencia que da el legislador para distinguirlos es que el visitante distinguido se refiere a personalidades de reconocido prestigio internacional.

- *Visitantes locales*: "Son los extranjeros autorizados por las autoridades de migración para visitar puertos marítimos o ciudades fronterizas, sin que su permanencia exceda de tres días".

Dicha característica se aplica a todas aquellas personas que desembarcan en puertos nacionales cuando se encuentran en viajes de placer o de algún otro tipo, o también se aplica a aquellas personas que viven cerca de nuestras fronteras y la cruzan con frecuencia.

- **Visitante Provisional:** “Se refiere a las personas extranjeras a las que la Secretaría de Gobernación autoriza hasta por treinta días, el desembarco provisional cuando lleguen a puertos de mar o aeropuertos con servicio internacional, cuya documentación carezca de algún requisito secundario. En estos casos deberán constituir depósito o fianza que garantice su regreso al país de procedencia, nacionalidad u origen, si no cumplen el requisito en el plazo concedido”.

El visitante distinguido sólo está de paso en el país y tiene la consigna de regresar al país de procedencia en el tiempo que se le haya señalado.

- **Corresponsal:** “Los extranjeros que para realizar actividades de la profesión de periodista, para cubrir un evento especial o para su ejercicio temporal, siempre que acrediten debidamente su nombramiento o ejercicio de su profesión, en los términos que determine la Secretaría de Gobernación. El permiso se otorgara por un año, y podrá prorrogarse por igual temporalidad cada una, con entradas y salidas múltiples”.

El corresponsal según el artículo 42 de la Ley de Población puede permanecer en México por tiempo mayor a un año, puesto que su permiso puede prorrogarse tantas veces sea necesario, no se señala el lugar donde ha de radicar, ni la forma de obtener sustento, por lo

que él mismo deberá proveerse de lo que necesite, entonces está capacitado para adquirir propiedad.

Los extranjeros que ingresen al país con la característica de no inmigrante, tienen la posibilidad de solicitar el ingreso de su cónyuge y familiares en primer grado, a los cuales podrá concedérseles, cuando no sean titulares de una característica migratoria propia, la calidad de no inmigrante, con igual temporalidad y bajo la modalidad de dependiente económico.

2.2.4.2.- Calidad migratoria del Inmigrante.

Inmigrante es el extranjero que se interna legalmente en el país con el propósito de radicar en él, en tanto adquiere la calidad de inmigrado, así lo define el artículo 44 de la Ley General de Población.

Señala la ley en comento que los inmigrantes se aceptarán hasta por cinco años y tienen la obligación de comprobar a satisfacción de la Secretaría de Gobernación, que cumplen con las condiciones que le 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.

Las características del inmigrante se encuentran contenidas en el artículo 48 de la Ley General de Población y son:

- ✓ Rentista.
- ✓ Inversionistas.
- ✓ Profesional.
- ✓ Cargos de Confianza.
- ✓ Científico.
- ✓ Técnico.
- ✓ Familiares.
- ✓ Artistas y deportistas.
- ✓ Asimilados.

Brevemente nos referiremos a dichas características:

- **Rentista:** "Es la persona extranjera que vive en nuestro país de sus recursos traídos del extranjero, así como de los intereses que le produzca 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".

La Secretaría de Gobernación puede autorizar a los rentistas para que presten servicios como profesores, científicos, investigadores científicos o técnicos, cuando considere que dichas actividades proporcionan algún beneficio al país.

El Reglamento de la Ley General de Población en su artículo 180 fracción I, señala:

- I. "El extranjero deberá acreditar ante la Secretaría de Gobernación que cuenta con depósitos provenientes del exterior y que de éstos, de los rendimientos que

produzcan o de sus inversiones en el país obtiene ingresos mensuales por una cantidad no menor del equivalente a cuatrocientos días de salario mínimo vigente para el Distrito Federal;

II: "...tratándose de familiares, el monto de los mínimos mensuales, señalados en la fracción anterior, aumentará a doscientos días de salario mínimo vigente para el Distrito Federal, por cada persona que integre la familia".

IV: "... La Secretaría de Gobernación podrá autorizar que el extranjero acredite el equivalente al cincuenta por ciento del monto señala en la fracción I, cuando demuestre la adquisición de un bien inmueble destinado para uso propio como casa habitación". (16)

El extranjero inmigrante bajo la calidad de rentista, como observamos de los preceptos legales mencionados, son sujetos capacitados para realizar actos jurídicos en territorio nacional, entre estos pueden adquirir propiedad inmueble.

- ***Inversionista:*** "Todo extranjero que se interna en territorio nacional, para invertir su capital en la industria, comercio y servicios, de conformidad con las leyes nacionales, siempre que contribuyan al desarrollo económico y social del país".

(16) Reglamento de la Ley General de Población.- Ob. Cit. pg. 117.

Los extranjeros que se internan en México bajo esta calidad, tienen como obligación principal contribuir al desarrollo económico y social del país a través de sus inversiones. Esta contribución puede darse a través de la generación de empleos, avances tecnológicos, entre otros.

La cantidad mínima para que obtengan el permiso para invertir su capital en la industria, comercio y servicios o en otras actividades, será el equivalente a cuarenta mil días de salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, además el inversionista debe señalar la industria, comercio o servicio en el que pretenda invertir, así como el lugar donde ha de establecerla. Así lo dispone el artículo 181, fracción II del Reglamento de la Ley General de Población.

- **Profesional:** “El extranjero que ingresa al territorio nacional para ejercer su profesión. En el caso de que se trate de profesiones que requieran título para su ejercicio se deberá cumplir con lo ordenado por las disposiciones reglamentarias del artículo 5º constitucional en materia de profesiones.”

El Profesional debe registrar ante las autoridades correspondientes el título profesional, así como la cédula respectiva para el ejercicio de su profesión, su permanencia en el país está sujeta a la subsistencia de las condiciones bajo las cuales se autorizó dicha característica migratoria.

- **Cargos de Confianza:** “Son los extranjeros que asumen cargos de dirección, de administrador único u otros de absoluta confianza en empresas o instituciones establecidas

en la República, siempre y cuando a juicio de la Secretaría de Gobernación no haya duplicidad de cargos y que el servicio de que se trate amerite la internación al país”.

Para que se autorice al extranjero dicha calidad migratoria es necesario, que la solicitud sea presentada por alguna empresa o institución establecida en la República, el cargo a desempeñar debe ser de absoluta confianza, como por ejemplo de dirección, esta característica puede renovarse anualmente a petición de la empresa o institución.

- *Científico:* “Todas aquellas personas extranjeras que se internan en el país, para dirigir o realizar investigaciones científicas, para difundir sus conocimientos científicos, preparar investigadores o realizar trabajos docentes, cuando estas actividades sean realizadas en interés del desarrollo nacional a juicio de la Secretaría de Gobernación, tomando en consideración la información general que al respecto le proporcionen las instituciones que estime conveniente consultar.”

El científico, deberá comprobar capacidad suficiente en la actividad que vaya a desempeñar, de ser posible debe instruir en el desarrollo de su especialidad a tres mexicanos, con relación al refrendo anual, se concederá si la empresa o institución, para quien preste sus servicios, le expide una constancia de aprobación.

Durante su estancia en México puede ser que la empresa o institución donde el científico preste sus servicios le proporcione un lugar donde residir de no ser así, está capacitado para adquirir los bienes inmuebles necesarios para su residencia, lo mismo que los extranjeros que se internen bajo la calidad Profesionista, Cargo de Confianza, Técnico, principalmente.

- **Técnico:** “Es el extranjero que ingresa al país para realizar investigación aplicada dentro de la producción o desempeñar funciones técnicas o especializadas que no pueden ser prestadas, a juicio de la Secretaría de Gobernación, por residentes del país.”

Para solicitar esta calidad migratoria, deberá presentar: Contrato de prestación de servicio o de traspaso tecnológico o carta de petición de apoyo técnico a una empresa extranjera, acta constitutiva de la empresa o constancia expedida por notario o corredor público y última declaración del pago de impuestos de la empresa.

- **Familiares:** “Son los extranjeros que se internan en el 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 hasta el segundo. Se trata de los hijos, nietos, hermanos o abuelos, en los tres primeros casos”.

En la línea recta pueden ser lógicamente los padres y abuelos, en la línea transversal sólo se puede traer a los hermanos.

Quien solicite la internación de familiares al territorio nacional deberá acreditar conforme a lo dispuesto por el artículo 186 fracción IV, del reglamento de la Ley General de Población su solvencia económica, la cual debe ser suficiente para atender a las necesidades familiares.

Los inmigrantes familiares podrán realizar actividades económicas remuneradas o lucrativas.

- *Artistas y deportistas*: “Son los extranjeros que se internan en el país para realizar actividades artísticas, deportivas o análogas, siempre y cuando sean benéficas para el país”.

Generalmente los extranjeros que ingresan bajo esta calidad, no tienen intención de quedarse, o realizar negocios u otra actividad lucrativa, sólo permanecen el tiempo que dure la competencia o la presentación, pueden refrendar su permanencia anualmente

- *Asimilados*: “Son los extranjeros que se internan en el territorio nacional 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 y que no se encuentren contenidos en las características anteriores”.

Es importante señalar que existen otras disposiciones en lo que a familia se refiere así, el artículo 39, de la Ley General de Población señala: “Cuando los extranjeros contraigan matrimonio con los mexicanos o tengan hijos nacidos en el país, la Secretaría de Gobernación podrá autorizar su internación o permanencia legal en el mismo.

Si llegare a disolverse el vínculo matrimonial o dejare de cumplirse con las obligaciones que impone la legislación civil en materia de alimentos, por parte del cónyuge extranjero, podrá cancelársele su calidad migratoria...”.

2.2.4.3.- Calidad migratoria del Inmigrado.

Inmigrado es el extranjero que adquiere derechos de residencia de manera definitiva en el territorio mexicano.

Dicha calidad migratoria se adquiere después de haber residido en el país, durante cinco años, y haberse observado las disposiciones de la Ley General de Población y su reglamento y sus actividades deben haber sido honestas y positivas para la comunidad.

Para obtener la calidad de inmigrado es necesario que exista declaración expresa de la Secretaría de Gobernación, mientras no la haga el interesado conservará la calidad de inmigrante.

El inmigrado podrá dedicarse a cualquier actividad lícita, con los límites establecidos por la Ley General de Población y su Reglamento y con los que la propia Secretaría de Gobernación determine. Ningún extranjero podrá tener al mismo tiempo dos calidades o características migratorias.

