

747



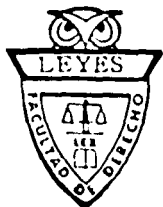
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO

---

FACULTAD DE DERECHO

EL FIDEICOMISO COMO UN ACTO JURIDICO  
ADMINISTRATIVO PARA ADQUIRIR BIENES  
INMUEBLES EN ZONA RESTRINGIDA

**TESIS PROFESIONAL**  
PARA OBTENER EL TITULO DE:  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A :  
**C. CARLOS JESUS ROMAN HERNANDEZ**



ASESOR LIC. EDUARDO GARCIA VILLEGAS

CIUDAD UNIVERSITARIA

2002



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis 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.



REPUBLICA NACIONAL  
MEXICO

FACULTAD DE DERECHO  
SEMINARIO DE DERECHO ADMINISTRATIVO

Ciudad Universitaria, D.F., a 23 de noviembre del 2000

ING. LEOPOLDO SILVA GUTIERREZ  
DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACION ESCOLAR  
P R E S E N T E

El pasante de esta Facultad, ROMAN HERNANDEZ CARLOS JESUS con número de cuenta 8439537-9, ha elaborado la tesis denominada **"EL FIDEICOMISO COMO UN ACTO JURIDICO ADMINISTRATIVO PARA ADQUIRIR BIENES INMUEBLES EN ZONA RESTRINGIDA"**, bajo la asesoría del Lic. Eduardo García Villegas la cual a mi juicio cumple con los requisitos reglamentarios del caso.

Ruego a usted ordenar lo conducente para que se continúen los trámites inherentes para que dicho pasante presente el examen profesional correspondiente, en caso de no existir inconveniente para ello

Transcribo acuerdo del Consejo de Directores de Seminarios, según circular SC/003/98, de la Secretaría General

El interesado deberá iniciar el trámite para su titulación dentro de seis meses siguientes (contados de día a día) a aquel 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

Reitero a usted las seguridades de mi consideración y respeto

"POR MI RAZA HABLARA EL ESPÍRITU"  
El Director del Seminario

PEDRO NOGUERÓN CONSUEGRA  
LICENCIADO EN DERECHO



c.c.p.- Lic. Fernando Serrano Migallón.- Director de la Facultad de Derecho - presente

---

México, D.F. a 14 de noviembre de 2000.

**Lic. Pedro Noguera Consuegra**  
Director del Seminario de Derecho Administrativo.

**PRESENTE.**

Por este conducto me permito dirigirme a usted para comunicarle que el C. CARLOS JESUS ROMAN HERNANDEZ, ha concluido la elaboración del trabajo de investigación denominado: "EL FIDEICOMISO COMO UN ACTO ADMINISTRATIVO PARA ADQUIRIR BIENES INMUEBLES EN ZONA RESTRINGIDA", mismo que fue registrado en el seminario a su digno cargo y para lo cual fui designado como asesor en la elaboración de dicha tesis.

Deseo manifestar que después de haber revisado el trabajo de referencia considero que reúne satisfactoriamente los requisitos que el reglamento exige para los de su tipo; por lo que me es grato enviarlo con mi VOTO APROBATORIO, y solicito que en caso de no existir inconveniente, tenga a bien autorizar su impresión.

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para enviarle saludos y la seguridad de mi distinguida consideración.

Atentamente

POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU

  
LIC. EDUARDO GARCIA VILLEGAS

## **AGRADECIMIENTOS**

**A MI MAMA LOLITA:**

**QUE CON SU EJEMPLO, CARIÑO Y APOYO, INCONDICIONAL ME HA AYUDADO A SER UNA PERSONA MEJOR CADA DIA.**

**A MI ESPOSA ERIKA:**

**QUE CON TAMPOCO TIEMPO Y MUCHA PACIENCIA, HA SABIDO AUMENTAR NUESTRO AMOR Y CARIÑO CADA DIA MAS.**

**A MI HIJO (A):**

**QUE VIENE EN CAMINO Y QUE SEGURAMENTE TRAERA MAS AMOR A MI FAMILIA.**

**A MIS HERMANOS OLIVIA, SERGIO Y REBECA:**

**QUE ME HAN APOYADO EN LOS MOMENTOS MAS DIFICILES DE MI VIDA.**

**A TIA JOSE, SILVIA, TIO CARLOS, CARLOS G. Y JAVIER:**

**POR SER PARTE IMPORTANTE DE MI VIDA Y CONTINUAR SIEMPRE COMO HASTA AHORA UNIDOS.**

**A MIS SOBRINOS SANDRA, DARIO, EMILIO Y DIEGO:**

**POR TRAER FELICIDAD A LA FAMILIA Y A MI.**

**A MI ASESOR:**

**LICENCIADO EDUARDO GARCIA VILLEGAS, QUE ES UN EJEMPLO DE LO QUE DEBE DE SER UN ABOGADO DEDICADO AL ESTUDIO Y SU PROFESION.**

**A MIS MAESTROS:**

**QUE NO SOLO FUERON PROFESORES, SINO QUE ADEMÁS APORTARON PARTE DE SU VALIOSO TIEMPO PARA ENSEÑARNOS EL ARTE DEL DERECHO.**

EL FIDEICOMISO COMO  
UN ACTO JURIDICO  
ADMINISTRATIVO PARA  
ADQUIRIR BIENES  
INMUEBLES EN ZONA  
RESTRINGIDA

## INDICE

INTRODUCCION	8
PRESENTACION	10
CAPITULO PRIMERO	13
1.- ANTECEDENTES DE LA INVERSION EXTRANJERA	
1.1- EXTRANJERA EN MEXICO.	
1.1.1.- DIVERSAS ETAPAS DE LA INVERSION EXTRANJERA EN MEXICO.	
1.1.1.1.- PERIODO POST-REVOLUCIONARIO.	16
1.1.1.2.- EL MILAGRO MEXICANO.	20
1.1.1.3.- DESARROLLO ESTABILIZADOR.	22
1.1.1.4.- DESARROLLO COMPARTIDO.	23
1.1.1.5.- EL AUGE PETROLERO.	25
1.1.1.6.- PERIODO DE TRANSICION.	26
1.1.1.7.- NEOLIBERALISMO ECONOMICO.	29



CAPITULO SEGUNDO 32

2.-ENTORNO JURIDICO DE LA INVERSION EXTRANJERA.

2.1.- CONSTITUCION DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS 34

2.2.- LEY GENERAL DE POBLACION. 43

2.2.1.- DE LAS CALIDADES MIGRATORIAS. 45

2.2.2.- DE LOS ACTOS AUTORIZADOS A LOS  
EXTRANJEROS. 49

2.3.- CODIGO CIVIL.- DE LOS BIENES Y CAPACIDAD PARA  
ADQUIRIRLOS. 52

2.3.1.- HECHO Y ACTO JURIDICO. 52

2.3.2.- DE LAS PERSONAS FISICAS Y MORALES. 56

2.3.3.- DE LA POSESION Y PROPIEDAD. 59

2.3.4.- DEL USO Y HABITACION. 63

2.3.5.- DEL USUFRUCTO.	63
2.4.- LEGISLACION MERCANTIL.	64
2.4.1.- DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES.	64
2.4.2.- DE LAS LIMITACIONES A LOS EXTRANJEROS PARA REALIZAR ACTOS DE COMERCIO.	68
2.5.- LEGISLACION EN MATERIA DE INVERSION EXTRANJERA.	71
2.5.1.- LEY DE INVERSION EXTRANJERA.	71
2.5.2.- REGLAMENTO DE LA LEY DE INVERSION EXTRANJERA Y DEL REGISTRO NACIONAL DE INVERSIONES EXTRANJERAS.	82
CAPITULO TERCERO	85
3.- MEXICO Y LA INVERSION EXTRANJERA.	
3.1.- REPERCUSIONES DE LA INVERSION EXTRANJERA EN LA ECONOMIA NACIONAL.	87
3.2.- LA INVERSION EXTRANJERA COMO ALTERNATIVA DE DESARROLLO.	90

3.2.1.- LA INVERSION EXTRANJERA INDIRECTA	
a) TRANSFERENCIA DE DIVISAS	90
3.2.2.- LA INVERSION EXTRANJERA DIRECTA	
a) TRANSFERENCIA DE CAPITALES PARA ADQUIRIR ACTIVOS FIJOS.	92
3.3.- DE LA COMISION NACIONAL DE INVERSIONES EXTRANJERAS COMO ORGANO DE RESOLUCION DE INVERSIONES.	96
3.4.- EL REGISTRO NACIONAL DE INVERSIONES EXTRANJERAS COMO MEDIO DE CONTROL PARA ADQUIRIR BIENES INMUEBLES EN ZONA RESTRINGIDA.	100
3.5.- FACULTADES DEL INEGI PARA ESTABLECER LIMITES EN LA ZONA RESTRINGIDA.	104
3.5.1.- DE LAS LIMITACIONES A LOS EXTRANJEROS PARA ADQUIRIR BIENES INMUEBLES.	105
3.5.2.- ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES PARA FINES NO RESIDENCIALES.	107
3.5.3.- DE LOS FIDEICOMISOS EN ZONA RESTRINGIDA.	110

3.5.4.- NULIDAD DE LOS ACTOS JURIDICOS POR SIMULACION.	112
CAPITULO CUARTO	116
4.-EL FIDEICOMISO COMO UN ACTO JURIDICO ADMINISTRATIVO PARA ADQUIRIR EL GOCE DE BIENES INMUEBLES EN LA ZONA RESTRINGIDA	118
4.1.- EL NEGOCIO FIDUCIARIO.	124
4.2.- CARACTERISTICAS DEL FIDEICOMISO.	129
4.2.1.- LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO.	129
4.2.2.- LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CREDITO.	140
4.3.- COMPARATIVA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD CON LOS DERECHOS FIDEICOMISARIOS.	143
4.4.- FIDEICOMISO COMO ACTO DE SIMULACION JURIDICA PARA GOZAR DE BIENES INMUEBLES EN ZONA RESTRINGIDA.	147

#### 4.5.- EL FIDEICOMISO COMO INSTRUMENTO DE SIMULACION.

149

4.5.1.- PROBLEMAS DE LA REINVERSION EXTRANJERA  
POR EL ENTORNO JURIDICO 154

4.5.2.- DIFICULTAD DE CANALIZAR LA INVERSION  
EXTRANJERA A SECTORES QUE GENEREN PROCESOS DE  
PRODUCCION INDUSTRIAL PARA EL DESARROLLO  
TECNOLOGICO 156

4.5.3.- FACILIDADES ADMINISTRATIVAS Y DE  
LEGISLACION QUE AFECTAN DIRECTAMENTE LA  
SOBERANIA NACIONAL 157

4.5.4.- INCENTIVOS FISCALES PARA INDUSTRIAS QUE  
GENEREN EMPLEOS Y DESARROLLO TECNOLOGICO  
REGIONAL DE LARGO PLAZO 161

CONCLUSIONES 165

BIBLIOGRAFIA 169

ABREVIATURAS 173

## INTRODUCCION.

En la actualidad estamos viviendo una transformación económica y social mundial que esta alentada por la globalización en todos los sentidos, desde la integración de los mercados mundiales, hasta la desintegración de países como la Ex Unión Soviética, por esta razón es cada vez más necesaria la integración de bloques económicos, que se manifiesta principalmente en la desaparición de barreras arancelarias y la modificación de los entornos jurídicos. De esta forma nuestro país no ha sido la excepción, pues es casi imposible mantener un desarrollo sostenido solo con la inversión local sin tener que recurrir a fuentes de financiamiento externo, ya sea por medio de transferencia de tecnología o por medios de financiamientos del exterior en créditos u otros instrumentos de inversión.

Existen diversas causas por las que es necesario recurrir a la inversión extranjera como un complemento para el desarrollo de la industria nacional, ya que entre otros elementos se considera como una fuente de generación de divisas para el país receptor de dicha inversión.

Entre los elementos más importantes por los que nuestro país se considera como una alternativa viable para inversión, se encuentran; la mano de obra más barata que los países desarrollados, además de una situación geográfica privilegiada, por la cercanía con las naciones de mayor consumo en el mundo, una cantidad de recursos naturales bastante variada y en algunos casos sin explotar, y una zona de litorales bastante extensa. Todos estos recursos, no han podido (en muchos de los casos), ser explotados de una forma eficiente, por carecer de los recursos suficientes o de la tecnología adecuada, por ello la política exterior de nuestro país se ha ido modificando de acuerdo al modelo económico adoptado por el gobierno en turno, y como veremos más adelante las consecuencias de cada momento histórico.

Es importante señalar que en razón de estos cambios, se han tenido que crear los medios de control jurídicos verdaderamente eficientes para poder encaminar los recursos provenientes del exterior hacia los sectores en donde la inversión extranjera pueda ser aprovechada de una mejor manera, y nos sirva como un instrumento de desarrollo y no se convierta en una carga financiera que incremente la deuda externa del país.

## PRESENTACION

El presente trabajo pretende dar una visión general de cómo se ha manifestado y las consecuencias que ha tenido la inversión extranjera dentro de nuestro país durante las diversas etapas del desarrollo económico del mismo, así como las diversas causas que han originado la modificación de las normas jurídicas en torno a la inversión extranjera, la evolución de las mismas y que repercusión han tenido en el transcurso del tiempo, en los medios sociales, económicos y políticos, en razón de las necesidades de cada momento.

Desde nuestro punto de vista nosotros apreciamos que en virtud de la globalización económica mundial, se han tenido que modificar y flexibilizar el entorno jurídico, en razón de la necesidad de atraer a la inversión extranjera para complementar a la inversión nacional, pues como ya mencionamos es una de formas de incrementar las divisas en el país y al mismo tiempo de ayudar al desarrollo de los sectores industriales, que se consideran como el primer paso para poder acceder a un desarrollo sostenido.