La Secretaría de Gobernación tiene a su cargo la aplicación e interpretación de las disposiciones contenidas en la Ley General de Población y su Reglamento, para ello se auxiliara de diversas dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, los ejecutivos locales y sus respectivos consejos estatales de población, los ayuntamientos y sus consejos municipales, las autoridades judiciales los notarios y corredores públicos y las empresas, instituciones y organismos de los sectores público, social y privado.

Es importante señalar la participación del Instituto Nacional de Migración, al respecto los artículos 133, 136 y 137 del Reglamento de la Ley General de Población señalan:

“Artículo 133.- “El Instituto, en el ejercicio de sus funciones, procurará que los movimientos migratorios de nacionales y extranjeros favorezcan el desarrollo económico, social y cultural del país. En ello, se preservará la seguridad y soberanía del país, en pleno apego a la ley y con amplio respeto a los derechos de los migrantes”.

“Artículo 136.- El Instituto tendrá las funciones, atribuciones, y la organización administrativa que el Reglamento interior de la Secretaría y demás disposiciones en la materia le señalen”.

“Artículo 137.- La Secretaría podrá crear grupos de protección a migrantes que se encuentren en territorio nacional, los que tendrán por objeto la protección y defensa de sus derechos humanos, así como de su integridad física y patrimonial, con independencia de su nacionalidad, y de su condición de documentados o indocumentados; dichos grupos se crearán en el marco de los acuerdos de coordinación que para el efecto se celebren con los ejecutivos de las entidades federativas, considerando, en todo caso, la participación que corresponda a los municipios”.

Asimismo, el Instituto coordinará la operación y funcionamiento de dichos grupos, y en los mismos podrán participar, de manera conjunta, elementos de seguridad pública de los niveles federal, estatal y municipal.

Los objetivos del Instituto son: alentar y promover los flujos humanos que beneficien al país, con amplio sentido humanitario, y ejercer las atribuciones de control y verificación migratoria en territorio nacional con apego a la Ley.

El Instituto proporcionará los lineamientos para la elaboración de los programas de difusión e información en materia de migración de nacionales y extranjeros.

CAPITULO TERCERO

3.- ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES POR EXTRANJEROS EN MÉXICO.

3.1.- La adquisición de bienes inmuebles por extranjeros en México.

Ya hemos señalado en varias ocasiones que el artículo 27 constitucional es la base fundamental de la propiedad en México, y que en la fracción primera de dicho precepto se sientan las bases de la propiedad inmueble para el extranjero.

También señalamos que el Estado es el rector de la propiedad y por lo tanto es quien determina los medios para adquirirla, tal y como se señala en la fracción I del artículo 27 constitucional que se transcribe: "*Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquellos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud de lo 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 con los intereses públicos internos y los principios de reciprocidad, podrá, a juicio de la Secretaría de Relaciones, conceder autorización a los Estados

extranjeros para que adquirieran, 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”. (1)

La fracción anterior es normativa para los extranjeros que pretendan tener propiedad inmueble en México, el Estado mexicano permite adquirir dicha propiedad a reserva de que el extranjero interesado, cumpla con los requisitos que la misma señala.

3.2.- La capacidad jurídica de los extranjeros para adquirir bienes inmuebles dentro del territorio nacional.

La capacidad jurídica del extranjero será la determinada por las leyes nacionales, y estos deberán sujetarse a ellas, si desean celebrar un acto jurídico determinado, a continuación abordaremos más ampliamente el tema.

3.2.1.- Capacidad General de las Personas.

Dice el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 2º “...la capacidad jurídica es igual para el hombre y la mujer; en consecuencia, la mujer no queda sometida, por razón de su sexo a restricción alguna en la adquisición y ejercicio de sus derechos civiles”. (2)

(1) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.- 13ª Edición.- Editorial Porrúa.- México.- 2000.- pg.27.

(2) Código Civil para el Distrito Federal.- 6ª Edición.- Editorial Porrúa.- México - 1995.- p-p. 47-48.

La capacidad es general porque se aplica a hombres y mujeres por igual, ambos son sujetos de derecho y por lo tanto acreedores de derechos y obligaciones.

3.2.2.- Constitución de 1917.

La Constitución mexicana de 1917, determina en su artículo 1º, que las garantías que en ella se consagran son otorgadas a todos los individuos que se encuentren en el país, por igual y además dichas garantías no podrán restringirse, salvo en los casos que ésta considere y que en ella misma se encuentran señalados.

De lo anterior podemos decir que tanto hombres como mujeres en general, están capacitados para gozar de las garantías que en la Constitución se consagran, pero con ciertas limitaciones.

3.2.2.1.- Fracción primera del artículo 27 constitucional.

Dicha fracción nos indica que los mexicanos tienen derecho para adquirir el dominio de tierras, aguas y sus accesiones. Esto, se interpreta, como que es una garantía constitucional el derecho a adquirir propiedad y como consecuencia la Constitución otorga capacidad a los mexicanos para lograr tal fin. La indicada fracción también señala que los extranjeros tienen el mismo derecho, es decir están capacitados para adquirir propiedad, siempre y cuando cubran los requisitos que ya hemos visto antes.

3.2.3.- Personas Físicas Mexicanas.

3.2.3.1.- Capacidad

La capacidad de las personas físicas tiene su principal fundamento en el artículo 22 del Código Civil para el Distrito Federal, precepto que a la letra dice: “La capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por nacimiento y se pierde por la muerte; pero desde el momento en que un individuo es concebido, entra bajo la protección de la ley y se le tiene por nacido para los efectos declarados en el presente código”. (3)

La definición anterior es mejor conocida como la capacidad de goce.

El maestro Rafael Rojina Villegas, señala diversos grados de capacidad de goce, así trata que hay un mínimo de capacidad de goce que consiste en ser concebido pero no nacido, bajo la condición expuesta del código civil, que nazca viable y durante su nacimiento dentro de las 24 horas sea presentado ante el juez del Registro Civil, este grado de capacidad permite al embrión tener derechos subjetivos patrimoniales, como por ejemplo el derecho de heredar.

Otro grado de capacidad es la capacidad de goce de los menores de edad, se puede decir que están en pleno uso de dicha capacidad pero con ciertas restricciones. Sin embargo cabe considerar que la capacidad de goce siempre se tiene y nunca se restringe, por lo que consideramos que el maestro Rojina Villegas se refería a la capacidad de ejercicio que es la que puede tener restricciones.

(3) Código Civil para el Distrito Federal.- Ob. Cit. pg. 47

Y como tercer grado de capacidad, está el de los mayores de edad pero de los que se encuentran sujetos a interdicción ya sea, por locura, idiotismo, imbecilidad o bien las personas que hacen uso constante, cotidiano y reiterado de drogas o enervantes. Este grado de capacidad por tratarse de mayores de edad se pensaría que debería integrarse a la capacidad de ejercicio de la cual hablaremos a continuación, pero por tratarse de mayores de edad afectados mentalmente, no pueden catalogarse dentro de la llamada capacidad de ejercicio”. (4)

Otra forma de capacidad que también señala el Código Civil, es la denominada capacidad de ejercicio que consiste según el artículo 24 de dicho ordenamiento en: “El mayor de edad tiene la facultad de disponer libremente de su persona y bienes, salvo las limitaciones que establece la ley”.

Esta capacidad supone la posibilidad jurídica en la persona de ejercer directamente sus derechos, de celebrar actos jurídicos, por sí mismos, así como de contraer y cumplir con sus obligaciones.

La capacidad de ejercicio es la aptitud que tiene todo individuo mayor de edad y en pleno uso de sus facultades mentales de participar directamente en la vida jurídica.

(4) Rojina Villegas Rafael.- Derecho Civil Tomo I.- 5ª Edición.- Editorial Porrúa.- México.- 1985.

El maestro Rojina Villegas dice: “...no obstante que la capacidad de ejercicio de los mayores de edad, los faculta para celebrar actos jurídicos como por ejemplo contratar, en otras ocasiones lo hace, para celebrar actos jurídicos especiales. dicha capacidad no es suficiente, por esto distingue además de la capacidad general del mayor de edad en pleno uso y goce de sus facultades mentales, a la llamada capacidad especial que requiere la ley para celebrar actos de dominio, y en la ejecución de estos actos, no es suficiente con tener la capacidad general del mayor de edad antes mencionada, puesto que en los actos de dominio, debe existir la posibilidad jurídica de disponer de los bienes de que se trate”.

Un ejemplo de lo anterior sería cuando un mayor de edad en pleno uso de sus facultades mentales no puede disponer de los bienes ajenos, para ello requiere de una autorización expresa.

3.2.3.2.- Capacidad para adquirir bienes inmuebles dentro del territorio nacional.

El artículo 27 constitucional señala que la capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la Nación, se regirá por ciertas prescripciones, una de ellas es la señalada en la fracción primera del citado precepto que indica que cualquier mexicano sea por nacimiento o por naturalización, tiene derecho a adquirir el dominio de tierras, aguas y sus accesiones en cualquier parte del territorio nacional.

Las personas físicas mexicanas que cuenten con capacidad de ejercicio del mayor de edad en pleno uso y goce de sus facultades mentales podrán adquirir propiedad inmueble en cualquier parte del territorio nacional.

3.2.4.- Personas Morales Mexicanas.

3.2.4.1.- Capacidad

Respecto a la capacidad de las personas morales, señala el artículo 26 del Código Civil, “...las personas morales pueden ejercitar todos los derechos que sean necesarios para realizar el objeto de su institución”.

Las personas morales tienen capacidad de ejercicio, en tanto tienen un objeto de acción, y para lograr desarrollar su actividad, tienen derechos que las leyes les confieren, así como también obligaciones.

Las personas morales, están representadas por personas en pleno uso de sus facultades mentales y por lo tanto están legalmente capacitadas para contribuir al desarrollo de la institución. (La capacidad de las personas morales para ejercer sus derechos se aplica a través de sus órganos de representación).

3.2.4.2.- Capacidad para adquirir bienes inmuebles dentro del territorio nacional.

Las personas morales mexicanas tienen capacidad para adquirir bienes inmuebles, esto es un derecho que la ley les atribuye, en la fracción primera del artículo 27 constitucional, el cual señala que además de las personas físicas mexicanas las sociedades mexicanas también tienen derecho para adquirir el dominio directo de tierras aguas y sus accesiones.

El artículo 10 de la ley de inversión extranjera, se adhiere a lo establecido por la fracción primera del 27 constitucional, y agrega que las sociedades con cláusula de exclusión de extranjeros, podrán adquirir el dominio directo de bienes inmuebles en el territorio nacional. (5)

Las personas morales mexicanas a través de sus órganos de representación están capacitadas para adquirir los bienes inmuebles que requieran para el desarrollo de sus actividades.

3.2.5.- Personas Físicas Extranjeras.

3.2.5.1.- Capacidad.

La capacidad de las personas físicas extranjeras, se equipara a la de las personas físicas mexicanas, puesto que, la Constitución, les concede el goce de las garantías que en ella se consagran, y por lo tanto son sujetos capaces para realizar actos jurídicos, siempre y cuando cumplan con los requisitos que las leyes nacionales les exijan.

(5) De Pina Rafael.- Estatuto Legal de los Extranjeros.- 16ª Edición.- Editorial Porrúa.- México.- 1998.- pg. 269.

Complementa lo anterior, el artículo 33 constitucional, que determina: "...los extranjeros tienen derecho a gozar de las garantías que otorga la Constitución..." (como si fuesen nacionales). por ejemplo están capacitados legalmente para adquirir propiedad inmueble, gozar de las garantías constitucionales pero con ciertas limitaciones. entre otras. el mismo precepto constitucional. pone una restricción al goce de estas garantías. esto es cuando el Ejecutivo de la Unión, considere que la permanencia de un extranjero en el país es inconveniente o perjudicial podrá hacerlo abandonar el territorio.

3.2.5.2.- Capacidad para adquirir bienes inmuebles en el territorio nacional.

En relación a los extranjeros la fracción I del artículo 27 constitucional señala que podrán adquirir bienes inmuebles en territorio nacional, "...siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquellos: bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud de lo 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 artículo 10 A.- en su primer párrafo señala: "Los extranjeros que pretendan adquirir bienes inmuebles fuera de la zona restringida, u obtener concesiones para la exploración y explotación de minas y aguas en el territorio nacional, deberán presentar previamente ante la Secretaría de Relaciones Exteriores un escrito en el que convengan lo dispuesto en la

fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y obtener el permiso correspondiente de dicha dependencia”.

Lo relativo al permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, sólo se menciona en el primer párrafo, ya que en el último párrafo se prevé que dicha institución, podrá determinar, mediante acuerdos generales, los supuestos en que los extranjeros, para ejercer el derecho de adquisición, sólo presenten, ante la Secretaría, el convenio de renuncia a que se refiere la fracción I del 27 constitucional, sin ser ya necesario su permiso.

En virtud de lo anterior, la Secretaría de Relaciones Exteriores, dictó un acuerdo que a continuación se transcribe:

“Acuerdo General que determina los supuestos que permiten a los extranjeros únicamente presentar ante la Secretaría de Relaciones Exteriores un escrito en el que convengan lo dispuesto por la fracción primera del artículo 27 Constitucional para adquirir bienes inmuebles fuera de la zona restringida”.

ÚNICO.- Los nacionales de aquellos países con los que los Estados Unidos Mexicanos sostiene relaciones diplomáticas podrán beneficiarse de lo dispuesto por el último párrafo del artículo 10-A de la Ley de Inversión Extranjera, por lo que únicamente deberán presentar ante la Secretaría de Relaciones Exteriores un escrito en el que convengan lo dispuesto por la fracción I del artículo 27 Constitucional para adquirir bienes inmuebles fuera de la zona restringida.

TRANSITORIO

ÚNICO.- El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación

Dicho Acuerdo se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 2 de marzo de 1998, el cual simplifica aún más la adquisición de propiedad inmueble a los extranjeros. Consideramos que esto es un error puesto que, si bien es cierto que la Constitución les concede las mismas garantías que a los nacionales, también es cierto que señala expresamente que, para tener derecho a adquirir dicha propiedad, es necesario presentar el convenio de renuncia y obtener el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, ésto con la finalidad de que la dicha Institución, analice tal petición y confirme si se cubren los requisitos de ley para realizar tal acto.

A lo anterior se suma otra violación ya que, con el Acuerdo mencionado se viola lo dispuesto en la Constitución, debido a que, la Ley de Inversión Extranjera exenta del requisito del permiso, el cual es muy importante para tener un control del uso o aprovechamiento que se le dará al bien inmueble, de acuerdo al lugar en que se ubique.

El artículo 4º del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras señala en el segundo, tercer y cuarto párrafo tres supuestos que se aplican de conformidad con el artículo 10 A de la Ley de Inversión Extranjera estos son:

Artículo 4.-...

- “Los fedatarios públicos ante quienes se formalice la adquisición de bienes inmuebles a que hace referencia el artículo 10 A de la Ley, previo al otorgamiento del instrumento respectivo deben exigir el permiso correspondiente”.
- “Cuando no se cuente con el permiso por ubicarse en los supuestos a que hace referencia el segundo párrafo del artículo 10 A de la Ley, (esto es que se haya presentado el escrito pero la Secretaría, no lo conteste, aquí se entiende que ha operado la afirmativa ficta), los fedatarios públicos deben requerir al extranjero, previamente al otorgamiento del instrumento público, que compruebe la presentación la presentación ante la Secretaría de Relaciones Exteriores del escrito a que hace referencia el artículo 8 de este Reglamento (convenio de renuncia fracción I del artículo 27 constitucional), y hacer constar en el instrumento correspondiente que ha operado la afirmativa ficta en los términos de dicha disposición”.
- “Cuando se trate del supuesto previsto en el último párrafo del mencionado artículo 10 A, de la Ley los fedatarios deben requerir al extranjero, previamente al otorgamiento del instrumento público, que acredite la presentación ante la Secretaría de Relaciones Exteriores del convenio a que hace referencia la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y que se ubica en los supuestos previstos en los acuerdos generales de que se trate, y así hacerlo constar en el instrumento público”.

Consideramos que los dos primeros supuestos deberían suprimirse o reformarse, puesto que el Acuerdo General, publicado el 2 de marzo de 1998, ya citado, se aplicaría, de manera general, a los tres casos por igual, es decir con este acuerdo basta con que se presente el convenio de renuncia ante el fedatario público, para que se otorgue el instrumento respectivo.

El título segundo del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, denominado: “De la adquisición de bienes inmuebles, la explotación de minas y aguas, y de los fideicomisos”, distingue en el Capítulo I, relativo a la adquisición de bienes inmuebles, con fines residenciales y los destinados a la realización de actividades no residenciales.

El artículo 5 del Reglamento, señala con relación a los inmuebles destinados a actividades residenciales, que: son aquéllos dedicados exclusivamente a vivienda para uso del propietario o de tercero, y los inmuebles no utilizados en actividades residenciales son aquéllos que:

- “Se usen para tiempo compartido;
- Los destinados a alguna actividad industrial, comercial o turística y que de manera simultánea sean utilizados para fin residencial;
- Los que se adquieran 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;

- Los que se utilicen por personas morales para el cumplimiento de su objeto social, y
- En general todos los inmuebles destinados a actividades comerciales, industriales, agrícolas, ganaderas, pesqueras, silvícolas y de prestación de servicios”.

Si existe duda sobre la actividad residencial de algún bien, o si se ubica dentro o fuera de la zona restringida, la Secretaría de Relaciones Exteriores deberá aclararlo.

El artículo 8 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras señala: “...para que las personas físicas extranjeras puedan acceder al dominio de bienes inmuebles ubicados fuera de la zona restringida deben:

I.- Convenir por escrito ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, lo dispuesto en la fracción I del artículo 27 constitucional, precisando en éste último supuesto, la forma y porcentaje de adquisición.

II.- Acreditar la capacidad jurídica del solicitante además, en su caso, acreditar su legal estancia en el país y la calidad migratoria que le permita realizar el acto jurídico de que se trate”...

Anteriormente los extranjeros, requerían también permiso de la Secretaría de Gobernación, para adquirir inmuebles urbanos, así lo señalaba el artículo 66 de la Ley General de Población, pero con la reforma a la ley del 17 de julio de 1990, este requisito se suprimió. Actualmente y conforme a lo establecido por el indicado precepto los extranjeros, independientemente de su calidad migratoria, a excepción del transmigrante, podrán

adquirir bienes urbanos con las restricciones que señala el artículo 27 constitucional y demás leyes aplicables sin que para ello requieran permiso de la Secretaría de Gobernación.

Cabe aclarar que el precepto antes señalado, solamente se refiere a bienes inmuebles urbanos.

3.2.6.- Personas Morales Extranjeras.

3.2.6.1.- Capacidad

Al igual que las personas morales mexicanas, las extranjeras también gozan de capacidad para ejercer todos los derechos necesarios en la realización del objeto de su institución.

El Código Civil sólo señala a las personas morales extranjeras de naturaleza privada, así lo determina el artículo 25, el cual enumera quienes son personas morales, y la fracción VII, se refiere específicamente a las personas morales extranjeras.

Propiamente el artículo 28 bis, de dicho código señala que: “las personas morales extranjeras de naturaleza privada sólo podrán establecerse en el territorio nacional, si cumplen con las disposiciones legales y con la autorización de la Secretaría de Relaciones Exteriores”.

Al respecto el artículo 2736 del Código Civil Federal, señala que: “...la existencia, capacidad para ser titular de derechos y obligaciones, entre otras características, de las

personas morales extranjeras de naturaleza privada, se regirá por el derecho de su constitución. es decir aquél del Estado en que se cumplan los requisitos de forma y fondo, requeridos para su creación. Además indica el precepto que la capacidad de una persona moral extranjera de naturaleza privada no excederá a la que le otorgue el derecho conforme al cual se constituyó". (6)

Las personas morales extranjeras, para establecerse en la República Mexicana, requieren autorización de la Secretaría de Relaciones Exteriores, la cual sólo les concederá dicha autorización o permiso cuando den cumplimiento a dos requisitos fundamentales que son:

- Que se constituyan con arreglo a las leyes de su país, y que en sus estatutos no contengan nada que sea contrario a las leyes mexicanas de orden público.
- Que tengan representante domiciliado en el lugar que operen y que dicho representante, esté autorizado para responder de las obligaciones contraigan.

Las personas morales extranjeras, independientemente de su naturaleza, tienen capacidad legal para desarrollar la actividad que les dio origen. Capacidad que ejercen a través de sus representantes legales.

(6) Código Civil para el Distrito Federal.- Ob. Cit. pg. 474

3.2.6.2.- Capacidad para adquirir bienes inmuebles en el territorio nacional.

La fracción I del artículo 27 constitucional en su parte relativa señala:

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

De lo anterior se desprende que no se distingue entre personas físicas o morales extranjeras, sino que únicamente hace referencia a “extranjeros”, por lo que creemos que se refiere a las dos clases de personas, por consiguiente y de acuerdo a lo indicado en la fracción señalada las personas morales extranjeras tienen capacidad para adquirir inmuebles en el territorio nacional.