Como punto de partida y elemento de mayor importancia en el presente trabajo, nos referimos al fideicomiso en la zona restringida para que los extranjeros puedan disfrutar de inmuebles, como un acto jurídico que permite ser utilizado para realizar muchos de los actos relativos a los derechos reales, y en especial a la propiedad, los cuales están prohibidos dentro del entorno Constitucional de nuestro país, y es por medio del fideicomiso que se puede arrendar, usufructuar, enajenar o transmitir los derechos fiduciarios. Es pues que nosotros lo consideramos como un acto de simulación permitido por la Ley, ya que aún cuando existe una prohibición expresa respecto a permitir el dominio directo a los extranjeros de bienes inmuebles, específicamente en zona restringida (en un radio de 100 kilómetros en las fronteras y de 50 kilómetros en las costas), por medio del fideicomiso se realizan todos los actos



relativos a la utilización y transmisión de dichos inmuebles mediante la transmisión de los derechos fiduciarios.

Desde esta perspectiva consideramos que la protección que establece el artículo 27 Constitucional, con respecto al dominio que ejerce el Estado con relación a los bienes inmuebles en zona restringida, fue originada por establecer limitaciones para salvaguardar la Soberanía Nacional, en razón de un medio de control en caso de un conflicto bélico, y ha tenido que ser modificada por cuestiones económicas.

Así pues la razón de permitir que la inversión extranjera pueda invertir en derechos fideicomisarios respecto de bienes inmuebles ubicados en dichas zonas, es el permitir que la inversión extranjera participe e incentive diversos sectores de la producción, que complementen la inversión local y den mayor dinamismo al desarrollo del país, que ha dado paso a modificar diversos ordenamientos jurídicos y en especial a la creación más cuidadosa de la Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento. Por lo que no hay que perder de vista que aún cuando se permite tal inversión el legislador no perdió el objetivo principal de salvaguardar la Soberanía, ya que se reservó la facultad de poder supervisar las condiciones en que se realiza la inversión extranjera.

## CAPITULO PRIMERO

### 1.- ANTECEDENTES DE LA INVERSION EXTRANJERA

#### 1.1- EXTRANJERA EN MEXICO.

##### 1.1.1.- DIVERSAS ETAPAS DE LA INVERSION EXTRANJERA EN MEXICO.

1.1.1.1.- PERIODO POST-REVOLUCIONARIO.	16
1.1.1.2.- EL MILAGRO MEXICANO.	21
1.1.1.3.- DESARROLLO ESTABILIZADOR.	22
1.1.1.4.- DESARROLLO COMPARTIDO.	23
1.1.1.5.- EL AUGE PETROLERO.	25
1.1.1.6.- PERIODO DE TRANSICION.	26
1.1.1.7.- NEOLIBERALISMO ECONOMICO.	29

## CAPITULO PRIMERO

### DIVERSAS ETAPAS DE LA INVERSION EXTRANJERA EN MEXICO.

Nuestro país se ha caracterizado por atravesar diversas etapas en que ha participado la inversión extranjera, esto se ha debido principalmente a las condiciones sociales, políticas y económicas de cada momento histórico, que en algunos casos ha beneficiado a ciertos sectores y en otros casos ha creado dependencia de los capitales externos pues en muchos de los casos estos capitales han sido especulativos.

Es de este modo que de acuerdo a los beneficios o perjuicios que se han tenido en relación con la inversión extranjera es la forma en que se ha visto como una carga o un instrumento de desarrollo, por ello es que en muchas de las ocasiones se ha considerado como una carga la inversión extranjera por la sobre-protección de algunos gobiernos. Sin embargo dicha inversión no ha sido en todos los casos mala, pues ha ayudado a transformar la industria Nacional en otros, y ha generado avances tecnológicos y fuentes de empleo. Es por ello que debemos de tener en cuenta que es necesario contar con los instrumentos jurídicos apropiados, para que la inversión extranjera sea un complemento de la nacional y ayude al desarrollo de los sectores de la producción con mayor atraso tecnológico y al mismo tiempo sea una fuente de divisas e ingresos permanente.

Estos medios de control jurídico y administrativo deben de adecuarse en razón de saber cuales son los sectores en que es mas necesaria la presencia de la inversión privada, para poder contar con un desarrollo sostenido, y que no se conviertan en un detrimento de las condiciones sociales de la mayor parte de la población, salvaguardando a su vez la Soberanía del país.

Para poder dar una visión general de las etapas económicas por las que ha atravesado nuestro país en torno a la inversión extranjera, trataremos de dar un esbozo histórico de las etapas más importantes y algunas de sus consecuencias.

Iniciaremos con la etapa Porfirista, como un antecedente a la etapa revolucionaria, que es una de las de mayor importancia, ya que anteriormente a esta las exportaciones del país estaban encaminadas a la explotación de materias primas principalmente.

Anterior al período revolucionario la inversión extranjera estaba enfocada principalmente a la explotación de materias primas que servían como insumos a los países en desarrollo industrial, y se exportaban principalmente, petróleo y materiales minerales. Estas inversiones extranjeras estaban apoyadas por el gobierno, ya que concedía beneficios de protección sobre estas inversiones con bajas imposiciones arancelarias y sin beneficios para los trabajadores.<sup>1</sup>

Para poder ejemplificar los beneficios que se concedían a los inversionistas extranjeros transcribimos el párrafo siguiente del maestro Velázco, "Como un incentivo a la inversión extranjera el gobierno mexicano concede grandes ventajas a la inversión que se realiza en sectores de la producción que es necesario para el desarrollo de México, sin embargo este afán del Presidente Díaz por acrecentar el desarrollo industrial de México, no se da cuenta del alto costo social, pues este engendra a su vez el movimiento armado en contra suya, y se hace evidente que se aparta de los sectores populares, pues las facilidades y protección que otorga a estas inversiones extranjeras culminan volviéndose en contra del mandatario."<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Velázco Avila, Cuauhtémoc., Estado y Minería en México 1767-1910., primera edición, editorial Fondo de Cultura Económica, México 1988, p. 34.

<sup>2</sup> Idem, p 35.

En cuanto al entorno jurídico los proyectos por mejorar la Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos, se estaban engendrando pero en función de considerar a los sectores de la población mas olvidados.

Para finales del siglo XIX, se encontraba la situación económica de México en un momento pujante, y la inversión extranjera en pleno apogeo, en razón del proteccionismo brindado por el gobierno del Presidente Díaz, pues las empresas más importantes son extranjeras, y manejan los sectores de la industria y producción prioritarios.

Este período se caracterizó por la creación de las condiciones propicias para el desarrollo industrial de México, sin embargo como la inversión extranjera monopolizaba la mayor parte generó un descontento general dentro de la mayor parte de la población. Como ejemplo del monto de las inversiones que se realizaron durante este período podemos señalar que fueron en términos de cantidad de las más cuantiosas y un período relativamente corto. Después de 1892 y para finales de 1911, la inversión extranjera llegó a una cifra limite de 3,400,000.00 (tres millones cuatrocientos mil pesos), pues anterior a este período para el año de 1884, solo se habían invertido en México la cantidad de 110,000.00 (ciento diez millones de pesos).<sup>3</sup>

Sin lugar a dudas la estabilidad política que se generó durante el período Porfirista, creó la confianza necesaria en los inversionistas extranjeros, que permitió que un grupo reducido de empresarios tanto nacionales como extranjeros impulsaran un acelerado progreso industrial durante un período relativamente corto, que a su vez aceleró y asentó las primeras bases de progreso material para México.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Cosío Villegas, Daniel., *Historia Moderna de México, Porfiriato, Vida Económica*, segunda edición, editorial Hermes, México 1965, p 55.

### 1.1.1.1.- PERIODO POST-REVOLUCIONARIO.

Posterior al movimiento armado en el que al mismo tiempo se sentaban las bases del desarrollo industrial, que era un creciente apoyo a la industria, como por ejemplo la construcción de vías de ferrocarril, carreteras y puertos, que hasta la fecha subsisten. Y por otro lado la Revolución Industrial en el resto del mundo se encontraba en pleno apogeo, México se caracterizaba por seguir siendo en la mayor parte de las exportaciones proveedor de materias primas hacia los países con un creciente desarrollo industrial, aún cuando durante el período Porfirista se habían sentado las bases para el desarrollo industrial, este se encontraba estancado por los conflictos políticos internos, y a pesar de que existía una clase burguesa mexicana creciente, las condiciones de la mayor parte de la población seguían siendo de pobreza extrema, pues el desarrollo se encontraba sentado sobre el costo social de la población con menores posibilidades.

La Revolución Mexicana da como resultado, la modificación del entorno jurídico, substituyendo al anterior con la promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917, entre los cuales encontramos como principales premisas que se fortalecieron, las siguientes:

A) Soberanía de la Nación;

B) División de Poderes;

C) Sistema Republicano Federal, que dividía su composición en:

1- Poder Ejecutivo Federal;

2- Poder Legislativo, integrado por un Congreso de la Unión, y;

---

\* Ideni, p. 57.

### 3- Poder Judicial.

- D) Autonomía de las Entidades Federales;
- E) División del Poder Legislativo en dos Cámaras;
- F) Sistema Presidencial;
- G) Poder Judicial Independiente;
- H) Declaración y regulación de las garantías individuales;
- I) Régimen Democrático basado en el sufragio;
- J) Modificación de la Constitución por medio de la aprobación del congreso Federal y la mayoría de la Entidades Federativas;
- K) Dominio originario de las aguas y tierras, dentro y fuera del Territorio Nacional;<sup>5</sup>
- L) Regulación de la tenencia de la tierra y la delimitación de la pequeña propiedad;
- M) Los derechos reconocidos e inherentes a los trabajadores, como un medio social de progreso.<sup>6</sup>

Este período se caracterizó por los esfuerzos realizados por la consolidación de un gobierno y una Nación democrática, con una estructura diferente, que permitiera

<sup>5</sup> Estos límites territoriales deberán de estar en razón de los Tratados Internacionales reconocidos por el Gobierno Mexicano con otras Naciones y ratificados por el Congreso Federal.

<sup>6</sup> Carpizo, Jorge., Madrazo, Jorge., Derecho Constitucional, primera edición, Instituto Federal Electoral, México 1993, p. 19.

participar a los diferentes sectores de la población en la vida democrática y el desarrollo del país.

Aún cuando en México ya se habían sentado las primeras bases para el desarrollo industrial, que era la creación de vías de comunicación y una población creciente que propiciara el consumo de los productos manufacturados, el país se encontraba en una reconstrucción por los daños materiales sufridos por el conflicto interno, los extranjeros consideraban que sus intereses se encontraban amenazados por el nuevo régimen, al carecer de la protección del régimen Porfirista. Esta fue una de las razones por las cuales algunos de los inversionistas extranjeros apoyaron a Victoriano Huerta, para combatir los principios más importantes de la Revolución, como fue el artículo 27 Constitucional.<sup>7</sup>

Por esta razón durante este período disminuyó la inversión extranjera en los sectores prioritarios, que era en su mayor parte productos agrícolas y minería, pues la mayor parte de quienes la explotaban eran extranjeros, además de que era la mayor parte de divisas que obtenía nuestro país por concepto de ventas al exterior.

El artículo 27 Constitucional al institucionalizar la expropiación de los recursos naturales minerales bajo la superficie y declararlos como propiedad de la Nación y la prohibición expresa de adquisición de bienes inmuebles en las zonas costeras y fronterizas, muchos de los capitales extranjeros salieron de nuestro país.<sup>8</sup>

Tomando como punto de partida el artículo 27 Constitucional, se fueron eliminando, los monopolios extranjeros en la agricultura, petróleo, ferrocarriles, el sector bancario la energía eléctrica y finalmente la minería.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> Idem, p. 22.

<sup>8</sup> La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 27 establece las limitaciones para adquirir la propiedad privada, así como las condiciones a que se sujetaran los límites internacionales de acuerdo con los convenios establecidos por el Derecho Internacional Público.

<sup>9</sup> S. Wioncek, Miguel., El Nacionalismo Mexicano y la Inversión Extranjera, séptima edición, editorial siglo XXI, México 1984, p. 42.



Al parecer la posición que toma el Estado en relación con la inversión extranjera parece ser de proteccionismo hacia las empresas nacionales, sin embargo éste no era su propósito, pues se trataba de conciliar los intereses externos con los nacionales, sin embargo los inversionistas extranjeros no lo veían de igual forma.<sup>10</sup>

Posterior al gobierno del general Alvaro Obregón, se consideró la necesidad de pactar con los gobiernos extranjeros que habían visto afectados sus intereses, el reconocimiento de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos a nivel internacional, aún cuando no es un requisito indispensable para su validez, pues es un documento jurídico emanado de la Soberanía del pueblo Mexicano.

Para la década de los años treinta en el gobierno del general Lázaro Cárdenas, se da el rompimiento mayor con los inversionistas extranjeros, pues se expropia el petróleo, ya que se considera como un recurso natural importante para el desarrollo del país, y como un acto de Soberanía y Nacionalismo, obtiene el apoyo popular, pero afecta directamente los intereses de compañías extranjeras, principalmente de los Estados Unidos de Norte América y Gran Bretaña, y como consecuencia de esta acción, se da una fuga importante de capitales que hace que la inversión extranjera caiga a una cuarta parte de la que se había realizado en los últimos veinte años.<sup>11</sup>

Debido a esta decisión tomada por el gobierno mexicano y con el objeto de disminuir las presiones externas auspiciadas por los gobiernos afectados por la expropiación, el gobierno del general Lázaro Cárdenas y posteriormente del Presidente Manuel Avila Camacho, se inicia una labor de realizar misiones diplomáticas para disminuir las tensiones con los países afectados con México.

---

<sup>10</sup> Idem, p. 50.

### 1.1.1.2.- EL MILAGRO MEXICANO

Como mencionamos con anterioridad para finales de los años treinta los esfuerzos por recobrar la confianza de los inversionistas extranjeros y basados en las misiones diplomáticas, promovidas por los Presidentes Lázaro Cárdenas y Manuel Avila Camacho, comienza a restableciere la confianza como respuesta a esta labor, es de este modo que las tensiones se van suavizando, de tal modo que al inicio de la segunda guerra mundial nuestro país participa al lado de los países aliados, jugando un papel muy importante al proveer de materias primas e insumos a países industrializados que se encuentran en plena guerra, y esto a su vez permite que las exportaciones se incrementen de manera importante y un aumento en la captación de divisas. Por tal motivo la década de los años cuarenta inicio con una política de sustitución de importaciones, que da como resultado el incremento en las inversiones extranjeras en nuestro país, que será regulado por el primer antecedente formal jurídico encaminado a la regulación de las inversiones extranjeras. El instrumento jurídico del que estamos hablando era la Ley de Industrias Nuevas y Necesarias<sup>12</sup>, que ofrece una nueva alternativa de inversión a los extranjeros.<sup>13</sup>

A partir de 1940 la inversión extranjera cobra un nuevo ímpetu, acoplándose a los cambios registrados en la estructura productiva y a las nuevas regulaciones. Como menciona el Licenciado Soberanis la inversión extranjera se dirige a los sectores que mas lo necesitan, "La inversión extranjera se dirigió principalmente a los sectores de la producción y actividades en donde los gobiernos post-revolucionarios tenían interés en contar con capital y tecnología extranjera, para iniciar que los flujos de capital se canalicen a su vez, hacia las industrias primarias y a las manufacturas."<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> Alvarez Soberanis, Jaime., *El Régimen Jurídico y la Política en Materia de Inversiones Extranjeras en México*, primera edición, editorial Themis, México 1990, p. 36.

<sup>13</sup> Este es el primer instrumento jurídico que permite a los inversionistas extranjeros participar en el capital de las empresas hasta con un 49%, y el 51% para los nacionales.

Arellanes Jiménez, Paulino Ernesto., *El Régimen Jurídico de las Inversiones Extranjeras en México*, primera edición, editorial Themis, México 1977, p. 25.

<sup>14</sup>Idem, p.27.

<sup>15</sup> Alvarez Soberanis, Jaime.. op. cit. p. 37.

Cabe destacar que las nuevas alternativas de inversión a la inversión extranjera, permitieron que las relaciones comerciales internacionales se iniciaran nuevamente con mayor confianza.

Para inicios de la década de los años cincuenta, y durante el mandato del presidente Miguel Alemán y con la confianza restablecida, por los gobiernos anteriores, se favorece al ingreso de capitales extranjeros, en los sectores de turismo, industria y comercio principalmente, sin embargo para poder proteger a la industria incipiente en México se incrementan los aranceles a las importaciones y se otorgan subsidios a los productos nacionales.<sup>15</sup>

Para mediados de los años cincuenta se da de manera mas formal la actitud conciliadora con los inversionistas extranjeros, pues al asociarse con los inversionistas nacionales les permite entrar a los círculos de decisión administrativa.<sup>16</sup>

A finales de la década de los años cincuenta y para 1952, y bajo la Presidencia de Adolfo Ruiz Cortines, se crea el Comité de Inversiones,<sup>17</sup> que es órgano encargado de regular y promover las inversiones del Estado, cuya política es continuada por el Presidente Adolfo López Mateos hasta 1964. Esta política da como resultado un período de crecimiento sostenido, por la expansión del mercado interno, que a su vez también beneficia a las empresas extranjeras.

Cabe resaltar que al darse la acumulación de capital en los diversos sectores de la producción, da como resultado que en la década de los años cuarenta el Producto

---

<sup>15</sup> Arellanes Jiménez, Paulino Ernesto., op cit, p. 30.

<sup>16</sup> Idem, p. 31.

<sup>17</sup> Este comité es el antecedente directo de la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras. Alvarez Soberanis, Jaime., op. Cit, p. 40.

Interno Bruto<sup>18</sup> fuera del 12.5% y en la década de los años cincuenta fuera del 16.8% y este fuera destinado principalmente a actividades productivas.<sup>19</sup>

### 1.1.1.3.- DESARROLLO ESTABILIZADOR.

La década de los años sesenta se distingue por un período de estabilidad, desarrollo sostenido y una baja inflación, pues cuenta con una estabilidad en los precios sin precedente en la historia. De acuerdo con los índices nacionales de precios al consumidor,<sup>20</sup> la inflación entre la década de los años sesenta y setenta fue del 2.6%.<sup>21</sup>

Esta estabilidad permitió que el salario real de los trabajadores se incrementara, que a su vez inversiones extranjeras que ya existían con anterioridad gozaran de mayores beneficios, por el proteccionismo hacia los productos nacionales, auspiciado por el gobierno al imponer barreras arancelarias a los productos de importación.

Sin embargo detrás del optimismo que existía por el aceptable nivel de vida que existía en las ciudades de México, se estaba dando un fenómeno paralelo en las comunidades rurales, pues el nivel de vida de estas estaba casi sin cambios importantes. Este modelo económico se fue debilitando poco a poco y terminó desequilibrando el modelo de desarrollo, que estaba sustentado sobre las bases del proteccionismo de los productos nacionales y los altos aranceles a los productos de

---

<sup>18</sup> El Producto Interno Bruto es la diferencia que existe entre el monto total de dinero de las exportaciones y de las importaciones, y el resultado de esta operación da un saldo positivo, si las exportaciones fueron mayores o negativo en el caso de que las importaciones sean mayores. Gran Diccionario Usual de la Lengua Española, Larousse, Agrupación Editorial, S.A. Barcelona, 1998, p 1409.

<sup>19</sup> Rosell, Mauricio., La Modernización Nacional y la Inversión Extranjera, primera edición, editorial porrúa, México 1985, p. 33.

<sup>20</sup> El índice nacional de precios al consumidor se calcula en función de tomar una serie de productos considerados como básicos, de los cuales se divide el precio del producto entre el número de productos tomados y se saca un factor que es el índice nacional de precios al consumidor de acuerdo con las publicaciones realizadas en el Diario Oficial de la Federación.

importación. Por lo que al no generar las divisas suficientes por la exportación de productos, que en su mayoría eran materias primas y no productos manufacturados, (que son los productos que tienen un valor agregado), y a su vez la falta de impulso al sector agropecuario, que cada vez producía menos, y con productos de baja calidad a nivel internacional, culminó en la desestabilización de la economía nacional. A pesar de contar con estos problemas latentes el gobierno del Presidente Díaz Ordaz dio un fuerte impulso a la industria automotriz y de comunicaciones.<sup>21</sup>

Para finales de los años sesenta, ya el gobierno no era ajeno al problema del proteccionismo de la industria nacional, y el desgaste del modelo económico el Presidente saliente Gustavo Díaz Ordaz en conjunto con su Secretario de Gobernación Luis Echeverría Álvarez, ya estudiaban la posibilidad de complementar de una forma más firme la inversión nacional con la extranjera, que permitiera el crecimiento, pues la situación y las condiciones mundiales, así como la presión de los países con un mayor desarrollo tecnológico, dejaban entre ver que tenían la necesidad de invertir en los países donde la situación geográfica fuera favorable y la mano de obra fuera barata. Por tal razón al estar debilitándose el modelo económico nacional, y se iniciaba la formación de bloques económicos promovidos por los Estados Unidos de Norteamérica, a partir de la guerra fría en contra de la desaparecida Unión de Repúblicas Soviéticas Socialistas, la presión para modificar el entorno jurídico era cada vez más necesario.<sup>22</sup>

#### 1.1.1.4.- DESARROLLO COMPARTIDO.

Con el modelo económico desgastado y la necesidad de crear una legislación más completa y formal en materia de inversiones extranjeras, el Presidente Luis Echeverría, retoma el proyecto, pues intenta distribuir la riqueza que es generada de

---

<sup>21</sup> Rosell, Mauricio., op. Cit. p. 35

<sup>22</sup> Arellanes Jiménez, Paulino Ernesto., op. cit. p. 33.

una manera más uniforme, por lo que consideró que debían de disminuirse las utilidades de los empresarios nacionales, permitiendo el ingreso de inversión extranjera, y que a su vez no afectara la calidad de vida de los mexicanos.

Los inversionistas nacionales se encontraban renuentes a apoyar la apertura en sectores de la producción donde había poca competencia, por el proteccionismo otorgado por el gobierno con anterioridad, pues los productos nacionales eran en muchos de los casos de calidad bastante inferior a los productos importados a los cuales se les cobraba altos aranceles, y significaba para los productores nacionales la disminución del mercado cautivo que había permanecido casi igual por mucho tiempo.

Este modelo económico de desarrollo compartido se le denomina así, por tratarse de un modelo que trata de combinar el desarrollo nacional por medio de la inversión nacional y la inversión extranjera, regulada y vigilada siempre por el Estado, que trata de mejorar el nivel de vida.<sup>24</sup>

Si bien el desarrollo compartido tiene como finalidad el mejorar la calidad de vida de las personas bajo este sistema económico, en México sí dio frutos, pues el salario real de los mexicanos creció en un 40%, sin embargo tuvo como efecto colateral, ya que la mayor parte de la riqueza nacional se concentrara en el 2% de la población que pertenecía a las 20 familias más ricas del país.<sup>25</sup>

De este modo el entonces Presidente Echeverría, define la política en materia de inversiones extranjeras, mediante la promulgación de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, en el año de 1973, como el primer intento formal para incentivar el desarrollo nacional complementando la

---

<sup>21</sup> Rossell, Mauricio., *op. cit.* p. 36

<sup>24</sup> S. Wioncek, Miguel., *op. cit.* p. 43.

<sup>25</sup> La Economía Mexicana en Cifras, Revista de Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, número 34, México 1986. p.14

inversión nacional con la extranjera. Así mismo se crea el Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología, se crea con la intención de promover a investigadores que desarrollen la industria nacional.<sup>26</sup>

Finalmente como sabemos, no se expidió el reglamento de la Ley Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, sino hasta 1989, pero fue el inicio de una serie de modificaciones a la legislación de nuestro país, que intentan integrarnos al mercado mundial.

#### 1.1.1.5.- EL AUJE PETROLERO.

Al término del sexenio del Presidente Luis Echeverría, la economía nacional había experimentado un crecimiento del 6.2%, en términos reales, que fue conseguido a costa del creciente un creciente desequilibrio, debido al acoso de los países extranjeros interesados en que la apertura comercial que fuera más rápida, a su vez estas presiones tenían como principal objetivo que la moneda nacional se devaluara, y desencadenara una serie de incrementos en los precios, ya que al incrementar el consumo de productos, se crea el efecto remolino, que a mayor demanda se incrementa el valor de venta de los productos de consumo, y que fue soportado por el incremento de la deuda pública, que finalmente generó las crisis de manera cíclica.<sup>27</sup>

Todos estos factores influyeron para que la Balanza de Pagos tuviera un déficit, por lo cual se tuvo que recurrir al Fondo Monetario Internacional, para solicitar préstamos, que lejos de ayudar a resolver los problemas de inflación de los productos, influyó para que la inversión privada disminuyera.

---

<sup>26</sup> Arellanes Jiménez, Paulino Ernesto., op. cit. p. 37.

<sup>27</sup> S. Wioncek, Miguel., op. cit. p. 44.

Para el año de 1977 y finales del sexenio del Presidente Luis Echeverría, la economía parecía que la economía nuevamente se recuperaba, pues se encontraron nuevos yacimientos de petróleo y el crecimiento de los precios del petróleo por parte de la Organización de Países Exportadores de Petróleo, parecía que permitiría al Presidente entrante José López Portillo una rápida recuperación de la economía nacional basada simplemente en las exportaciones petroleras, por lo que el Presidente López Portillo dejó de cumplir con los compromisos contraídos con el Fondo Monetario Internacional, e incentivar nuevamente el desarrollo nacional, a costa de nuevos endeudamientos, debido a que los bancos internacionales que contaban con excedentes generados por el dinero de las exportaciones de los países productores de petróleo.<sup>28</sup>

Esta alza en los precios del petróleo permitieron incrementar las exportaciones y a su vez atraer la inversión extranjera en sectores vinculados con el petróleo.

La política del Presidente López Portillo estuvo encaminada a orientar inversiones a sectores que son considerados como prioritarios, como son; el agropecuario, energéticos, petroquímica, bienes de capital, transportes y bienes de consumo popular, todo esto mediante acuerdos con sectores de inversionistas tanto nacionales como extranjeros.<sup>29</sup> Pero a pesar de los esfuerzos por que funcionara este modelo económico, los resultados no fueron satisfactorios por la sobreproducción de petróleo, que hizo disminuir el precio del mismo y culminó en el incremento de la deuda externa y el desgaste del modelo que inició una serie de devaluaciones.

#### 1.1.1.6.- PERIODO DE TRANSICION.

Este período esta caracterizado por las constantes devaluaciones que se han presentado, así como por el desequilibrio de la economía nacional, por el excesivo

---

<sup>28</sup> Rossell, Mauricio., op. cit. p. 37.

<sup>29</sup> Idem. p. 37.



endeudamiento que se a partir de la imposibilidad de cumplir con las obligaciones contraídas con el Fondo Monetario Internacional, en virtud de la dramática caída en los precios del petróleo en 1982. De este modo se hace necesario modificar la estructura económica del país, para que nos permitiera crecer sobre bases más sólidas, pues la balanza de pagos presenta un déficit, y el producto nacional decrece en un 0.9% anualmente y la población sigue creciendo.<sup>30</sup>

Para contrarrestar la crisis creciente el Presidente Miguel de la Madrid, considera que tanto la inversión extranjera como la nacional, deben de sujetarse a disposiciones legales que ayuden y contribuyan al desarrollo nacional, y toma como los factores más importantes;

- 1) El aparato productivo debe de sujetarse a las leyes y generar nuevos empleos;
- 2) Proporcionar mejor tecnología para depender en menor medida de la tecnología extranjera; y,
- 3) Apoyar la apertura de los mercados de exportación.<sup>31</sup>

Como apoyo a estas políticas el 17 de febrero de 1984, se expiden: El Programa Nacional de Fomento Industrial y Comercio Exterior;<sup>32</sup> El decreto para El Fomento y Operación de la Industria Maquiladora de Exportación;<sup>33</sup> La Ley Sobre Control y Registro de Transferencia de la Tecnología y el Uso y Explotación de Patentes y Marcas;<sup>34</sup> y finalmente el Reglamento para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera.<sup>35</sup>

---

<sup>30</sup> Idem. p. 38.