Anteriormente, la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera (actualmente abrogada por la Ley de Inversión Extranjera), en su artículo 7º, relativo a las sociedades extranjeras señalaba que éstas no podían adquirir el dominio de las tierras y aguas u obtener concesiones para la explotación de minas. Observamos que en dicha ley había una negación absoluta para que las personas morales extranjeras adquirieran la propiedad de dichos bienes.

No obstante lo anterior, actualmente, debido a las necesidades de expansión económica hacia el interior y exterior del país, fue necesario permitir que las sociedades extranjeras, se integrasen como apoyo al desarrollo económico del mismo, a través de su participación en inversiones, entre otros rubros, en la adquisición de bienes, para su explotación.

Ahora, si bien es cierto que las leyes mexicanas conceden ya, a los extranjeros la posibilidad de adquirir el dominio de tierras y aguas, recalamos que sólo es una posibilidad, puesto que el Estado, tiene la facultad soberana de otorgar o no, tal derecho, si así lo considera, razón por la cual es necesario que los extranjeros que pretendan hacer valer ese derecho cumplan primero con las disposiciones de ley.

Las personas morales extranjeras que pretendan invertir en México, pueden hacerlo de diversas formas, ya sea por sí mismas es decir como "sociedades extranjeras", o en unión con inversionistas mexicanos mediante la creación de sociedades "sin cláusula de exclusión de extranjeros".

La adquisición de bienes inmuebles ubicados fuera de la zona restringida, de acuerdo con lo señalado por el artículo 10A de la Ley de Inversión Extranjera, basta con que se presente el escrito de renuncia previsto en la fracción I del artículo 27 constitucional, que establece: "Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. *El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de*

sus gobiernos por lo que se refiere a aquellos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud de lo 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.”

La fracción II del artículo 8 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, en la parte relativa a las personas morales extranjeras señala: “...En el caso de personas morales, deberá acreditarse su legal existencia mediante la presentación de los siguientes documentos:

- ▶ Escritura, acta, certificado o cualquier otro instrumento de constitución, así como los estatutos por los cuales se rige la persona moral, o mediante la presentación de una copia de la autorización a la que se refiere el artículo 17 de la Ley de Inversión Extranjera, esto es la autorización de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial (ahora de Economía). Dichos documentos deberán estar legalizados ante cónsul mexicano.

- ▶ Acompañar, en su caso, un anexo que contenga la superficie, medidas y colindancias del inmueble, y

- ▶ Cubrir, en su caso, los derechos establecidos en la Ley Federal de Derechos.

Cabe aclarar que si bien es cierto que la fracción I del artículo 27 constitucional establece expresamente que dentro de la llamada zona restringida, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo de las tierras y aguas, la Ley de Inversión Extranjera, les abre el camino para disfrutar de bienes ubicados en dicha zona.

El artículo 10 de la ley de Inversión Extranjera, se refiere a “sociedades mexicanas con cláusula de exclusión de extranjeros”, o que hayan celebrado el convenio previsto en la fracción I, del artículo 27 constitucional, que señala, “...podrán adquirir bienes inmuebles en territorio nacional ubicados en la zona restringida, siempre y cuando dichos bienes se encuentren destinados a la realización de actividades no residenciales, o también podrán adquirir derechos sobre tales bienes si son usados para fines residenciales”. Sólo podrán constituir un fideicomiso.

Para adquirir el dominio de bienes inmuebles ubicados en la zona restringida y que se destinen a la realización de actividades no residenciales las sociedades mexicanas deberán:

- I. “...dar aviso de dicha adquisición a la Secretaría de Relaciones Exteriores, dentro de los 60 días hábiles siguientes a aquel en el que se realice la adquisición;
- II. Podrán adquirir derechos sobre los bienes indicados, que sean destinados a fines residenciales, de conformidad con las disposiciones indicadas en el capítulo II de la Ley de Inversión Extranjera, relativo a los fideicomisos en la zona restringida”.

Con relación al aviso de adquisición indicado en la fracción I, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, éste deberá contener:

- I. “La ubicación y descripción del inmueble;
- II. La descripción clara y precisa de los usos a los que se destinará el inmueble de que se trate; y
- III. Copia simple, en anexo, del instrumento público en que conste la formalización de la adquisición”.

El artículo 14 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, determina que: “Cuando en los estatutos sociales no se pacte la “cláusula de exclusión de extranjeros”, se debe celebrar un convenio o pacto expreso que forme parte integrante de los mismos, por el que los socios extranjeros, actuales o futuros de la sociedad, se obligan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores a considerarse como nacionales respecto de:

- I. “Las acciones, partes sociales o derechos que adquieran de dichas sociedades;
- II. Los bienes, derechos, concesiones, participaciones o intereses de que sean titulares tales sociedades, y
- III. Los derechos y obligaciones que deriven de los contratos en que sean parte las propias sociedades”.

El convenio o pacto indicados, deberán incluir la renuncia a invocar la protección de sus gobiernos bajo la pena, en caso contrario, de perder en beneficio de la Nación los derechos y bienes que hubiesen adquirido.

Por consiguiente hablamos de sociedades mexicanas, integradas con socios extranjeros, que al aceptar el convenio de renuncia (Cláusula Calvo), pueden disfrutar de bienes inmuebles en la llamada zona restringida, a través del fideicomiso.

Las disposiciones relativas a estos inmuebles, implican que pueden adquirirse mediante la celebración de fideicomisos, siempre y cuando su objeto, sea el de permitir la utilización y el aprovechamiento de los bienes sin constituir derechos reales sobre ellos. Así lo señala el artículo 11 de la Ley de Inversión Extranjera, que a continuación se transcribe:

Artículo 11.- “ Se requiere permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores para que instituciones de crédito adquieran como fiduciarias, derechos sobre inmuebles ubicados dentro de la zona restringida, cuando el objeto del fideicomiso sea permitir la utilización y el aprovechamiento de tales bienes sin constituir derechos reales sobre ellos, y los fideicomisarios sean:

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

La utilización de aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la zona restringida, se refiere al uso o goce de los mismos, se incluye en su caso, la obtención de frutos, productos y, en general, cualquier rendimiento que resulte de la operación y explotación lucrativa, a través de terceros o de la institución fiduciaria.

Con relación a los contratos de fideicomiso, el Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, en el artículo 11, determina las condiciones a que deben sujetarse, éstas son:

- I. "Que el instrumento público respectivo establezca que los fideicomisarios extranjeros convienen en considerarse como mexicanos respecto a sus derechos como fideicomisarios y a no invocar, por lo mismo, la protección sus gobiernos, bajo la pena, en caso contrario, de perder dichos derechos en beneficio de la Nación;
- II. Que durante toda la vigencia del fideicomiso la institución fiduciaria conserve la titularidad del bien inmueble fideicomitado sin conceder derechos reales a los fideicomisarios;
- III. Que la institución fiduciaria presente ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, a más tardar en abril de cada año, un informe sobre los fideicomisos autorizados en caso de sustitución fiduciaria, así como de designación de fideicomisarios sustitutos o cesión de derechos de fideicomisarios en favor de personas físicas o morales extranjeras o de

sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros, tratándose de inmuebles adquiridos para fines residenciales:

- IV. Que los fideicomisarios se obligan a informar a la institución fiduciaria sobre el cumplimiento de los fines del fideicomiso, y que esta última se obliga a informar a la Secretaría de Relaciones Exteriores sobre el particular, cuando sea requerido para ello, siempre que existan motivos que hagan suponer el incumplimiento de las condiciones bajo las cuales fue otorgado el permiso;
- V. Que la Institución Fiduciaria obtenga permiso previo de la Secretaría de Relaciones Exteriores tratándose de ampliación de la materia y cambio de los fines del fideicomiso;
- VI. Que la Institución fiduciaria se comprometa a notificar la extinción del fideicomiso a la Secretaría de Relaciones Exteriores, dentro de los cuarenta días hábiles siguientes a su fecha de extinción, y
- VII. Que las partes en el contrato se comprometan a extinguir el fideicomiso a petición de la Secretaría de Relaciones Exteriores, dentro de un plazo de ciento ochenta días contados a partir de la fecha de notificación del requerimiento, en caso de incumplimiento o violación a cualquiera de las condiciones establecidas en el permiso correspondiente”.

El artículo 13 de la Ley de Inversión extranjera señala: “La duración de los fideicomisos será por un periodo máximo de cincuenta años, mismo que podrá prorrogarse a solicitud del interesado”.

El problema aquí deriva de que la ley no determina por cuanto tiempo puede ser la prórroga.

El artículo 12 del Reglamento de la ley de inversión extranjera, determina: “... los interesados, por conducto de las instituciones fiduciarias, deberán solicitar la prórroga de la duración de los fideicomisos ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, dentro de los noventa días hábiles anteriores a la extinción del contrato”.

De los preceptos legales anteriormente citados deducimos, que los inversionistas extranjeros, pueden disfrutar de inmuebles con fines residenciales dentro de la zona restringida, mediante la figura del fideicomiso, se aclara, que sólo los extranjeros que sean socios de empresas constituidas en México, previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores y que hayan celebrado el convenio de renuncia.

4.- CAPITULO CUARTO
PARTICIPACIÓN DE INSTITUCIONES Y DEPENDENCIAS
GUBERNAMENTALES.

4.1.- Secretaría de Gobernación.

La Secretaría de Gobernación es un órgano administrativo centralizado, que auxilia al Presidente de la República en el despacho de los asuntos de una rama de la administración pública.

Algunas de las atribuciones de la Secretaría de Gobernación con relación a los extranjeros, según el artículo 27 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, son:

- I.- Presentar ante el Congreso de la Unión las iniciativas de ley del Ejecutivo.
- II.- Publicar las leyes y decretos que expida el Congreso de la Unión, alguna de las dos Cámaras o el Presidente de la República.
- III.- Publicar el Diario Oficial de la Federación.
- IV.- Vigilar el cumplimiento de los preceptos constitucionales por parte de las autoridades del país en especial aquellos preceptos que se refieren a derechos individuales, y dictar las medidas administrativas que requiera ese cumplimiento.
- VI.- Aplicar el artículo 33 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. (expulsión de extranjeros indeseables)
- XXII.- Compilar y ordenar las normas que impongan modalidades a la propiedad privada, dictadas por el interés público.