<sup>31</sup> Idem. p. 38.

<sup>32</sup> Vigente durante el periodo de 1984 a 1988.

<sup>33</sup> Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 15 de agosto de 1989.

<sup>34</sup> Esta ley fue abrogada por la Ley para el Fomento y la Protección Industrial.

<sup>35</sup> Publicado en Diario Oficial de la Federación el día 16 de mayo de 1989.

Estas nuevas reglamentaciones en conjunto estaban encaminadas al control, inspección, vigilancia y promoción del desarrollo tecnológico, en coordinación con dependencias del Ejecutivo Federal.

Como medida para poder impulsar nuevamente al país hacia el desarrollo, se expide el Plan Nacional de Desarrollo, para el período 1982-1988, con el que se pretende tener un programa permanente de desarrollo, acorde con las necesidades cambiantes del entorno mundial y jurídico.

Con fundamento en el artículo 26 Constitucional,<sup>36</sup> se expide la Ley de Planeación, que faculta a la Secretaría de Programación y Presupuesto,<sup>37</sup> para elaborar el Plan Nacional de Desarrollo,<sup>38</sup> que tiene entre otros objetivos establecer las normas y principios básicos conforme a los cuales se deberá encauzar el desarrollo, por medio de controles establecidos por la administración pública, tomando en cuenta las propuestas de las dependencias gubernamentales y grupos sociales a los que este dirigida.

Para finales del mandato del presidente Miguel de la Madrid y finales de la década de los años ochenta, se inicia una nueva etapa de transición hacia un modelo económico denominado Neoliberalismo Económico,<sup>39</sup> que con la entrada del Presidente Carlos Salinas de Gortari, se consolida con una serie de cambios en las

---

<sup>36</sup> Que establece la rectoría del Estado en la planeación democrática, permanencia y equidad en el crecimiento de la economía nacional.

<sup>37</sup> Actualmente la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

<sup>38</sup> La facultad de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, que es la encargada de realizar y analizar dicho Plan, se encuentra establecida en el artículo 31 fracción 1, de la Ley de la Administración Pública Federal.

<sup>39</sup> Se le denomina Neoliberalismo Económico por estar basada sobre los mismos fundamentos del liberalismo económico, que fue una doctrina utilizada a principios de la Revolución Industrial, y tiene como fundamentos básicos, la libertad del mercado, en la que el Estado no interviene, pues su función principal es la de encauzar y garantizar las condiciones propicias para el desarrollo económico.

Cipolla, C.M., Historia Económica de la Europa Preindustrial, Traducción Esther Benitez, Revista de Occidente, Madrid 1976.

instituciones jurídicas, que permitiría a la inversión extranjera participar en diferentes sectores a los cuales anteriormente estaban limitados.

De este modo comienzan a consolidarse los sistemas jurídicos para conseguir un crecimiento y desarrollo sostenidos, sustentado en la diversificación de los diferentes sectores de la producción, para disminuir la dependencia tecnológica e incrementar las exportaciones no petroleras.

#### 1.1.1.7.- NEOLIBERALISMO ECONOMICO.

Los cambios más significativos dentro de las relaciones del gobierno con la inversión extranjera, es el período del Presidente Carlos Salinas de Gortari que se considera como uno de los cimientos de las reformas estructurales más importantes para el ingreso de la inversión extranjera y como el objetivo primordial de su mandato, el de permitir y adecuar el entorno jurídico al nuevo sistema de desarrollo.

Con el afán de promover la inversión extranjera, el entonces Presidente por medio de la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras, promulgó la Resolución General Única<sup>40</sup> y a su vez adoptó el principio de respetar los compromisos adquiridos por parte del gobierno en relación con los inversionistas extranjeros.

Entre las medidas adoptadas por el gobierno de Miguel de la Madrid y Carlos Salinas de Gortari, estuvo el concertar lo que se denominó "Pacto de Solidaridad Económica", que incluyó el ajuste de precios y el aumento de salarios ligado estrictamente con el comportamiento de los precios, con el propósito de abatir la

---

<sup>40</sup> Esta Resolución estableció la posibilidad de que el capital foráneo participara con un mayor porcentaje en las empresas mexicanas.  
Alvarez Soberanis, Jaime., op.cit. .p 55.

espiral inflacionaria, que veníamos teniendo desde finales de los años setenta y hasta finales de los ochenta.<sup>41</sup>

Entre los principales propósitos del Gobierno de Carlos Salinas de Gortari, fue el de promover la inversión extranjera, de hecho cuando ya era Presidente electo, organizó a través del Instituto de Estudios Políticos, Económicos y Sociales del Partido Revolucionario Institucional, una Comisión con el propósito específico de analizar la problemática en relación con la inversión extranjera, que arrojó como resultado que era necesario revisar el entorno jurídico y administrativo, con el afán de simplificar y agilizar los trámites para los inversionistas extranjeros.<sup>42</sup>

Al obtener los resultados se observó que la reglamentación en materia de inversiones extranjeras se encontraba dispersa en diferentes ordenamientos, tales como leyes, reglamentos, acuerdos, circulares, decretos y programas, por lo que la aplicación e interpretación era muy compleja, llegándose a la conclusión de que debía de modificarse el entorno jurídico, pues en algunos de los casos la realidad correspondía a otra realidad social, que aquella en que se había basado originalmente, y a su vez convertir el entorno jurídico en un sistema normativo más dinámico, que culminó en la expedición del Reglamento de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera y algunas modificaciones importantes en la Carta Magna.

Las acciones adoptadas por el Presidente Carlos Salinas de Gortari tuvieron éxito en el ámbito internacional, por lo que la inversión extranjera aumentó, en la mayor proporción de los últimos cincuenta años.<sup>43</sup>

---

<sup>41</sup> "El Pacto de Solidaridad Económica", revista Fondo Nacional de Estudios y Proyectos, número 135, enero de 1988, México.

<sup>42</sup> Idem.

<sup>43</sup> Idem.

Como la política de apertura comercial estaba dando resultados que no se habían dado en casi dos décadas, pues el dólar se mantenía con un tipo de cambio controlado que permitía seguir invirtiendo, tanto a los inversionistas nacionales como extranjeros, la confianza en el país aumentó, sin embargo para finales del mandato del Presidente Salinas, al existir un desequilibrio en la balanza de pagos por parte de México, la moneda tuvo una nueva devaluación, que generó nuevamente desconfianza entre los inversionistas, por lo que al término de su mandato muchos de los sectores que originalmente habían estado de acuerdo con la apertura comercial, estaban en la quiebra por la importación de productos de baja calidad y bajo costo.<sup>44</sup>

Uno de los retos que ha tenido que afrontar la actual administración del Presidente Ernesto Zedillo en relación con la inversión extranjera, a sido el mantener la política de apertura comercial al exterior, a pesar de las presiones de grupos sociales de izquierda, sin embargo como apreciaremos en capítulos posteriores, esta línea esta bien definida pues la última intención principal es de participar en menor medida en aspectos de mercado por parte del gobierno federal y complementar la inversión privada con la pública.

---

<sup>44</sup> Idem.

## CAPITULO SEGUNDO

### 2.-ENTORNO JURIDICO DE LA INVERSION EXTRANJERA.

#### 2.1.- CONSTITUCION DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

34

#### 2.2.- LEY GENERAL DE POBLACION.

43

##### 2.2.1.- DE LAS CALIDADES MIGRATORIAS.

##### 2.2.2.- DE LOS ACTOS AUTORIZADOS A LOS EXTRANJEROS.

#### 2.3.- CODIGO CIVIL.- DE LOS BIENES Y CAPACIDAD PARA ADQUIRIRLOS.

52

##### 2.3.1.- HECHO Y ACTO JURIDICO.

##### 2.3.2.- DE LAS PERSONAS FISICAS Y MORALES.

##### 2.3.3.- DE LA POSESION Y PROPIEDAD.

##### 2.3.4.- DEL USO Y HABITACION.

##### 2.3.5.- DEL USUFRUCTO.

#### 2.4.- LEGISLACION MERCANTIL.

64

##### 2.4.1.- DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES.

2.4.2.- DE LAS LIMITACIONES A LOS EXTRANJEROS PARA REALIZAR ACTOS DE COMERCIO.

2.5.- LEGISLACION EN MATERIA DE INVERSION EXTRANJERA.

70

2.5.1.- LEY DE INVERSION EXTRANJERA.

2.5.2.- REGLAMENTO DE LA LEY DE INVERSION EXTRANJERA Y DEL REGISTRO NACIONAL DE INVERSIONES EXTRANJERAS.

## CAPITULO SEGUNDO

### ENTORNO JURIDICO DE LA INVERSION EXTRANJERA.

Dentro de este capítulo trataremos de dar un bosquejo a las diversas disposiciones jurídicas que regulan tanto los actos jurídicos como a los extranjeros, sus calidades migratorias, los actos que les están permitidos, y principalmente a los que está encaminado este trabajo, así como a la inversión extranjera y los fideicomisos en zona restringida (antes prohibida)<sup>45</sup>, y la forma que se presenta como una alternativa de desarrollo.

#### 2.1.-CONSTITUCION DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

Son diversas disposiciones contenidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos las que regulan los actos jurídicos que es posible que pueden realizar los extranjeros y las limitaciones a que se encuentran sujetos. Brevemente haremos mención de los preceptos jurídicos sin que pretenda ser limitativa.

\*Artículo 1º.- En los estados Unidos Mexicanos, todo individuo gozará de las garantías que otorga esta Constitución, las cuales no podrán suspenderse sino en los casos y con las condiciones que ella misma establece.\*

Este artículo establece como regla general las Garantías a que todas las personas incluidos los extranjeros por el solo hecho de permanecer en el país gozan de las

---

<sup>45</sup> Anteriormente se consideraba como prohibida, porque no era posible por ningún medio tener derechos sobre bienes inmuebles en esta zona a los extranjeros, sin embargo actualmente es restringida por tener las limitaciones que establece la ley.



mismas, sin embargo, también establece la excepción a la regla general, pues da la posibilidad de restringirlas de acuerdo con las limitaciones que la misma establece.

"Artículo 2º.- Está prohibida la esclavitud en los Estados Unidos Mexicanos. Los esclavos del extranjero que entren en el territorio nacional alcanzarán por ese solo hecho, su libertad y protección de las leyes."

A partir de 1810, de la promulgación de independencia de México y la libertad del país por Miguel Hidalgo, el 6 de diciembre del mismo año, en Guadalajara, quedó definitivamente abolida la esclavitud en México, incluyendo a los extranjeros, o cualquier persona que estuviera dentro del territorio nacional.

"Artículo 5º.- A ninguna persona podrá impedirse que se dedique a la profesión, industria, comercio o trabajo que le acomode siendo lícitos. En el ejercicio de esta libertad solo podrá vedarse por determinación judicial, cuando se ataquen los derechos de tercero, o por resolución gubernativa, dictada en los términos que dicte la ley, cuando se ofendan los derechos de la sociedad. Nadie puede ser privado del producto de su trabajo, sino por resolución judicial.

La Ley determinará en cada caso, cuales son las profesiones que necesitan título para su ejercicio, las condiciones que deban llenarse para su ejercicio, las condiciones que deban llenarse para obtenerlo y las autoridades que han de expedirlo..."

En este caso la Carta Magna establece la libertad para el ejercicio de cualquier actividad productiva permitida por la ley, siendo un empleo o una actividad de inversión y el comercio, sin embargo no establece cuales son las limitaciones a que tendrán que sujetarse estas actividades, que serán establecidas de una forma más concreta en otros ordenamientos jurídicos.

Así mismo en éste artículo hay diversos supuestos los cuales no transcribimos todos, pues estos son los que tienen mayor vinculación con el presente trabajo. Existe controversia en la libertad de trabajo, pues es una hipótesis genérica que comprende a su vez tres especies; profesión, industria y comercio.

Como hemos señalado esta libertad de trabajo esta regulada principalmente por diferentes ordenamientos; 1) En el caso de las profesiones, se encuentra regulada por la Ley General de Profesiones<sup>46</sup>. En este caso el artículo 15 de la citada Ley, establece prohibición a los extranjeros para ejercer en el Distrito Federal las profesiones que reglamenta la misma, y solo permite su ejercicio temporalmente, por lo que aparentemente viola este precepto fundamental, sin embargo desde nuestro punto de vista, lo único que hace es establecer requisitos para que el desempeño de dicha actividad sea de acuerdo con las necesidades del desarrollo del país, por lo que consideramos que no es una prohibición absoluta. 2) En el caso de inversión en las actividades productivas, se encuentra regulada por la Ley de Inversión Extranjera<sup>47</sup> y por el Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de inversiones Extranjeras<sup>48</sup>. Estos ordenamientos jurídicos son los más extensos y más recientes y por tratarse de una diversidad de actividades y con una mayor amplitud son las que trataremos con mas detalle en un capítulo por separado. 3) Finalmente las actividades comerciales reguladas por el Código de Comercio<sup>49</sup>. Este es el ordenamiento jurídico que trata con mayor detalle las actividades comerciales, así como los procedimientos que han de seguirse para resolver los conflictos entre los comerciantes, y es aplicable también a las diversas ramas productivas.

"Artículo 11º.- Todo hombre tiene derecho para entrar en la República, salir de ella, viajar por su territorio y mudar su residencia, sin necesidad de carta de seguridad, pasaporte, salvoconducto u otros requisitos semejantes."

<sup>46</sup> Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 16 de abril de 1982.

<sup>47</sup> Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 27 de diciembre de 1993.

<sup>48</sup> Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 8 de septiembre de 1998.