- XXIII.- Reivindicar la propiedad de la Nación por conducto del Procurador General de la República.
- XXV.- Formular y conducir la política de población, salvo lo relativo a colonización, asentamientos humanos y turismo”, etc. (1)

La Secretaría de Gobernación tiene que ver lo relacionado con la calidad o característica migratoria que los extranjeros pretendan adquirir en México, principalmente. Además de lo anterior y de acuerdo con la Ley General de Población algunas otras facultades que le corresponden a la Secretaría de Gobernación respecto a los extranjeros son:

- Dictar, promover y coordinar las medidas adecuadas para resolver los problemas demográficos nacionales.
- Sujetar la inmigración de extranjeros a las modalidades que juzgue pertinentes, y procurar la mejor asimilación de éstos al medio nacional y su adecuada distribución en el territorio.
- Vigilar la entrada y salida de los nacionales y de los extranjeros y reservar la documentación de los mismos.
- Fijar el número de extranjeros cuya internación puede permitirse en el país.
- Expedir la certificación de estancia legal de los extranjeros, en el país, etc.

(1) Ley Orgánica de la Administración Pública.- 40ª Edición.- Editorial Porrúa.- México.- 2000.- p-p. 12-16.

Respecto a la adquisición de bienes la Secretaría de Gobernación no participa, ya que esto es competencia de la Secretaría de Relaciones Exteriores.

Menciona el artículo 66 de la Ley General de Población que los extranjeros pueden adquirir bienes inmuebles urbanos y derechos reales sobre los mismos, sin permiso de la Secretaría de Gobernación, además recalca el artículo 148 del Reglamento de dicha ley, que pueden realizar cualquier acto aún de dominio, sobre los bienes que les sean propios, sin el permiso de la Secretaría.

4.2.- Secretaría de Relaciones Exteriores.

La Secretaría de Relaciones Exteriores es un órgano centralizado administrativo, que auxilia al Presidente de la República en el despacho de los asuntos de una rama de la actividad del Estado.

Algunas de las atribuciones de la Secretaría de Relaciones Exteriores en relación con los extranjeros y de conformidad con el artículo 28 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal son:

- I.- Promover, propiciar y asegurar la coordinación de acciones en el exterior de las dependencias y entidades de la administración pública federal; y sin afectar el ejercicio de las atribuciones que a cada una de ellas corresponda, conducir la política exterior, para lo cual intervendrá en toda clase de tratados, acuerdos y convenciones en los que el país sea parte.

- II.- Dirigir el servicio exterior en sus aspectos diplomático y consular en los términos de la Ley del Servicio Exterior Mexicano y, por conducto de los agentes del mismo servicio: velar en el extranjero por el buen nombre de México; impartir protección a los mexicanos; cobrar derechos consulares y otros impuestos; ejercer funciones notariales, de Registro Civil, de auxilio judicial y las demás funciones federales que señalen las leyes, y adquirir, administrar y conservar las propiedades de la Nación en el extranjero.

- IV.- Intervenir en las cuestiones relacionadas con los límites territoriales del país y aguas internacionales.

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

- VI.- Llevar el registro de las operaciones realizadas conforme a la fracción anterior.

- VII.- Intervenir en todas las cuestiones relacionadas con nacionalidad y naturalización.

La Secretaria de Relaciones Exteriores tiene una participación importante en la vida de los extranjeros ya que de ella, depende que éstos realicen actividades sociales, culturales,

patrimoniales, laborales, etc., en su desarrollo en el país. Dicha institución es un instrumento fundamental para la Ley de Nacionalidad.

De la Ley de Nacionalidad se desprenden otras funciones a cargo de la Secretaría de Relaciones Exteriores tanto para nacionales como para extranjeros a continuación mencionaremos algunas de ellas:

- Solicitar a las personas que se ostenten como nacionales las pruebas necesarias para que acrediten su nacionalidad mexicana.
- Expedir el certificado de nacionalidad mexicana (instrumento jurídico por el cual se reconoce la nacionalidad mexicana por nacimiento).
- Cuando un extranjero pretenda adquirir la nacionalidad mexicana por naturalización es necesario presente una solicitud ante la Secretaría de Relaciones Exteriores y si dicha institución consiente en otorgarle la nacionalidad, deberá exigirle que formule las llamadas renunciaciones y protestas, que consisten en renunciar expresamente a la nacionalidad que de otro Estado se le atribuya, así como también renunciar a toda protección extraña a las leyes y autoridades mexicanas, de igual forma renunciar a todo derecho que los tratados o convenciones internacionales concedan a los extranjeros y protestaran adhesión, obediencia y sumisión a las leyes y autoridades mexicanas, de conformidad con el artículo 19 de la Ley de Nacionalidad. (2)

(2) De Pina Rafael.- Estatuto Legal de los Extranjeros.- 16ª Edición.- Editorial Porrúa.- México.- 1998.- pg. 25.

- Para cualquier caso de naturalización la Secretaria de Relaciones Exteriores solicitara previamente la opinión de la Secretaria de Gobernación para otorgarla o no.

Concluimos que la Secretaría de Relaciones Exteriores es un pilar fundamental para los extranjeros en México, en lo referente al tema de estudio, es la encargada de resolver todo lo relativo la adquisición de propiedad, es decir debe verificar que se cumplan los requisitos que para tal acto la misma dispone, así como también los señalados en el artículo 27 constitucional.

4.3.- Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

El registrar actos relativos a derechos reales ante el gobierno se convirtió además de un derecho en una obligación para todas las personas que tuvieran en propiedad un bien. Es así como surge el Derecho Inmobiliario Registral, que: "es la rama jurídica que regula la registración de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y de ciertos derechos que las afectan, así como los efectos derivados de dicha registración". (3)

El término registración se utiliza para abarcar lo relativo a los asientos que se realizan en el registro de la propiedad, es decir, los de inscripciones, anotaciones preventivas, asientos de presentación, notas marginales y cancelaciones, principalmente.

(3) Pérez Lasala José Luis.- Derecho Inmobiliario Registral.- s.n.e. Edición.- Editorial Depalma.- Buenos Aires.- 1965.

Para nuestro estudio son de interés, sobre el derecho inmobiliario, las normas que se aplican a los derechos reales sobre bienes inmuebles. es decir nos interesa la forma de realizar los actos de adquisición, transmisión y extinción. en relación con el registro de la propiedad a través de los actos inscribibles dicho derecho inmobiliario se considera como una parte del derecho civil. El Registro de la propiedad constituye. el eje alrededor del cual giran tales actos.

La propiedad inmueble para atribuírsele a una persona como suya es necesario se inscriba ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la entidad de que se trate.

En la legislación de México vigente existen los siguientes registros inmobiliarios:

1. Registro Público de la Propiedad Federal.
2. Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
3. Registro Agrario Nacional
4. Registro del Plan Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Como ya mencionamos anteriormente sólo nos referiremos al Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Distrito Federal, del cual las normas legales aplicables se consagran en la Tercera Parte, Título Segundo del Código Civil para el Distrito Federal, y en el Reglamento de dicho registro. El Registro Público no es sólo un registro de derechos reales inmobiliarios, también se inscriben las sociedades y asociaciones civiles, las

fundaciones de beneficencia privada, las resoluciones judiciales en que se declare un concurso o se admita una cesión de bienes, entre otras más.

El artículo 1º del Reglamento del Registro Público de la Propiedad determina que: "...es una institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la ley, precisan de este requisito para surtir efectos frente a terceros". (4)

Es competencia del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, todo lo relacionado con la inscripción de:

"a) Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, grave o extinga el dominio, la posesión originaria y demás derechos reales sobre inmuebles, al referirse a inmuebles, consideramos debería especificarse o mejor utilizar el término propiedad, ya que es más claro y preciso".

"b) La constitución del patrimonio familiar".

"c) La nacionalización de bienes inmuebles".

"d) El decreto de expropiación".

"e) Los planes que se mencionan en la ley de desarrollo urbano".

(4) Código Civil para el Distrito Federal.- 6ª Edición.- Editorial Porrúa.- México.- 1995.- p-p. 594-595.

También compete a dicha institución el registro de:

- Los testimonios de escrituras, actas notariales y otros documentos auténticos.
- Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica. (5)
- Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o el juez competente se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Además dicha constancia también debe presentar la firma del fedatario y el sello respectivo. (6).

Se presume que existe un derecho real al registrarlo, y que pertenece a su titular en la forma expresada en el asiento respectivo.

Cuando el extranjero adquiriera un bien inmueble y tenga autorizada la escritura de que se trate, procederá a solicitar la inscripción o anotación del título en el Registro Público, puede hacerlo él mismo o por el notario que realizó la escrituración.

El Registro Público no verifica ningún tipo de requisito en especial con relación a la adquisición de algún bien por parte del extranjero, la tramitación para la inscripción es la misma tanto para nacionales como para extranjeros.

(5) Memoria VI Congreso Nacional de Derecho Registral.- Tomo I.- Guanajuato.- 1984.- p-p. 97- 103.

(6) Código Civil para el Distrito Federal.- Ob. Cit.- pg. 521.

Señala el artículo 3020 del Código Civil para el Distrito Federal vigente que: "...inscrito o anotado un título no podrá inscribirse o anotarse otro igual con relación al mismo inmueble".

El Registro debe también calificar todos los documentos que se le presenten para inscripción, y en caso de observar alguna irregularidad podrá suspender o denegar la inscripción, o en su caso prevenir al solicitante para que la corrija y la presente nuevamente.

El artículo 3042 del ya citado Código Civil, señala lo relativo al registro de la propiedad inmueble y a este respecto sólo podrán inscribirse los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los derechos reales sobre inmuebles.

El servicio registral se inicia con la presentación de la solicitud de entrada y trámite, acompañado de las copias que el Registro Público solicite, dicha solicitud debe contener el nombre del solicitante, la ubicación del inmueble, la naturaleza del acto y las observaciones, ya ingresada la solicitud se le agregara el número de entrada, fecha y hora de presentación, área a la que se turna el documento, el nombre del registrador, además de aquellos requisitos que él considere pertinentes. Ya que la solicitud esta ingresada y autorizada recibirá el nombre de Folio Real, tendrá un número, llamado número registral del bien inmueble.

Nuevamente observamos que no existe impedimento alguno para que los extranjeros titulares de un bien inmueble soliciten el registro del mismo, además de que su trámite es el mismo tanto para los nacionales como para extranjeros. Todo lo relacionado con la inscripción de bienes inmuebles ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio esta ampliamente expuesto en el Reglamento de dicha institución.

4.4.- Jueces de lo Civil.

La intervención de los jueces de lo civil en nuestro tema de estudio, atiende a las controversias de carácter civil que pudieran presentarse en la realización de algún acto jurídico entre dos partes que son el extranjero y otra persona o personas sean nacionales o extranjeras, y que dichas controversias deriven de la personalidad de alguna de las partes, o del bien inmueble adquirido o que se pretenda adquirir.