<sup>49</sup> Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 28 de diciembre de 1933.

En este precepto los extranjeros al igual que los nacionales disfrutan de la libertad de tránsito, solo que, por motivos de seguridad y regulación de la población, se debe de tener un control sobre los extranjeros que se internan en el país, y que establece requisitos de estancia, con ciertas restricciones, que no limitan su libertad, pues solo se trata de requisitos administrativos, que tienen por objetivo el control de los extranjeros durante su permanencia dentro del Territorio Nacional.

"Artículo 27º.- La propiedad de tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada...

La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar la conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país...

Corresponde a la Nación el dominio directo de todos los recursos naturales de la plataforma continental y los zócalos submarinos de las islas;...

Son propiedad de la Nación las aguas y mares territoriales, en la extensión y términos que fije el Derecho Internacional...

En los casos a que se refieren los dos párrafos anteriores, el dominio de la Nación es inalienable, imprescriptible, e inembargable, y la explotación, el uso o el aprovechamiento de los recursos de que se trata, por los particulares o por las sociedades constituidas conforme a las leyes mexicanas, no podrá otorgarse sino mediante concesiones, otorgadas por el Ejecutivo...

---

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

I.- Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen el derecho de adquirir el dominio de las tierras y 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 del mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre 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 a los Estados extranjeros para que adquieran, en el lugar de la residencia de los Poderes Federales, la propiedad privada de bienes inmuebles necesarios para el servicio directo de sus embajadas o legaciones...

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

En ningún caso las sociedades de esta clase podrán tener en propiedad tierras dedicadas a actividades agrícolas, ganaderas o forestales en mayor extensión que la

respectiva equivalente a veinticinco veces los límites señalados en la fracción XV<sup>30</sup> de este artículo.”

Existen varios supuestos dentro del artículo 27 Constitucional, ya que en principio, el primer párrafo, determina la propiedad originaria de la tierra, que corresponde a la Nación, y es la única facultada para transmitir la propiedad de la misma a los particulares, con las modalidades que estén determinadas por el interés público, así mismo establece el dominio sobre el mar territorial,<sup>31</sup> que esté determinada el Derecho Internacional.<sup>32</sup>

En cuanto a la posibilidad de adquirir el dominio directo de recursos naturales y explotación sobre los mismos, la Constitución establece la posibilidad de que las personas físicas y morales, nacionales y extranjeras, puedan tener el dominio, pero mediante concesiones. Aquí nos parece un acierto del legislador al hablar del dominio y no de la propiedad.

Respecto de la capacidad de las personas físicas y morales nacionales, son las únicas que pueden adquirir el dominio (nuevamente), de las tierras y aguas propiedad de Nación, y permite la misma posibilidad a los extranjeros siempre que se establezca un pacto denominado, cláusula Calvo que establece la condición a los extranjeros de renunciar a la protección de su país y perder los bienes que hubieren adquirido en beneficio de la Nación mexicana, si solicitan dicha protección.

---

<sup>30</sup> De acuerdo al artículo 27 Constitucional, se considera pequeña propiedad por individuo, cien hectáreas de riego o humedad de primera, doscientas de temporal, cuatrocientas de agostadero, ochocientas de bosque o monte. Asimismo ciento cincuenta de cultivos de algodón y trescientas que se dediquen al cultivo de plátano, café, caña de azúcar, hule palma, vid, etc. En caso de tratarse de ganado será la suficiente para mantener hasta quinientas cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor.

<sup>31</sup> Corresponde a la zona del mar adyacente a la costa de un estado en la que ejerce su Soberanía, y es de 200 millas náuticas a partir de la costa.

En relación con las personas morales independientemente de su nacionalidad, establece como la posibilidad de ser propietaria de terrenos rústicos, pero solo para el cumplimiento de su objeto y que ningún caso podrá ser mayor la extensión de la pequeña propiedad.<sup>31</sup>

\*Artículo 30.- La nacionalidad mexicana se adquiere por nacimiento o por naturalización.

A) Son mexicanos por nacimiento:

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

II.- Los que nazcan en el extranjero, hijos de padres mexicanos nacidos en territorio nacional, o de madre mexicana nacida en territorio nacional.\*

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

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

B) Son mexicanos por naturalización:

---

<sup>31</sup> Artículo 126 de la Ley Agraria, reformada y publicada en el Diario Oficial de la Federación el 9 de julio de 1993.

\* El artículo 30 en sus fracciones A) I, III, IV, B) II, fue reformado por el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 20 de marzo de 1997, que entraría en vigor un año después, actualmente en vigor, y se encuentra regulado principalmente por la Ley de Nacionalidad expedida el día 23 de enero de 1998, la cual actualmente establece la posibilidad de tener una doble nacionalidad a los mexicanos, así como la imposibilidad de perder al nacionalidad mexicana por nacimiento.

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

II.- La mujer y el varón extranjeros que contraigan matrimonio con varón o mujer mexicanos, que tengan o establezcan su domicilio dentro del territorio nacional y cumplan con los demás requisitos que al efecto señale la ley.\*

En este caso establece claramente quienes son los mexicanos, sin embargo la Ley de Nacionalidad<sup>24</sup>, determina cual es el procedimiento para obtener la nacionalidad mexicana por naturalización, y la prohibición expresa en la cual no es posible a partir de la vigencia de esta ley de perder la nacionalidad mexicana por nacimiento aún cuando hayan adquirido otra.

\*Artículo 33.- Son extranjeros los que no posean las calidades determinadas por el artículo 30. Tienen derecho a las garantías que otorga el capítulo I, título primero, de la presente Constitución; Pero el Ejecutivo de la Unión tendrá la facultad exclusiva de hacer abandonar el territorio nacional, inmediatamente y sin necesidad de juicio previo, a todo extranjero cuya permanencia juzgue inconveniente.\*

En este caso el artículo solo hace referencia a que quienes no tengan las calidades de mexicano por nacimiento o naturalización establecidas por el artículo 30, serán extranjeros y que también gozarán de las garantías individuales, establecidas en la Constitución.

\* Artículo 73.- El Congreso tiene la facultad:...

...XV.- Para dictar leyes sobre nacionalidad, condición jurídica de los extranjeros, ciudadanía, naturalización, colonización, emigración e inmigración...

---

<sup>24</sup> Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 23 de enero de 1998.

...XXIX.- Para expedir leyes tendientes a la promoción de la inversión mexicana, la regulación de la inversión extranjera, la transferencia de tecnología y la generación, difusión y aplicación de conocimientos científicos y tecnológicos que requiere el desarrollo nacional..."

Aquí encontramos un precepto muy importante en cuanto a la expedición de las leyes, pues el artículo 73 en sus fracciones XV y XXIX, determina la facultad del Congreso en cuanto a la expedición de las mismas, en relación con la intención de regular las calidades de nacional o extranjero, y la preocupación de los legisladores por regular la inversión extranjera y encaminarla hacia los sectores que generen mayor beneficio al país. Estas fracciones son en las que fundamentalmente esta soportada la expedición de la Ley de Inversión Extranjera y el Reglamento de la misma.<sup>35</sup>

"Artículo 89.- Las facultades y obligaciones del Presidente son las siguientes:...

...X.- Dirigir la política exterior y celebrar tratados internacionales, sometiéndolos a la aprobación del Senado..."

En este caso dentro de las atribuciones del Ejecutivo de la Unión esta la de manejar la política exterior del país, como determina la fracción décima esta siempre debe de sujetarse a la aprobación del Senado y en el caso de Tratados al Congreso de la Unión, pues se considera uno de los instrumentos mas útiles para el avance de los países en vías de desarrollo como el nuestro.

Como podemos apreciar el entorno Constitucional es muy completo y se ha ido modificando de acuerdo a las necesidades de cada momento histórico, para irse adecuando a los modelos económicos y a la globalización del mundo entero, y es

---

<sup>35</sup> Acosta Romero, Miguel, Derecho Constitucional Mexicano, décimo primera edición, editorial porrúa, México 1990, p. 72.



necesario que se tomen medidas adecuadas y se creen las condiciones sociales respaldadas por un ordenamiento acorde jurídico con los cambios mundiales.

## 2.2.- LEY GENERAL DE POBLACION.

### 2.2.1.- DE LAS CALIDADES MIGRATORIAS.

Primero debemos de hacer brevemente mención a los objetivos de la ley, así como de quienes están facultados para ejercer las facultades de vigilancia y en que casos.

La Ley General de Población<sup>46</sup>, tiene como objetivo principal, establecer un entorno legal dentro del que se puedan establecer los lineamientos, condiciones y características, con los cuales los extranjeros puedan internarse dentro del territorio, así como también para que en su caso realicen actividades lucrativas, y las calidades migratorias que se los permitan; por otro lado establece requisitos a los nacionales para que en caso de salir del país, tengan que llenar requisitos tanto de salida como de entrada.

El artículo segundo establece como facultad del Ejecutivo Federal ejercer esta función de vigilancia, la cual será ejercida por conducto de la Secretaría de Gobernación, quien a su vez tendrá todas las facultades y atribuciones señaladas en el artículo tercero, entre las que más nos interesan son;

\*Artículo 3º.- Para los fines de esta ley, la Secretaría de Gobernación dictará y ejecutará o en su caso promoverá ante las dependencias competentes o entidades correspondientes, las medidas necesarias para:

...VI.- Sujetar la inmigración de los extranjeros a las modalidades que juzgue

<sup>46</sup> Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 28 de agosto de 1992.

pertinentes, y procurar la mejor asimilación de éstos al medio nacional y su adecuada distribución en el territorio;...

...XIII.- Las demás finalidades que esta Ley u otras disposiciones legales determinen.

Es facultad privativa de los Estados establecer las disposiciones legales que juzguen convenientes para reglamentar las condiciones de entrada, tránsito y residencia de los extranjeros en su territorio, disposiciones a las que estarán sujetos sin mas salvedad que las que establezcan las convenciones y tratados.<sup>37</sup>

Pasemos ahora a las calidades migratorias en función de la Inmigración, que estará siempre sujeta a los permisos previos que otorgue la Secretaría de Gobernación, de conformidad con los artículos 32, 33 y 34 de la Ley General de Población. El artículo 38 señala la posibilidad de restringir la entrada de extranjeros cuando lo determine el interés nacional. Las calidades migratorias las establece el artículo 41 de la Ley y los artículos 82 a 93 del Reglamento, entre las cuales encontramos;

#### A) NO INMIGRANTE.

"Artículo 42.- No inmigrante es el extranjero con permiso de la Secretaría de Gobernación que se interna en el país temporalmente, dentro de alguna de las siguientes características:"

I.- Turista.- Aquel extranjero que se interna con fines de recreo, no lucrativos, ni remunerados, con una temporalidad máxima de 6 meses improrrogables. Salvo la excepción por enfermedad o causa mayor.

---

<sup>37</sup> Convención sobre condiciones de los extranjeros, firmada en la Habana Cuba, el 20 de febrero de 1928.

II.- Transmigrantes.- Los extranjeros que van de tránsito de un país a otro y la permanencia máxima en el país es de 30 días. En este caso por ningún motivo se puede cambiar de calidad migratoria ya internado dentro del territorio nacional.

III.- Visitantes.- En este caso son aquellos extranjeros que se internan en país pero sin la intención de radicar en el pero para dedicarse al ejercicio de alguna actividad lucrativa, que sea lícita y honesta. Los permisos se otorgarán hasta por un año, con un máximo de 4 prorrogas. Los requisitos son; que viva con sus recursos traídos del extranjero o de sus inversiones en el país, que ocupe cargos de confianza o se dedique a actividades científicas, industriales y comerciales y estará dividido en los siguientes apartados:

- A) Visitante negocios inversionista.- Extranjero que con recursos traídos del exterior pretende invertir en el país, con el objeto de conocer diversas actividades de inversión, en actividades comerciales o industriales. En este caso será necesario presentar su inscripción en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras<sup>38</sup>, y tratándose de bienes inmuebles, además deberán de presentar el testimonio de escritura de compraventa o el contrato de fideicomiso, en donde adquiera derechos fideicomisarios, por un monto equivalente a cuarenta mil días de salario mínimo general diario en el Distrito Federal.
- B) Visitante técnico científico.- Es aquel extranjero cuya intención es ejecución o iniciación de un proyecto científico o técnico o dar asesoría a instituciones públicas o privadas.
- C) Visitante rentista.- Extranjero que con recursos traídos del exterior pretende invertir en el país, pero en inversiones indirectas, como valores de inversión de renta fija o variable.

D) Visitante profesional.- Es el extranjero que se interna con la intención de practicar o desarrollar el ejercicio de alguna actividad profesional.

E) Visitante cargo de confianza.- Aquel extranjero que se interna en país con la intención de ocupar cargos de confianza en empresas establecidas en la República mexicana.

IV.- Consejero.- Es el extranjero que se interna en país con el único fin de asistir a asambleas generales de accionistas o cesiones de consejo con una temporalidad máxima de un año con un máximo de cuatro prorrogas.

V.- Asilado político.- Son los extranjeros que se internan en el país para salvaguardar su vida, o son perseguidos por causas políticas, el internamiento en el país estará sujeto a las condiciones por las cuales sean perseguidos los extranjeros, el permiso lo otorgara la Secretaría de Gobernación de manera discrecional y por un año que será prorrogable de manera indefinida.

VI.- Refugiado.- Son los extranjeros que se internan en el país por salvaguarda de su vida por violencia generalizada o conflictos internos, y serán admitidos provisionalmente, y los permisos se otorgarán por un año máximo prorrogable también de manera indefinida.

VII.- Estudiante.- Aquel que se interna en el país para complementar o perfeccionar sus estudios y los permisos se otorgarán solo por el tiempo que duren los estudios, no pudiendo realizar actividades lucrativas o de inversión.

---

<sup>34</sup> Entre los requisitos que existen para poder ejercer alguna actividad por parte de los extranjeros está la de inscribirse dentro del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, y se encuentra regulada por la Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento.

VIII.- Visitante distinguido.- Son permisos que de manera excepcional se otorgan a investigadores científicos, humanistas o periodistas de prestigio internacional y será por un período de seis meses, pudiendo prolongarse a juicio de la Secretaría de Gobernación.

IX.- Visitantes locales.- Extranjeros que visitan por razón de cercanía con la frontera o por los puertos lugares de manera temporal, este permiso solo se otorgará por un período máximo de tres días.

X.- Visitante provisional.- Son los extranjeros que desembarcan en los puertos mexicanos de manera provisional y por un período máximo de 30 días.

XI.- Ministro de cultos religioso.- Es el extranjero que se interna en el país con la intención de propagar alguna creencia religiosa que estará sujeta además a otros ordenamientos jurídicos<sup>99</sup> y la estancia máxima será por un período máximo de un año prorrogable, y sí permite la posibilidad de inversión.

## B) INMIGRANTE.

De acuerdo con el artículo 44 de la citada ley y de los artículos 101 a 108 del Reglamento, son aquellos extranjeros que se internan legalmente en el país con el propósito de radicarse en él, en tanto adquiere la calidad de inmigrado, con permisos provisionales por un año prorrogables hasta un máximo de 4 prorrogas y solicitar la calidad de inmigrado. Estos extranjeros deben de comprobar que han residido en país durante el tiempo que fija la ley, por un periodo de 5 años, además de haber cumplido con los requisitos establecidos por la Secretaría de Gobernación y no han violado las leyes del país, y se dividen en las siguientes características;

---

<sup>99</sup> Ley de Asociaciones Religiosas y Culto Público, expedida el 13 de julio de 1992, entrando en vigor el día siguiente de su publicación.

I.- Rentista.- Es el inmigrante que con recursos traídos del exterior pretende invertir en el país, pero en inversiones indirectas, como valores de inversión de renta fija o variable.

II.- Inversionistas.- Son los inmigrantes que con intención de radicar en país y con permiso de la Secretaría de Gobernación, que con recursos traídos del exterior pretende invertir en el país, con el objeto de conocer diversas actividades de inversión, en actividades comerciales o industriales. En este caso será necesario presentar su inscripción en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, y tratándose de bienes inmuebles, además deberán de presentar el testimonio de escritura de compraventa o el contrato de fideicomiso, en donde adquiera derechos fideicomisarios, por un monto equivalente a cuarenta mil días de salario mínimo general diario en el Distrito Federal. Así mismo que con recursos traídos del exterior pretende invertir en el país, pero en inversiones indirectas, como valores de inversión de renta fija o variable.

III.- Profesional.- Inmigrante con intención de establecer su residencia en el país y que se interna con la intención de practicar o desarrollar el ejercicio de alguna actividad profesional.

IV.- Cargos de confianza.- Aquellos inmigrantes que se internan en país con la intención de ocupar cargos de confianza en empresas establecidas en la República mexicana.

V.- Científico.- Inmigrantes cuya intención es ejecución o iniciación de un proyecto científico y dar asesoría a instituciones públicas o privadas.

VI.- Técnico.- Son los inmigrantes con intención de radicar en país cuya intención es apoyar en proyectos tecnológicos y dar asesoría a instituciones públicas o privadas, así como apoyar en el desarrollo tecnológico del país.

VII.- Familiares.- Son los inmigrantes familiares que dependan económicamente de un inmigrante que permanezca ya en el país.

VIII.- Artistas y deportistas.- Son aquellos inmigrantes que por razones de su actividad deportiva o por las aportaciones culturales que puedan hacer en beneficio del país pretenden establecer su residencia en el país.

### C) INMIGRADO.

Es el extranjero que adquiere derechos de residencia en el país, de conformidad con el artículo 52, de la Ley General de Población.

En este caso para efectos de la inversión en México se considera la inversión de los mexicanos igual a la de los inmigrados, sin embargo si el inmigrado, permanece por un período mayor a tres años fuera del país, perderá tal calidad.

Para efectos de la inversión realizada por los inmigrados, se considerará igual a la realizada por los mexicanos.<sup>60</sup>

### 2.2.2.- DE LOS ACTOS AUTORIZADOS A LOS EXTRANJEROS.

En cuanto a los actos y contratos que es posible que puedan realizar los extranjeros la Ley General de Población, nos da algunos ejemplos y además los trata en un capítulo por separado, iniciando este en el artículo 122 de la citada ley, dentro del capítulo X, de los actos y contratos.

---

<sup>60</sup> Artículo 3º de la Ley de Inversión Extranjera, que también establece las limitaciones a que están sujetas estas inversiones.

Que establece:

**"Artículo 122.-** Los extranjeros independientemente de su calidad migratoria, por sí o mediante apoderado podrán adquirir títulos de renta fija o variable, acciones y partes sociales, activos para la realización de actividades empresariales y otras similares, realizar depósitos bancarios, así como adquirir bienes inmuebles urbanos y rústicos y derechos reales sobre los mismos, con las limitaciones señaladas en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera<sup>61</sup>, y demás leyes aplicables, sin que por ello requieran permiso de la Secretaría de Gobernación.

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

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

**"Artículo 123.-** Los extranjeros podrán realizar cualquier acto aún de dominio, sobre los bienes que les sean propios, sin requerir permiso de la Secretaría."

En estos dos artículos podemos apreciar que los extranjeros aparentemente estarán facultados para realizar cualquier actividad productiva, sin embargo siempre estarán sujetos a la actividad que se pretende realizar, pues la Ley de Inversión Extranjera<sup>62</sup> y su Reglamento<sup>63</sup>, actualmente en vigor, son los ordenamientos jurídicos

---

<sup>61</sup> Actualmente derogada por la Ley de Inversión Extranjera, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 27 de diciembre de 1993.

<sup>62</sup> Op. cit.

<sup>63</sup> Op. cit..



que regulan las actividades así como los porcentajes de participación y en que casos es necesaria la autorización de la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras.

Como excepción a la regla general, se encuentra el artículo 124 del Reglamento, pues existen cuatro supuestos en que los extranjeros independientemente de su calidad migratoria pueden realizar actos jurídicos, aún cuando su calidad migratoria sea la de transmigrante, y son:

- A) Otorgamiento de testamento;
- B) Otorgamiento de poderes;
- C) Solicitud de copias certificadas; y,
- D) Solicitudes de fe de hechos.

Finalmente el artículo 127 del Reglamento, establece que cuando haya de celebrarse un acto jurídico, en donde se origine la posibilidad de intervención de un extranjero, en el cual se requiera previamente permiso previo por la Secretaría de Gobernación, el acto podrá ser llevado a cabo dejando a salvo la facultad discrecional de dicha Secretaría para otorgarlo. Como un ejemplo muy claro podemos citar, de una sociedad con cláusula de admisión de extranjeros, que en el acto de su constitución solo la tiene como posibilidad, pero que sin embargo los comparecientes son mexicanos, es decir que en el momento en que los extranjeros participen dentro de la inversión de la sociedad, deberán obtener el permiso correspondiente de la Secretaría con posterioridad.

## 2.3.- CODIGO CIVIL.- DE LOS BIENES Y CAPACIDAD PARA ADQUIRIRLOS.

### 2.3.1.- HECHO Y ACTO JURIDICO.

Brevemente haremos alusión a los elementos del hecho y acto jurídico, y de manera más concreta a la teoría francesa que es la que sigue nuestro Código Civil.<sup>44</sup>

Primero debemos de dar una pequeña explicación de la doctrina francesa bipartita que divide al hecho jurídico en sentido amplio en dos partes; el hecho jurídico en sentido estricto y en acto jurídico:

- A) El hecho jurídico en sentido amplio, en este caso tomamos la definición del maestro Galindo Garfias\*: "En sentido amplio, el hecho jurídico es todo acontecimiento, ya se trate de un fenómeno de la naturaleza o de un hecho del hombre, que el ordenamiento jurídico toma en consideración, para atribuirle consecuencias de derecho."
  
- B) El hecho jurídico en sentido estricto, tomando también la definición del maestro\*: "Los hechos jurídicos aquellos en que interviene la conducta humana, pero con efectos de derecho se producen independientemente y a veces contra la voluntad del sujeto".
  
- C) El acto jurídico de conformidad es\*, "es una manifestación de la voluntad, bilateral o unilateral, cuya función directa es enjendrar, fundándose en una regla de derecho, en contra o en provecho de una o varias personas, es estado, es decir

<sup>44</sup> Vigente a partir del 1º de octubre de 1932.

\* Galindo Garfias Ignacio, Derecho Civil, editorial porrua, México 1997, p. 204.

una situación jurídica permanente, o al contrario de efecto limitado que conduce a la formación, a la modificación o a la extinción de una relación de derecho.<sup>43</sup>

Para hacer un poco más sencilla la doctrina bipartita francesa, transcribimos el cuadro del doctor García Maynez:

Actos jurídicos	Unilaterales	Testamento
	Bilaterales	Convenios Contratos <sup>43</sup>
Hechos jurídicos	Naturales	Fenómenos naturales
	Del ser humano	Delitos Cuasi delitos Cuasi contratos

Pero cual sería la diferencia fundamental entre el hecho y acto jurídico; supongamos que una persona manifiesta su voluntad de manera unilateral, por medio de un escrito en el cual desea asesinar al Presidente de República, en el cual expresa de forma detallada que conoce las consecuencias de derecho, que sancionan esa conducta, él es una persona con capacidad legal para realizar cualquier acto. Pues bien, él efectivamente asesina al Presidente, ¿estaríamos en presencia de un acto jurídico?. Claro que no pues independientemente de esa manifestación de la voluntad, en un sentido u otro, si el supuesto de la norma se cumple, tendrá una sanción, independientemente de la voluntad, y la manifestación de la voluntad, influirá dentro de la pena que le sea impuesta con un elemento más de culpabilidad.

<sup>43</sup> Galindo Garfias, Ignacio op. Cit. pag. 211, El fideicomiso por tratarse de un acto jurídico que se encuentra dentro de los contratos se tratará en el capítulo cuarto por separado por tratarse del tema principal del presente trabajo.

Entonces cuales son los elementos que determinan que un acto jurídico se califique como tal?. Podemos dividirlos por el número de voluntades que intervienen en él:

- A) Unilaterales; Testamento, Declaración Unilateral de Voluntad y Remisión de deuda principalmente, pues en ellos, basta simplemente que la manifestación se haga con las formalidades de ley, para que surta sus efectos jurídicos.
- B) Bilaterales; Son aquellos en que es necesario que quienes realicen el acto, manifiesten su voluntad en un solo sentido o en sentidos opuestos. Encontramos como ejemplos, los contratos y la constitución de sociedades.

Ahora pasemos a cuales son los elementos que hacen que estos actos produzcan las consecuencias que se buscan, y para que puedan ser eficaces de pleno derecho. Pues bien estos están determinados por los artículos 1794 del Código Civil, que se refiere a los elementos de existencia de los contratos, que son Consentimiento y Objeto y en algunos casos la Solemnidad que en caso de faltar alguno de estos dos elementos estaríamos en presencia de la inexistencia<sup>64</sup> del acto y el 1795 del Código Civil, que se refiere a los elementos de validez de los contratos, que son Capacidad de las partes, Vicios de consentimiento, ilicitud en el objeto y finalmente porque no tenga la Forma que establece la ley.

Primero veamos brevemente los elementos de existencia;

- A) Consentimiento; Como sabemos la libertad para poder expresar nuestra voluntad debe de reunir ciertos requisitos sin los cuales no es posible que surta sus efectos,

---

<sup>64</sup> Aquí existe una discusión doctrinal, en cuanto a que el acto jurídico, lo es hasta el momento en que tiene todos los elementos para considerarse como tal, por lo cual al no existir alguno de los elementos estaríamos frente a la nada jurídica, pues no es posible de convalidarse y tampoco produce efectos de derecho, por lo tanto un acto jurídico no puede considerarse como tal hasta en tanto cuenta con los elementos de existencia.

pues no debe de afectar las buenas costumbres, ni el orden público<sup>67</sup>. Así mismo como debemos de expresarla para que sea válida?. Primero no debe de haber coacción sobre el manifestante de la voluntad, debe de ser realizado por una persona con plena capacidad jurídica, para poder manifestarlo. Pero como dividiríamos a la voluntad?. Pues desde nuestro punto de vista se divide en dos momentos, uno cuando se tiene la intención de realizar un acto determinado y el otro cuando se hace manifiesta esta, en este caso los dos momentos no siempre van ligados en el mismo momento pero siempre deben de ser acordes.

- B) Objeto; Este elemento es también muy importante pues en virtud de no existir nos encontraríamos con los mismos problemas que con la falta de consentimiento<sup>68</sup>. El objeto debe de existir en la naturaleza, debe de ser objeto de apropiación, es decir que debe de existir en el comercio, y debe ser lícito, y determinado en cuanto a su especie, y en cuanto al hecho positivo o negativo, debe de ser posible y lícito.
- C) Solemnidad; Cuando por disposición de la Ley se requiere como en el caso del matrimonio, éste se convierte en un elemento de existencia.

Ahora pasemos a los elementos de validez de actos jurídicos. Aquí encontramos cuatro elementos que en caso de nulidades que puede ser absoluta<sup>69</sup> o relativa<sup>70</sup>. Mencionemos brevemente cuales son los elementos los elementos de validez;

---

<sup>67</sup> Artículo 8º del Código Civil, para el Distrito Federal, establece la nulidad absoluta de los actos realizados en contravención de esta disposición.

<sup>68</sup> Gutiérrez y González, Ernesto, Op. cit. p. 36.

<sup>69</sup> Gutiérrez y González, Ernesto, op. cit. p. 37. La nulidad absoluta se da cuando no es posible convalidar el acto jurídico, en virtud de afectar las buenas costumbres, o estar en contra de la ley, asimismo produce efectos provisionales, en tanto se dicta la resolución de nulidad por el juez, en cuyo caso los efectos se retrotraen al momento de la celebración del acto y puede ser invocada por cualquier persona.