Cualquier persona tienen el derecho de acudir ante las autoridades judiciales correspondientes, en busca de una solución a su conflicto o controversia, y esto se inicia con un juicio ante la autoridad competente que en este caso son los jueces de lo civil.

El juez es la persona titular de un órgano jurisdiccional. También se le denomina juez de primer grado o instancia, los jueces civiles son parte integrante del Tribunal Superior de Justicia de la Nación, que es un órgano judicial, al servicio de las personas físicas o morales que pretendan obtener una solución legal a su conflicto, mediante un procedimiento jurisdiccional.

El procedimiento jurisdiccional consiste en que, primeramente debe existir un litigio, es decir, un conflicto de intereses en el que una de las partes tenga una pretensión y la otra una resistencia a esa pretensión, dicho litigio deberá seguir un procedimiento, el cual va a culminar con una sentencia, la cual deberá ser ejecutada por una autoridad competente.

La intervención de los jueces deriva de la competencia que éstos tienen para conocer de la materia, así como para aplicar las normas jurídicas sustantivas al conflicto o litigio que se le haya puesto a consideración para solucionarlo. Nosotros nos referimos a los jueces civiles dado que en dicha materia se presentan las principales controversias como ya mencionamos en párrafos anteriores, con relación al inmueble o a la personalidad de las partes en conflicto.

Los jueces de lo civil corresponden a la primera instancia o al primer escalón del proceso, posteriormente al dictarse la sentencia de primera instancia y en el supuesto de que alguna de las partes no este conforme con la resolución emitida por el juez, ésta podrá apelar a una instancia superior, que se tramita ante la sala civil competente de dicho Tribunal Superior de Justicia, la cual también emitirá una sentencia con relación a la apelación, y si dicha sentencia no es aceptable para alguna de las partes estas pueden inconformarse mediante un el Juicio de Amparo.

Un ejemplo de una controversia del orden civil, relacionada con la adquisición de propiedad puede ser: un juicio reivindicatorio de propiedad, un juicio llamado ordinario civil que tenga que ver con la falta de cumplimiento de alguna obligación derivada del

contrato de compraventa del inmueble que se trate, o según la especie del contrato se derivarán las causas de rescisión del mismo, entre otras.

El procedimiento jurisdiccional que se sigue en México, se aplica exactamente igual tanto para nacionales como para extranjeros.

4.5.- Notarios Públicos.

La notaría ocupa un lugar importante en nuestro tema de estudio, ya que, a ésta deben acudir las personas físicas o morales para escriturar un bien y así exista constancia pública de que dicho bien es de su propiedad.

La notaría, estará a cargo de una persona llamada notario, quien tiene carácter público. La notaría representa el todo material de lo que se vale el notario para desarrollar su trabajo, el todo comprende elementos como el protocolo, apéndice, índice, guía, sello, archivo, entre otras.

Señala el artículo 10 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal: “Notario es un licenciado en derecho investido de fe pública, facultado para autenticar y dar forma en los términos de ley a los instrumentos en que se consignen los actos y los hechos jurídicos. El notario fungirá como asesor de los comparecientes y expedirá, los testimonios, copias o certificaciones a los interesados conforme lo establezcan las leyes. La formulación de los instrumentos se hará a petición de parte”. (7)

(7) Ley del Notariado para el Distrito Federal.- 8ª Edición.- Editorial Porrúa.- México.- 1994.- pg. 10.

Los licenciados en derecho que pretendan ejercer la función notarial, deberán obtener la patente respectiva después de haber presentado dos exámenes.

El notario está investido de fe pública, la cual es una facultad que el Estado le otorga, dicha fe pública produce consecuencias que repercuten en la sociedad, puesto que el notario al certificar algo, con la fe pública de que esta investido, le confiere al acto la naturaleza de acto público.

La actuación del notario responde a la petición de quien la solicita, es decir cuando alguna persona está interesada en obtener por ejemplo una escritura o la constancia de algún acto jurídico, es necesario acudir ante un notario y hacerle la petición según el acto que corresponda, el notario está obligado a dar cumplimiento a dicha petición, siempre que se haga conforme a derecho.

La función del notario es de orden público porque, actúa por delegación del Ejecutivo Federal o Local (así lo señala el artículo 1º de la ley del notariado para el Distrito Federal), además se le considera como un auxiliar de la Administración Pública puesto que satisface necesidades de interés social, también puede participar en la actividad política en su carácter de fedatario.

El notario es también un asesor de las personas que le soliciten sus servicios, ante cualquier duda que exista sobre el acto que pretendan realizar, debe dar aviso por escrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno, al Registro Público de la Propiedad y al Colegio de Notarios al inicio de sus funciones. tiene obligación de guardar reserva de los actos y los

hechos que consten ante su fe, únicamente puede dar informes a solicitud de las autoridades. así mismo el notario debe explicar a los interesados las consecuencias legales del acto que pretendan realizar, así como orientarlos.

Como ya mencionamos el notario tiene a su cargo otorgar las escrituras públicas que le soliciten y posteriormente tramitar su inscripción ante el Registro Público, una vez que esto proceda, para el caso de extranjeros el notario público al elaborar la escritura correspondiente debe considerar las disposiciones legales aplicables al caso esto es, lo señalado por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley del Notariado, el Código Civil, y en su caso la Ley General de Población y su Reglamento, la Ley de Inversión y las leyes que correspondan al caso concreto.

El extranjero tiene el derecho y la obligación como todo nacional de escriturar el bien inmueble que hubiese adquirido. El procedimiento para realizar tal acto, y el contenido de dicha escritura es el mismo tanto para nacionales y extranjeros, salvo la parte en la que el notario debe asentar el convenio de renuncia (cláusula calvo) firmado por el extranjero.

A continuación señalaremos brevemente el contenido de toda escritura pública, con relación a la adquisición de bienes inmuebles por extranjeros:

PROEMIO: Determina los elementos del acto o contrato, contiene:

1. Lugar: “A) Se refiere al lugar de otorgamiento del instrumento. De este se desprende el ámbito jurisdiccional del notario; B) Al lugar del cumplimiento de la o las obligaciones consignadas en la escritura y C) A la legislación aplicable a la forma notarial”.

2. Fecha: “La escritura debe contener la fecha en que se extiende. La determinación de la fecha de la escritura y del acta notarial es importante en relación con su aplicación temporal o sea cuando empieza a surtir efectos, la fecha debe ser cierta y determinada”, señala Bernardo Pérez Fernández del Castillo que: “en las escrituras existen cuatro fechas que son: la del instrumento, la de firma, la de autorización preventiva y la de autorización definitiva y como fecha adicional la de inscripción del testimonio en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio”. (8)

3. Personas que intervienen: “El notario, sujetos, partes, otorgantes, concurrentes y comparecientes”.

- ▶ Notario: Ya nos referimos a él anteriormente.
- ▶ “Sujeto: Es la persona que se ve afectada en su patrimonio en virtud del otorgamiento de una escritura”.
- ▶ “Parte: Es la persona o personas que ostentan una misma prestación en una escritura”.
- ▶ “Otorgante: Es quien da el consentimiento al firmar una escritura, o al imprimir la huella digital y firmando otro a su ruego. Es quien directa y personalmente realiza el acto jurídico. El apoderado es otorgante”.

(8) Pérez Fernández Del Castillo Bernardo.- Derecho Notarial.-10ª Edición.- Editorial Porrúa.- México.- 1991.- p-p. 180-181.

- ▶ “Concurrente: Es quien no se obliga dentro del instrumento notarial, asiste sólo al otorgamiento de la escritura sin obligarse a nada ejemplo el testigo”.
- ▶ “Compareciente: En la fe de hechos, el compareciente es la persona que tenga o no interés jurídico en la fe de hechos le pide al notario que actúe”.

4. Calificación del contenido del instrumento: “Cuando las partes llegan ante un notario, le exponen sus problemas y la piden su intervención para llegar a una solución, o bien le expresan sus deseos y le solicitan una orientación para celebrar el tipo de contrato que satisfaga sus necesidades, el notario califica el acto jurídico que debe realizarse”.

ANTECEDENTES: “La parte de la escritura donde se relacionan y describen los títulos que dieron origen al derecho del enajenante se llama antecedentes”. Señala la fracción III del artículo 62 de la ley del Notariado, en sus dos primeros párrafos: “El notario redactará las escrituras en castellano y observará las reglas siguientes”:

III.- “Consignará los antecedentes y certificará haber tenido a la vista los documentos que se le hubieren presentado para la formación de la escritura. Si se tratare de inmuebles, examinará el título o los títulos respectivos, relacionará cuando menos el último título de propiedad del bien o del derecho a que se refiere la escritura, o citará los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, o la razón por la cual no esté aún registrada”.

No deberá modificarse en una escritura la descripción de un inmueble, si con ésta se le agrega un área que, conforme a sus antecedentes de propiedad, no le corresponde. La adición podrá ser hecha si se funda en una resolución judicial”.

Además de lo anterior los antecedentes son la parte de la escritura donde se relacionan y describen los títulos que dieron origen al derecho del enajenante. Se van a describir las características del bien, tanto en su aspecto jurídico como en el físico, jurídicamente se refiere a quién es la persona capacitada para enajenar, cuales son los gravámenes y las limitaciones de dominio que tiene el bien objeto de la operación, su inscripción y situación en el Registro Público de la Propiedad y demás información que muestre el estado jurídico del bien. Además el notario necesita allegarse de documentos previos a la escritura como por ejemplo, los permisos, autorizaciones, constancias y certificaciones que garantizan a los contratantes su derecho y les dan seguridad jurídica.

En el caso de los extranjeros, ya hemos visto anteriormente que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no les prohíbe la adquisición de propiedad inmueble, sino que la sujeta al cumplimiento de los requisitos y las limitaciones consagradas en la fracción primera del artículo 27 de dicho ordenamiento, y en este caso el notario debe verificar que conste ante la Secretaría de Relaciones Exteriores que el extranjero, haya firmado el convenio de renuncia esto es la llamada “cláusula calvo”, y para el caso de ubicación del inmueble si ésta le otorgó el permiso correspondiente, dicha facultad tiene su fundamento en el artículo 28 de la ley Orgánica de la Administración Pública Federal, que señala los asuntos que le corresponde despachar a dicha Secretaría, al efecto la fracción V en su parte relativa establece: “Conceder a los extranjeros las licencias o autorizaciones que requieran

conforme a las leyes para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus acciones en la República Mexicana, obtener concesiones y celebrar contratos, invertir en la explotación de recursos naturales o para invertir o participar en sociedades mexicanas, civiles o mercantiles, así como para conceder permisos para la constitución de éstas o reformar sus estatutos o adquirir bienes inmuebles o derechos sobre ellos". De lo anterior observamos que la autorización de la Secretaría de Relaciones Exteriores era indispensable para adquirir propiedad y sin ésta el notario no podía realizar la escritura, además se aplicaba a lo anteriormente expuesto lo señalado por la tesis jurisprudencial que a continuación se transcribe:

EXTRANJEROS, ADQUISICION DE BIENES RAICES POR LOS.