<sup>70</sup> Gutiérrez y González, Ernesto, op. cit. p. 39. En este caso la nulidad relativa tiene seis causas por las cuales se da la nulidad relativa, que son: La falta de forma, error, dolo, violencia, lesión e incapacidad, y al igual que la nulidad absoluta produce efectos desde el momento de la celebración del acto, sin embargo solo puede ser invocada por quien resulte perjudicado directamente de estos vicios, así mismo es posible convalidar por diversos medios, inclusive la confirmación del acto y al subsanarse

- A) Capacidad; Es decir que la persona que manifiesta la voluntad pueda ser sujeto de derechos y obligaciones, y que pueda ejercitarlos por sí mismo, es decir capacidad de goce y de ejercicio<sup>71</sup>.
- B) Que no haya vicios en el consentimiento, es decir que quien manifiesta su voluntad, no haya sido coactivado para manifestarla en tal sentido, y encontramos como vicios el dolo, la mala fe, el error.
- C) Que el objeto motivo fin sea lícito, en este caso que el objeto se encuentre dentro del comercio, que sea posible, y posible de apropiación.
- D) Que se haya manifestado en la forma que establece la ley, es decir que se haya manifestado de acuerdo a la norma para que surta sus efectos jurídicos, como ejemplos más claros tenemos, el matrimonio y el testamento.<sup>72</sup>

### 2:3.2.-DE LAS PERSONAS FÍSICAS Y MORALES.

Para poder iniciar el estudio de las capacidades tanto de las personas físicas como de las morales primero debemos hacer mención de las características en general de cada una de ellas.

Primero las características principales son, en las personas físicas:

- A) Nombre; Que es la forma de identificación de una persona compuesto por el nombre de pila, y por los apellidos que se encuentran en el siguiente orden,

---

tiene plena validez el acto celebrado entre las partes, y los efectos se retrotraen al momento de la celebración del acto.

<sup>71</sup> Artículo 22 del Código Civil Para el Distrito Federal.

<sup>72</sup> Galindo Garfias Ignacio, op. cit. p. 66.

primero, por el apellido paterno en línea recta ascendente, y en segundo lugar el apellido materno, en línea recta ascendente.

- B) Estado Civil; Que es una característica única de las personas físicas, ya que las personas morales carecen de este atributo de la personalidad. Y es el estado que adquiere una persona física que es modificado el matrimonio celebrado entre dos personas, que modifica sus responsabilidades y derechos que son inherentes a este contrato.
  
- C) Patrimonio; Es el conjunto de bienes, derechos y obligaciones, que pertenecen a una persona (en este caso puede ser física o moral), y son susceptibles de apreciarse en dinero.
  
- D) Domicilio; De acuerdo con el concepto del artículo 29 del Código Civil, es aquel en donde residen habitualmente, el principal centro de sus negocios, el donde residen o donde se les encuentre, y existen dos tipos de domicilio en personas físicas; 1.- El domicilio legal, de conformidad con el artículo 30 del Código Civil es aquel, donde la ley fija la residencia de una persona física para el cumplimiento de los derechos y obligaciones aún cuando de hecho no este presente allí; y, 2.- El domicilio convencional, que es aquel que se tiene para el cumplimiento de determinadas obligaciones.
  
- E) Nacionalidad; Para el caso de las personas físicas se puede ser nacional o extranjero, pero con varias calidades migratorias<sup>23</sup> las cuales ya explicamos con anterioridad.

En el caso de las personas morales los atributos de la personalidad son casi los mismos salvo que no tienen estado civil:

---

<sup>23</sup> En este caso ya hicimos mención de las calidades migratorias en otro punto del presente trabajo.

- A) Nombre, Denominación o Razón Social; En este caso para poder identificar a una persona moral existen tres diversas maneras de identificarlas. En estos tres casos estarán sujetos a la autorización que expida la Secretaría de Relaciones Exteriores<sup>74</sup>, de acuerdo con las facultades otorgadas por el artículo 27 Constitucional. Sin embargo tienen la misma función que en las personas físicas.#
- B) Para las personas morales no existe el estado civil.
- C) Patrimonio; Es el conjunto de bienes, derechos y obligaciones, que pertenecen a una persona moral, y son susceptibles de apreciarse en dinero.
- D) Domicilio; Para el caso de las personas morales tienen su domicilio, de conformidad con el artículo 33 del Código Civil, en donde se halle establecida su administración, en caso de que esta administración se encuentre fuera del Distrito Federal, pero ejecutan actos jurídicos dentro de él, se considerarán domiciliadas también en el Distrito Federal, o en los lugares distintos de donde tenga su casa matriz y que realice también actividades, y finalmente tienen al igual que las personas físicas el domicilio convencional.
- E) Nacionalidad; En este caso para las personas morales esta característica es muy importante ya que debido a esta calidad, se encuentra limitada o en posibilidades de poder realizar ciertas actividades<sup>75</sup>. Esta característica está en función del porcentaje de participación de los extranjeros que una persona moral tiene dentro de su capital social, o la fuente de donde se tomen las decisiones.\*

---

<sup>74</sup> Artículos 11, 15 y 16 de la Ley de Inversión Extranjera.

<sup>75</sup> Ley de Inversión Extranjera.



### 2.3.3.- DE LA POSESION Y PROPIEDAD.

Para hablar de la posesión primero debemos de distinguir entre los derechos reales y los derechos personales, y las características de cada uno.

Los derechos personales o derechos de crédito u obligacionales son aquellos por medio de los cuales, una persona tiene el derecho de exigir a otra el cumplimiento de hacer, no hacer ó dar una determinada prestación.

En los derechos personales u obligacionales existe una relación entre dos partes principalmente, en las cuales una es la parte acreedora, que es la persona que tiene el derecho de exigir a otra persona denominada deudor una obligación consistente en dar, hacer o no hacer.

En los derechos reales no encontramos esta relación entre las partes, ya que si bien también existen dos partes la relación jurídica se da de otro modo, pues en este caso, la relación jurídica se da entre una cosa, y quien tiene él puede sacar provecho de la misma, pues en concepto del maestro José Arce y Cervantes, el derecho real es "El poder que se concede a su titular de un poder inmediato y directo sobre una cosa y que puede ser ejercitado y hacerlo valer ante todos"<sup>6</sup>.

Por otro lado debemos también de distinguir dentro de los bienes, cuales son sus características. Por ejemplo, dentro de las características principales están; 1) Que deben de poder ser objeto de apropiación por parte de los particulares, es decir que no estén fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de ley"; 2) Así

---

<sup>6</sup> Galindo Garfias Ignacio, Derecho Civil, op. cit. p. 72.

<sup>7</sup> Arce y Cervantes José, De Los Bienes, editorial porrua, primera edición, México 1990. p. 62.

<sup>77</sup> Artículos 747 y 748 del Código Civil para el Distrito Federal.

mismo que se dividen en bienes Inmuebles<sup>78</sup> y los bienes muebles<sup>79</sup>; 3) Por las personas a quienes pertenecen, que pueden ser, del poder público<sup>80</sup> o propiedad de los particulares.

Estos son en términos generales las características de los bienes, ahora pasemos a mencionar brevemente las características de las formas de detentar los derechos reales o personales, de cada uno y sus características.

Empecemos con la Posesión, que tiene la característica de que puede ser objeto, ya sea por un acto jurídico o por un hecho ilícito, y solo tiene derechos restringidos de usar y gozar del bien, en razón de que dependiendo si es la buena o mala fe, tendrá que restituir al dueño de ciertos frutos. Pues bien podemos distinguir primero que, la posesión existe en dos formas, que son la originaria, que es aquella que ostenta quien es propietario de la cosa, y la derivada<sup>81</sup>, que es aquella que tiene la posesión por virtud de un acto jurídico, en este caso entre los actos jurídicos por

<sup>78</sup> Artículos 750 del Código Civil para el Distrito Federal, que hace una enumeración de cuáles se consideran como tal, \*Son bienes inmuebles:

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

II.- Las plantas y árboles, mientras estuvieren adheridas a la tierra y frutos pendientes de los mismos árboles...

II.- Todo lo que esté unido de manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble...

IV.- Las estatuas, relieves, pinturas y otros objetos, de ornamento...

V.- Los palomares estanques de peces o criaderos análogos...

VI.- Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el mismo propietario de la finca a la explotación de la misma...

VII.- Los abonos destinados al cultivo de una heredad...

VIII.- Los aparatos eléctricos y accesorios, adheridos al suelo.

IX.- Los manantiales, estanques aljibes, y corrientes de agua, así como los acueductos y cañerías...

X.- Los diques y construcciones que aún siendo flotantes...estén destinados a un punto fijo...

XI.- Los derechos reales sobre inmuebles...

XII.- Las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.\*

<sup>79</sup> De acuerdo con la los artículos 752, 753 y 754, son; a) Los que así dispone la ley; b) Los cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya sea que se muevan por sí mismos, o por efecto de una fuerza exterior; y, c) Por determinación de la ley son bienes muebles, las obligaciones y los derechos o acciones, que tiene por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal.

<sup>80</sup> La Ley General de Bienes Nacionales, establece en sus artículo 1º la división de los bienes en general: Bienes del dominio Público de la Federación y Bienes de Uso Privado de la Federación. En el caso de los bienes de dominio público, se dividen, conforme al artículo 767, del Código Civil, en; Bienes de uso común, de servicio público y bienes propios.

<sup>81</sup> De acuerdo con el artículo 791 del Código Civil.

virtud de los cuales se puede adquirir la posesión, entre los cuales encontramos, al usufructuario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo.

En el caso de la posesión como mencionamos anteriormente, es posible adquirirla por medios lícitos o ilícitos. En los casos es necesario que se cumpla con ciertos requisitos; Para que opere la prescripción<sup>42</sup> de buena fe es necesario, que sea de manera pacífica, durante cinco años, en forma continua y a título de dueño. Para que opere la prescripción de mala fe deben de cumplirse con el doble de tiempo que se exige para la buena fe, es decir diez años<sup>43</sup>.

Finalmente cabe hacer mención que el artículo 798 del Código Civil, establece que el que tiene la posesión, da la presunción de ser propietario, sin embargo si se adquirió por un título distinto de un derecho personal o real, distinto de la propiedad no se presume propietario, pero si es de buena fe, se tiene la presunción de haberla obtenido del dueño.

Para terminar cabe hacer mención que la posesión tiene un doble carácter, por ser un derecho personal que bajo ciertas circunstancias puede llegar a convertirse en un derecho real de propiedad, en virtud de ciertas características. Además es posible perder la posesión por supuestos determinados en el artículo 828 del Código Civil.

La Propiedad es por excelencia el derecho real que más utilizamos, y tiene características muy definidas, por ejemplo se distingue de la posesión porque se adquiere por un título que otorga ciertos derechos, es la posesión misma pero originaria, cuenta con oponibilidad frente a terceros, se puede usar, gozar y disponer

---

<sup>42</sup> El artículo 1135 del Código Civil, define la prescripción como el medio de adquirir bienes o librarse de obligaciones mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley. Estas condiciones de forma general las establece el artículo 1151 del mismo ordenamiento, determina que debe ser en concepto de propietario, en forma pacífica, de manera continua y pública.

<sup>43</sup> El artículo 1152 del Código Civil, se refiere a la prescripción de bienes inmuebles.

de la cosa, que solo estará limitado por las modalidades que determinen las leyes, siempre que sean por utilidad pública y mediante indemnización.<sup>84</sup>

De acuerdo con el maestro Gutiérrez y González,<sup>85</sup> la propiedad es "el derecho de usar, gozar y disponer de los bienes en forma absoluta, exclusiva y perpetua, y las características de la propiedad son:

- a) El "Jus Utendi" o "Usus", que es la facultad de servirse de las cosas y aprovecharse de los servicios.
- b) El "Jus Frenendi" o "Fructus", que es el derecho de recoger todos los frutos de la cosa sujeta a propiedad.
- c) El "Jus Abstendi" o "Abusus", que es el poder de consumir la cosa, y por extensión el derecho de disponer de ella de una manera total y definitiva."

Por lo tanto concluye el maestro, "la propiedad tiene tres elementos fundamentales que son; el disponer de una manera absoluta, pues no reconoce ninguna limitación y la usa en la medida que el propietario quiera. De forma exclusiva, pues excluye a todos con excepción del propietario del goce de la cosa, y; De una forma perpetua, ya que mientras no la transmita permanece dentro de su dominio".<sup>86</sup>

Finalmente el precepto legal más interesante que nosotros encontramos respecto de las limitaciones de la propiedad en materia civil el artículo 838 del Código Civil establece.

---

<sup>84</sup> Artículos 830 y 831 del Código Civil.

<sup>85</sup> Gutiérrez y González, Ernesto., Op.cit. p. 45.

<sup>86</sup> Idem. p.47

"artículo 838.- No pertenecen al dueño del predio los minerales o sustancias mencionadas en el párrafo cuarto del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ni las aguas que el párrafo quinto del mismo artículo dispone que sean propiedad de la Nación."

#### 2.3.4.- DEL USO Y HABITACION.

El derecho de uso y habitación, es el derecho real de percibir los frutos de cosa ajena, que basten para cubrir las necesidades del usuario y de su familia, de manera gratuita. Sin embargo no se puede gravar ni enajenar este derecho. Todos los derechos y obligaciones inherentes al usufructo son aplicables al uso y habitación siempre que no se opongan a lo ordenado en la misma ley, conforme dispone el artículo 1052 del Código Civil.

#### 2.3.5.- DEL USUFRUCTO.

El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de bienes ajenos<sup>87</sup>, tiene tres formas de constituirse; 1.- Por determinación de la ley, en este caso podemos poner como ejemplo el que dispone el artículo 1027, que dispone el usufructo por legado renta vitalicia o pensión de alimentos; 2.- por voluntad del hombre, que puede ser por medio de un contrato, en este caso puede ser vitalicio, hasta cierto día o bajo una condición pudiendo ser suspensiva o resolutoria; y, 3.- Por prescripción, que es aquel usufructo que se adquiere por virtud de la posesión de bienes inmuebles.