La ley exige la inserción del permiso concedido a los extranjeros, por la Secretaría de Relaciones, para adquirir bienes raíces, a los jueces y notarios ante quienes se extiende el título de propiedad, pero no a testigos que dan fe de la celebración de un contrato privado. Por tanto, debe estimarse que no es necesaria la inserción del permiso de que se trata, en una escritura privada de compraventa, y que basta que conste la existencia de dicho permiso, por aparecer el mismo inscrito en el registro público de la propiedad, con relación a la misma adquisición.

Cowwan Tomas L. Y Coag. Pág. 7270. Tomo LXXVII. 30 De Septiembre De 1943.

Recordemos que el permiso o autorización de la Secretaría de Relaciones Exteriores ya no es necesario tratándose de bienes inmuebles ubicados fuera de la zona restringida, según el acuerdo general transcrito en el capítulo tercero del presente trabajo, por lo tanto dicha inserción ya no será necesaria, además consideramos que la Ley del Notariado debería ser reformada en este aspecto.

Es necesario que el notario verifique la calidad migratoria del extranjero, si tiene los permisos correspondientes y señalados en el Reglamento de la Ley General de Población. esto es conforme al artículo 151 de dicho ordenamiento las autoridades y fedatarios deben informar a la Secretaría de Gobernación de cualquier acto o contrato en el que hayan intervenido extranjeros, así como también indicara los documentos con los cuales acreditaron su legal estancia en el país. Además tales autoridades y fedatarios si observaran alguna irregularidad en la documentación no concederán la autorización y deberán informar a la Secretaría. (9)

De igual forma el artículo 67 de la Ley General de Población confirma que los notarios públicos están obligados a exigir a los extranjeros que sólo tramiten ante ellos asuntos de su competencia y que previamente acrediten su legal estancia en el país y que además según el acto jurídico de que se trate le acrediten que su condición y calidad migratoria les permite solicitar tal acto o que cuentan con el permiso de la Secretaría de Gobernación para dicho acto. (10)

Con relación a las Ventas Judiciales, “los permisos judiciales se requerirán por el notario en el caso de enajenación de bienes de menores e incapacitados, de ordenes de adjudicación de bienes por remate, etcétera”.

(9) De Pina Rafael.- Estatuto Legal de los Extranjeros.-Ob. Cit. pg. 128.

(10) *ibidem* pg. 59.

El notario también debe requerir ciertos documentos como las boletas de impuesto predial, boletas por servicio de agua, certificado de libertad de gravámenes, avalúos, etcétera.

En el aspecto físico se van a determinar las características materiales del inmueble, es decir su descripción en cuanto a superficie, linderos, colindancias, si existe ya construcción o no, si está fraccionado, si hay subdivisión, fusión, el valor de la finca, etcétera.

El ya citado artículo 62 de la ley del notariado indica: " El notario redactará las escrituras en castellano y observará las reglas siguientes: VI.- Designará con precisión los bienes que sean objeto del acto, de tal modo que no puedan confundirse con otras; y si se tratare de bienes inmuebles, determinará su naturaleza, su ubicación y sus colindancias o linderos y en cuanto fuere posible, sus dimensiones y extensión superficial."

CLAUSULADO: Las cláusulas son la parte más importante de la escritura, en ellas debe determinarse el objeto, lo deseado por las partes, la finalidad económica del contrato, así como las necesidades jurídicas de los contratantes.

Artículo 62 "El notario: V.- Consignará el acto en cláusulas redactadas con claridad y concisión y sin palabras o fórmulas inútiles o anticuadas".

Es muy importante que el notario aplique el lenguaje jurídico, es en el clausulado donde tanto el notario como el abogado de las partes demuestran su calidad de jurisconsultos.

Las cláusulas expresan la voluntad y la intención de las partes, las cuales han de cumplirse a futuro. éstas son diversas, así las hay especiales, son aquellas que siempre hay que especificar en forma concreta, por ejemplo en la compraventa el precio y el bien objeto del contrato, dichas cláusulas son irrenunciables, otro tipo son las llamadas naturales, son las que se pueden renunciar o cambiar siempre y cuando no vayan en contra de las leyes de orden público, también existen cláusulas accidentales, irrenunciables y de estilo.

REPRESENTACIÓN: Esta figura se presenta para el caso de que una persona intervenga en la escritura al actuar en nombre de otra, es decir una persona va a realizar un acto jurídico a nombre y por cuenta de otra, principalmente la representación se aplica a las personas morales, aunque las físicas también pueden usarla.

Con relación a los extranjeros esta figura se aplica principalmente a las personas morales, quienes requieren de representación para realizar actos jurídicos.

GENERALES: “En el instrumento notarial se enuncian una serie de datos de quienes intervienen en una escritura o acta notarial Estos son las llamadas generales que comprenden algunos de los atributos de la personalidad”.

Artículo 62 “El notario: XII.- Expresará el nombre y apellidos, fecha de nacimiento, estado civil, lugar de origen, nacionalidad, profesión y domicilio de los comparecientes o contratantes y de los testigos de conocimiento, de los testigos instrumentales cuando alguna

ley los prevea, como en testamentos, y de los intérpretes, cuando su intervención sea necesaria. Al expresar el nombre de una mujer casada incluirá su apellido materno. El domicilio se anotará con mención de la población, el número de la casa, el nombre de la calle o cualquier otro dato que precise dicho domicilio hasta donde sea posible”.

Es muy importante determinar la nacionalidad de los sujetos que intervienen en una escritura pública o acta notarial, como ya sabemos en nuestro país existen limitaciones y prohibiciones a los extranjeros para la adquisición de bienes inmuebles, acciones y derechos. Como ya sabemos los extranjeros están limitados para adquirir en la llamada zona prohibida bienes inmuebles de manera directa, esta prohibición se traduce en una incapacidad de goce. El derecho de los extranjeros para adquirir inmuebles en otras zonas de la República Mexicana está limitado a la aceptación del convenio de renuncia que como ya mencionamos consiste en considerarse como nacionales respecto de los bienes de que se trate y en no invocar la protección de sus gobiernos.

CERTIFICACIONES: Se dice que la certificación es la parte en donde el notario manifiesta el contenido de su fe pública, tanto de la existencia de los documentos relacionados en la escritura, como la fe de conocimiento, fe de lectura y explicación y fe de otorgamiento de la voluntad.

Sólo el notario en su calidad de fedatario puede dar la certificación, es como un juicio de certeza que se impone a los demás. El artículo 62 de la Ley de Notariado al respecto dice:

“El notario: XIII.- Hará constar bajo su fe:

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

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

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

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

En todo caso, el otorgante que no firme imprimirá su huella digital;

e).- La fecha o fechas en que se firma la escritura por los otorgantes o por la persona o personas elegidas por ellos, y por los testigos e intérpretes si los hubiere; y

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

AUTORIZACIÓN: El notario al estar investido de fe pública, tiene la facultad de dar autenticidad a un documento, esto es, el notario da al acto jurídico de que se trate eficacia y valor pleno y como consecuencia dicho acto puede ya producir efectos jurídicos. La autorización puede ser de dos clases preventiva y definitiva.

La preventiva la realiza el notario cuando la escritura ha sido firmada por todos los interesados, se entiende que al firmar se acepta el contenido del documento.

La autorización definitiva surge cuando ya se haya dado cumplimiento a todas las obligaciones fiscales y administrativas, al respecto el artículo 69 de la Ley del Notariado señala:

Artículo 69: "El notario deberá autorizar definitivamente la escritura al pie de la misma, cuando se le haya justificado que se ha cumplido con todos los requisitos legales para autorizarla".

La autorización definitiva contendrá la fecha, la firma y sello del notario, y las demás menciones que prescriban otras leyes.

Cuando la escritura haya sido firmada por todos los comparecientes y no exista impedimento para su autorización definitiva, el notario podrá hacerlo de inmediato, sin necesidad de autorización preventiva.

El notario asentará la autorización definitiva inmediatamente después de la nota complementaria en la que se indicare haber quedado satisfecho el último requisito para esa autorización.

En caso de que el cumplimiento de todos los requisitos legales, a que se alude en el primer párrafo de este artículo, tuviere lugar cuando el libro de protocolo o los folios donde conste la escritura relativa estuvieren depositados en el Archivo General de Notarías, su titular pondrá en el instrumento relativo la razón de haberse cumplido con todos los requisitos, la que tendrá el efecto de ser autorización definitiva.

Los impuestos que se causan en la enajenación de inmuebles pueden ser administrativos o fiscales, esto es:

- Administrativamente se refiere a ciertas obligaciones que hay que cumplir, por ejemplo con relación a un bien inmueble la falta de constancia de no adeudo de impuesto predial, así como también la presentación de avalúo, su ausencia, entre otras causas, impiden al notario autorizar la escritura.
- Fiscalmente se refiere a que deben estar pagados todos los impuestos por ejemplo en el caso de adquisición de bienes inmuebles son:
 - ▶ **“Traslación de dominio”**: Se causa por la plusvalía que ha beneficiado a un bien inmueble por las obras de infraestructura, como por ejemplo la apertura de calles, servicio de drenaje, pavimento, banquetas, entre otras,

- ▶ **El impuesto sobre la renta:** Se causa ya sea en la enajenación o en la adquisición de bienes inmuebles. Las personas que obtengan utilidades por la enajenación o adquisición de bienes inmuebles serán sujetos de este impuesto.

- ▶ **Impuesto sobre adquisición de Inmuebles:** Son sujetos de dicho impuesto las personas físicas o morales que adquieran inmuebles. El objeto es la adquisición de inmuebles que consistan en el suelo, en las construcciones o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en el territorio nacional, así como los derechos relacionados con los mismos. Con relación a dicho impuesto se entiende por adquisición según el artículo 157 del Código Financiero del D.F., lo siguiente:
 - ▶ “Artículo 157. Todo acto por el que se transmita la propiedad, incluyendo la donación, la que ocurra por causa de muerte y la aportación a toda clase de asociaciones o sociedades, a excepción de las que se realicen al constituir la sociedad conyugal siempre que sean inmuebles propiedad de los cónyuges y la copropiedad siempre que los propietarios sean beneficiarios de programas de vivienda de interés social o popular”.

Los bienes que la Federación y el Distrito Federal adquieran para formar parte del dominio público estarán exentos del impuesto sobre adquisición de inmuebles.

- ▶ **Impuesto al Valor Agregado:** Son sujetos del impuesto las personas físicas, las morales o las unidades económicas que, en territorio nacional, realicen los actos o actividades que son objeto de la ley, que son: la enajenación de bienes, la prestación de

servicios independientes, el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes y la importación de bienes o servicios". (11)

Ya que se cumplieron los requisitos fiscales y administrativos el notario firma y estampa su sello y agregara la fecha. Ya autorizada definitivamente la escritura se expide el testimonio y, ai así lo exige la Ley se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

11) Pérez Fernández Del Castillo Bernardo.- Derecho Notarial.- 10ª Edición.- Editorial Porrúa.- México.- 1991.- p-p. 264-278.

CONCLUSIONES

PRIMERA: A lo largo de nuestra historia, el tema de la propiedad inmueble ha sido de interés para los legisladores y es un derecho de las personas adquirirla y disfrutarla.

SEGUNDA: Con relación a los extranjeros en un principio no se le consideraba como acreedor del derecho de adquirir propiedad. la Constitución Política de 1836, reservaba ese derecho a los nacionales y los extranjeros podrían adquirirla si se naturalizaban o se casaban con mexicana (o).

TERCERA: La Constitución de 1917, ya no consagraba a la propiedad como un derecho de libre adquisición para la sociedad en general, ahora la convierte en un derecho limitado, puesto que el Congreso Constituyente se atribuye la propiedad originaria de las tierras y aguas, según lo señala el primer párrafo del artículo 27 de la Constitución. Esto quiere decir que el Estado conserva el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público.

CUARTA: La Constitución de 1917, reconoce a los extranjeros como si fueran nacionales al otorgarles las mismas garantías que en ella se consagran, gozan de los derechos, de libertad plena para desarrollarse en cualquier actividad social, cultural, laboral, económica, etc.

QUINTA: La Cláusula Calvo debe mantener su vigencia y exacta interpretación, puesto que constituye un medio de protección y prevención de conflictos. Además México es soberano para resolver cualquier controversia que en su territorio se presente.

SEXTA: Con relación a la llamada zona restringida de la Ley de Inversión Extranjera el artículo 27 constitucional debe aclarar que los extranjeros no pueden adquirir propiedad en dicha zona, pero si la posesión que si bien no es lo mismo, la posesión les permite tener los bienes por un tiempo amplio y además es prorrogable así como también les permite gozar de los frutos y accesiones que les genere, a través de la figura del fideicomiso.

SÉPTIMA: El hecho de que el extranjero mediante el fideicomiso pueda poseer bien raíz en la llamada zona restringida implica una protección del Estado, pero además implica una importante captación de recursos económicos y además generación de empleos que en este caso aprovechan mayoritariamente los nacionales, puesto que las actividades que principalmente se realizan son turísticas e industriales.

OCTAVA: Por lo que se refiere a la nacionalidad es muy importante entender que no es necesario que un extranjero obtenga la nacionalidad mexicana para adquirir propiedad raíz, únicamente la Constitución exige que en relación a los bienes que van a adquirir se consideren como nacionales, esto es, que se comprometan que cumplir con lo establecido por la Cláusula Calvo, por la que renuncian a acudir a su gobierno en caso de alguna controversia con respecto al bien.

NOVENA: Respecto a la capacidad de las personas morales extranjeras, para adquirir inmuebles en territorio nacional, no es muy clara en la Constitución, ya que el artículo 27 por un lado se refiere a "sociedades que se constituyen conforme a las leyes mexicanas", se entiende que al decir esto, se está refiriendo a las personas morales extranjeras que deseen adquirir bienes para el desarrollo de sus actividades en el país, pero en la fracción primera del referido precepto se refiere a los "extranjeros", que podrán tener el mismo derecho que los mexicanos de adquirir el dominio de tierras, al aludir sólo a "extranjeros" no se entiende claramente si este término se aplica tanto a personas físicas como a personas morales extranjeras, por lo que considero pertinente hacer una revisión a dicho precepto y en su caso corregirlo y aclarar el supuesto.

DÉCIMA: La Constitución Política concede a los extranjeros el goce de las garantías que esta consagra, también condiciona su estancia en el territorio nacional, a que cumpla con obligaciones.

DÉCIMA PRIMERA: La calidad migratoria del extranjero determina la característica migratoria que permite adquirir bienes en el territorio nacional, la Ley General de Población señala que únicamente los extranjeros, transmigrantes están impedidos por la ley para adquirir bienes.

DÉCIMA SEGUNDA: Las personas morales mexicanas pueden incluir accionistas o socios, extranjeros, y constituir sociedades con o sin cláusula de exclusión de extranjeros.

DÉCIMA TERCERA: Las principales limitaciones para que los extranjeros adquieran bienes inmuebles en territorio nacional, son la aceptación de la cláusula calvo y el no poder adquirir propiedad residencial en la llamada zona restringida.

DÉCIMA CUARTA: La participación tanto de las personas físicas como de las morales extranjeras es muy importante para el país, en la captación de recursos económicos, a través de la generación de empleos, fomentación del turismo, entre otras actividades de importancia y contribuyen al desarrollo económico y social.

BIBLIOGRAFÍA

ACOSTA ROMERO, Miguel.- Teoría General del Derecho Administrativo. Editorial Porrúa, S.A., México 1991.

ALVAREZ SOBERANES, Jaime.- El régimen jurídico y la política en materia de inversión extranjera en México. Editorial Themis, México 1990.

ARELLANO GARCÍA, Carlos.- Derecho Internacional Privado. Editorial Porrúa, México 1999.

BARRERA GRAF, Jorge.- La regulación jurídica de las inversiones extranjeras en México Universidad Nacional Autónoma de México, México 1991.

BRAVO CARO, Rodolfo.- Guía del Extranjero. Editorial Porrúa, México 1989.

BURGOA ORIHUELA, Ignacio.- Derecho Constitucional Mexicano. Editorial Porrúa, México 1998.

D' PINA, Rafael.- Estatuto Legal de los Extranjeros. Decimoséptima Edición. Editorial Porrúa, México 1999.

FRAGA, Gabino.- Derecho Administrativo. Editorial Porrúa, México 1995.

GALINDO GARFIAS, Ignacio.- Derecho Civil. Editorial Porrúa, México 1997.

GARCÍA ARCE, Alberto.- Derecho Internacional Privado. Editorial Universidad de Guadalajara. 7ª Edición, México 1983.

GARCÍA CANTÚ, Gastón.- Las Inversiones Norteamericanas en México. Lecturas 57 mexicanas. SEP, 1986.

GÓMEZ LARA, Cipriano.- Derecho Procesal Civil.- Editorial Harla, México 1998.

GÓMEZ PALACIOS, Ignacio y GUTIERREZ ZAMORA.- Inversión Extranjera Directa. Editorial Porrúa, México 1990.

JIMÉNEZ MORENO Wilberto, MIRANDA José, FERNANDEZ Maria Teresa.- Historia de México. Editorial E.C.L.A.L. S.A., 5ª Edición, México 1990.

L. VALLARTA, Ignacio.- La Propiedad Inmueble por Extranjeros. Archivo Histórico Diplomático Mexicano, Secretaría de Relaciones Exteriores 1986.

PÉREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo.- Derecho Notarial. Editorial Porrúa, S.A. México 1990.

PÉREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo.- Derecho Registral. Editorial Porrúa, S.A. México 1990.

PÉREZ LASALA José Luis.- Derecho Inmobiliario Registral. Editorial Depalma. Buenos Aires 1965.

RAMOS GARZA, Oscar.- Los Extranjeros y la Propiedad Territorial en México. Editorial Dc Fiscal, 1989.

RAMOS GARZA, Oscar.- México ante la inversión extranjera. Editorial Dc. Fiscal, 1989

ROJINA VILLEGAS, Rafael.- Derecho Civil Mexicano III. Bienes, Derechos Reales y Posesión. Editorial Porrúa, México 1990.

PEREZ NIETO CASTRO, Leonel.- Derecho Internacional Privado. Editorial Porrúa, México 1995.

SEPÚLVEDA, Cesar.- Curso de Derecho Internacional Público. Editorial Porrúa, México 1980.

SORENSEN, Max.- Manual de Derecho Internacional Público, Fondo de Cultura Económica, México 1985.

TAMAYO Jesús, FERNANDEZ José Luis.- Zonas Prohibidas, Fideicomisos y Condominios. Problemas, posibles soluciones, consideraciones fiscales. Editorial Jus de México, México 1990.

TENA RAMÍREZ, Felipe.- Leyes Fundamentales de México 1908-1972. Editorial Porrúa, México 1994.

TEXEIRO VALLADAO, Haroldo.- Derecho Internacional Privado. Editorial Trillas, México 1987.

LEGISLACIÓN

- ▶ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Editorial Porrúa, México 2000.
- ▶ Código Civil Federal y para el Distrito Federal. Editorial Porrúa, México 2000.

- ▶ Código de Comercio para el Distrito Federal, Editorial Porrúa. México 1999.
- ▶ Código Financiero, Ediciones Fiscales ISEF, S.A. México 2000. 5ta edición.
- ▶ Ley de Inversión Extranjera.
- ▶ Ley de Nacionalidad.
- ▶ Ley del Notariado para el Distrito Federal.
- ▶ Ley General de Población.
- ▶ Ley Orgánica de la Administración Pública. Editorial Porrúa. 40ª Edición, México 2000.
- ▶ Legislación sobre Propiedad Industrial e Inversiones Extranjeras. Editorial Porrúa, 17ª Edición, México 1994.
- ▶ Reglamento de la Ley General de Población, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de abril de 2000.
- ▶ Reglamento de la ley Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 8 de septiembre de 1998.

OTROS

Enciclopedia Jurídica OMEBA Tomo XXII. Buenos Aires 1991.

Plan Nacional de Desarrollo 1994-2000.

Memoria del VI Congreso Nacional de Derecho Registral Tomo I. Guanajuato 1984.

México a través de los siglos Tomo III.- Grupo Editorial Oceano, S.A., Barcelona España, impreso en México, 1997.

Nueva Enciclopedia Temática Tomo XII.- Editorial Cumbre S.A., 21ª Edición. México 1977.

Acuerdos Multilaterales de Inversión celebrados por México con países como Suiza, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 20 de agosto de 1998, con España publicado el 19 de marzo de 1997, con Argentina publicado el 28 de agosto de 1998 y recientemente con el Reino de los Países Bajos, otro con Finlandia y otro con Italia, publicados el 10 de julio de 2000.