Como vimos cada uno de estos derechos tienen características especiales, pero cual es la intención de incluirlos dentro del presente trabajo?. Pues bien haremos brevemente una pequeña comparación con los derechos fideicomisarios, cuales son sus semejanzas y diferencias.

---

<sup>87</sup> Artículo 980 del Código Civil.

Por último el Código Civil dedica un capítulo especial dentro del título segundo de la segunda parte, a las personas morales extranjeras de naturaleza privada, que solo consta actualmente de un solo artículo<sup>64</sup> que a la letra dice:

“artículo 2736.- La existencia, capacidad para ser titular de derechos y obligaciones, funcionamiento, transformación, disolución, liquidación y fusión de las personas morales extranjeras de naturaleza privada, se regirán por el derecho de su constitución, entendiéndose por tal aquel del estado en que se cumplan los requisitos de forma y fondo requeridos para la creación de dichas personas.

En ningún caso el reconocimiento de la capacidad de una persona moral extranjera excederá a la que le otorgue el derecho conforme al cual se constituyó.

Cuando alguna persona extranjera de naturaleza privada actúe por medio de algún representante, se considerará que tal representante, o quien lo substituya, está autorizado para responder a las reclamaciones que se intenten en contra de dicha persona con motivo de los actos en cuestión.”

## 2.4.- LEGISLACION MERCANTIL.

### 2.4.1.- DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES.

Primero debemos de analizar brevemente cuales son las sociedades que clasifica la Ley General de Sociedades Mercantiles y cuales son los requisitos que deben de cumplir las sociedades extranjeras.

---

<sup>64</sup> Los artículos 28 Bis, 2737 y 2738, fueron derogados por decreto presidencial publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 24 de diciembre de 1996.

Las sociedades nacionales deben de cumplir con ciertos requisitos establecidos en dicha legislación como son:

- 1) Solicitar permiso a la Secretaría de Relaciones Exteriores para poder utilizar un nombre, que estará sujeto a la aprobación de la misma y tendrá una vigencia de 90 días naturales a partir de su expedición<sup>89</sup>.
- 2) Presentar proyecto de estatutos de la sociedad ante notario público para que se protocolicen<sup>90</sup>. En los que deberá contener; nombre, nacionalidad y domicilio de los socios, objeto, nombre, duración, domicilio, capital social de la sociedad, forma de aportación del capital, manera de administrarse, forma de distribución de las utilidades, como se formará el fondo de reserva, casos de disolución y bases para la liquidación. Para las sociedades extranjeras ya constituidas, deberán de presentar los estatutos de la sociedad, para acreditar que están constituidas conforme a las leyes de su país y legalizados ante el Cónsul<sup>91</sup> de México acreditado en su país, con su debida traducción al español (artículo 24 del Código de Comercio), para que puedan ser protocolizados ante notario.
- 3) De los requisitos que establece el artículo 89 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, se desprende que las sociedades deben; a) Tener dos socios como mínimo; b) Que el capital social sea mínimo de cincuenta mil pesos; c) Que se exhiba cuando menos el veinte por ciento del capital, y; d) Que se exhiba íntegramente el total del numerario, que haya de exhibirse en bienes.
- 4) Inscribir el testimonio de la escritura pública en el registro público de comercio.

---

<sup>89</sup> Artículo 17 del Reglamento de la Ley de Inversión extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.

<sup>90</sup> Las sociedades se pueden constituir de dos formas, Por suscripción pública (solo las sociedades mexicanas), y; ante notario público.

<sup>91</sup> De conformidad con la ley de Relaciones Consulares, el Cónsul Mexicano acreditado dentro de otra nación tendrá facultades para el ejercicio de actos notariales.

- 5) En el caso de las sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros (no es necesario presentarla a menos que en el momento de su constitución cuenten con inversión extranjera), y las sociedades extranjeras, deben de presentar aviso al Registro Nacional de Inversiones extranjeras.<sup>92</sup>

Para efectos del presente trabajo, existen dos preceptos fundamentales, que son el artículo 250 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, que a la letra dice: " Las sociedades extranjeras legalmente constituidas tienen personalidad jurídica en la República.", y el artículo 251<sup>93</sup> de la Ley General de Sociedades Mercantiles, "Las sociedades extranjeras solo podrán ejercer el comercio desde su inscripción en el Registro.

La inscripción solo se efectuará previa autorización de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, en los términos de los artículos 17 y 17-A de la Ley de Inversión Extranjera y se debe:

- I.- Comprobar que se han constituido de acuerdo con las leyes del Estado del que sean nacionales, para lo cual exhibirá copia autentica del contrato social y demás documentos relativos a su constitución y un certificado de estar constituidas y autorizadas conforme a las leyes, expedido por el representante consular que en dicho Estado tenga la República;
- II.- Que el contrato social y demás documentos constitutivos, no sean contrarios a los preceptos de orden público establecidos por las leyes mexicanas;
- III.- Que se establezcan en la República o tengan en ella alguna agencia o sucursal.

---

<sup>92</sup> Rodríguez Rodríguez, Joaquín, Curso de Derecho Mercantil, vigésima edición, tomo II, editorial porrúa, México 1991. p. 46.

<sup>93</sup> Reformado por el decreto expedido en el Diario Oficial de la Federación el día 24 de diciembre de 1996.



Las sociedades extranjeras están obligadas a publicar anualmente un balance general de la negociación, visado por contador público titulado.\*

En este precepto se les reconoce personalidad jurídica a las sociedades extranjeras, siempre que acrediten que tienen dicha personalidad en el país de donde son originarias, siempre que cumplan con los requisitos establecidos en la Ley, se encuentren inscritas en Registro Público.<sup>94</sup>

Ahora pasemos a la regulación general de las personas físicas y morales extranjeras.

La aplicación del Código de Comercio vigente, contiene varios preceptos aplicables, entre ellos:

- A) El artículo 3º, fracción III, que califica de comerciantes a las sociedades extranjeras, a las agencias y sucursales de éstas, que dentro del territorio nacional ejerzan el comercio;
- B) El artículo 13º, que dispone que los extranjeros sean personas físicas o morales, serán libres para ejercer el comercio según lo que se hubiere convenido en los tratados y lo que dispusieren las leyes, que arreglen los derechos y obligaciones de los extranjeros, y que se sujetarán a las disposiciones de dicho Código;
- D) El artículo 15 preceptúa, que las sociedades legalmente constituidas en el extranjero que se establezcan en la República, o tengan en ella una agencia o sucursal, podrán ejercer el comercio sujetándose a las prescripciones especiales en la Ley General de Sociedades Mercantiles, en todo en cuanto concierna a la creación de los establecimientos dentro del territorio nacional, o sus operaciones mercantiles y a la jurisdicción de los tribunales de la Nación. En lo que se refiere

---

<sup>94</sup> Dávalos Mejía, Carlos, *Títulos y Contratos de Crédito, Quiebras*, editorial Harla, México 1984, p. 39.

a su capacidad para contratar, se sujetarán a las disposiciones del artículo correspondiente del título de sociedad extranjera<sup>95</sup>.

- E) Finalmente el artículo 24, que dispone que las sociedades extranjeras que quieran establecerse o crear sucursales en la República, presentarán y anotarán en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, además de los documentos relativos a su constitución, el inventario, o último balance si lo tuvieran y un certificado de estar constituidas con arreglo a las leyes del país respectivo, expedido por el ministro de allá, que tengan acreditado en la República, o en su defecto, por el Cónsul mexicano.

En cuanto al orden de jerarquía, dentro de estas legislaciones, encontramos como, primer ordenamiento jurídico aplicable a la Ley de Inversión Extranjera, después la Ley General de Sociedades Mercantiles por tener menor especialidad en sociedades extranjeras, en cuanto a lo no previsto por el Código de Comercio, y en caso de omisión la Ley Nacionalidad, y finalmente por supletoriedad la legislación común o Código Civil.

#### 2.4.2.- DE LAS LIMITACIONES A LOS EXTRANJEROS PARA REALIZAR ACTOS DE COMERCIO.

Dentro de esta legislación primero debemos de distinguir entre los actos de comercio que son los actos que principalmente están regulados por estos ordenamientos.

Nuestro derecho mercantil clasifica como actos de comercio, una gran variedad de ellos cuya naturaleza deriva de distintas razones; unos se califican de mercantiles en

---

<sup>95</sup> Artículos 265 a 267 del Título II, capítulo IX, libro primero, de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

razón de la intervención de los sujetos, como el caso de los contratos de transportes, otros, en función de la intención especulativa de quien la realiza o en caso de tratarse de los actos que celebra una empresa y ser esta una institución lucrativa; para ello, como criterios de clasificación, podemos dividirlos por; A) Los elementos propios del acto o negocio jurídico en general, (consentimiento, objeto, capacidad del sujeto, forma de manifestarse la voluntad de los sujetos) y, B) Por los elementos y conexiones que tienen con la mercantilidad de los actos que realizan, así como de sus accesorios y otros elementos particulares.<sup>96</sup>

La gran mayoría de los actos de comercio son sinalagmáticos, y más concretamente, en general son contratos. Es bastante frecuente que las dos partes que intervienen en él, por una parte una de ellas realice un acto de comercio cuya intención sea especulativa, aún cuando la otra no necesariamente o siempre, tenga una intención de volver a especular con la misma mercancía.

Si en general la onerosidad y lucro en los contratos y actos de comercio, son elementos propios de los actos de comercio y del derecho mercantil, en ocasiones nos sirven para distinguir entre los contratos civiles y los contratos mercantiles.

Como mencionamos anteriormente la onerosidad y el lucro son elementos esenciales de los actos de comercio, debemos de diferenciarlos de los actos que son onerosos civiles, pues su carácter no es lucrativo. Pues la onerosidad, implica gravámenes recíprocos entre las partes, en cambio el carácter lucrativo se refiere al fin del negocio de la relación jurídica, es decir la intención primordial de obtener ganancias de esa relación jurídica.<sup>97</sup>

---

<sup>96</sup> Vázquez Armillo, Fernando, Derecho Mercantil, fundamentos e Historia, editorial porrua, México 1977

<sup>97</sup> Rodríguez Rodríguez, Joaquín, Derecho Bancario, Introducción, parte general y operaciones de crédito, octava edición, editorial porrua, México 1997. p. 52

Como hicimos anteriormente en este mismo capítulo en cuanto a los actos y contratos que es posible que puedan realizar los extranjeros la Ley General de Población, nos da algunos ejemplos y además los trata en un capítulo por separado, iniciando esta en artículo 122 del artículo de la citada ley, dentro del capítulo X, de los actos y contratos.

Así pues los extranjeros independientemente de su calidad migratoria, por sí o mediante apoderado podrán adquirir títulos de renta fija o variable, acciones y partes sociales, activos para la realización de actividades empresariales y otras similares, realizar depósitos bancarios, así como adquirir bienes inmuebles urbanos y rústicos y derechos reales sobre los mismos, con las limitaciones señaladas en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Ley de Inversión Extranjera, y demás leyes aplicables, sin requerir permiso de la Secretaría de Gobernación.

Podemos apreciar que los extranjeros pueden realizar cualquier actividad productiva, sin embargo siempre estarán sujetos a la actividad que se pretende realizar, pues la Ley de Inversión Extranjera<sup>88</sup> y su Reglamento<sup>89</sup>, actualmente en vigor, son los ordenamientos jurídicos que regulan las actividades así como los porcentajes de participación y en que casos es necesaria la autorización de la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras y a la Secretaría de Gobernación en los casos que así lo requiera la misma Ley. Y en algunos casos a la fecha estos porcentajes de participación se han modificado por disposición de la misma Ley permitiendo que participe en algunos sectores ya con porcentajes mayores que se permitían a la fecha en que se publicó la Ley de Inversión Extranjera y la reciente publicación de su Reglamento.

---

<sup>88</sup> Idem. p. 53.

<sup>89</sup> Idem. p. 55.

## 2.5.- LEGISLACION EN MATERIA DE INVERSION EXTRANJERA.

### 2.5.1.- LEY DE INVERSION EXTRANJERA.

Cual es el entorno jurídico que ha regulado la inversión extranjera en nuestro país?

La tradición histórica mexicana en zonas restringidas, es iniciada por Don Lucas Alamán<sup>100</sup>, en que prohibía la colonización en los estados fronterizos, este mismo precepto fue repetido posteriormente por leyes similares en 1842 1856, fijaba como zona restringida 20 leguas, ya que debido a la escasa población en territorio y las intenciones expansionistas de otros países como Estados Unidos de América, se han tenido que publicar diversas leyes que sin embargo no han sido del todo efectivas, pues en el conflicto bélico entre Estados Unidos de América y México de 1847 tuvo como resultado la pérdida de más de la mitad del territorio de nuestro país por cuestiones de colonización de los inmigrantes europeos llegados a América.<sup>101</sup>

Como consecuencia de estos acontecimientos fue necesario que se iniciaran proyectos de regulación en materia de inversiones extranjeras, sin embargo no fue sino hasta 1917, consagrando en el artículo 27 de nuestra Carta Magna, en sus fracciones I y IV, que determinaban la capacidad y proporción en que podían ser propietarios las personas físicas y morales de tierras dentro del territorio nacional.

La Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 Constitucional<sup>102</sup>, establecía además de la prohibición absoluta a los extranjeros de adquirir el dominio directo

---

<sup>100</sup> Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de abril de 1830.

<sup>101</sup> Sepúlveda, Bernardo y Chumacero, Antonio, La Inversión Extranjera en México, Fondo de Cultura Económica, segunda reimpresión, México 1973.

<sup>102</sup> Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 21 de enero de 1926, derogada por la Ley de Inversión Extranjera.

sobre zona prohibida, además de hacer hincapié en celebrar la cláusula Calvo en el momento de la constitución de una sociedad.

En 1934 se promulgó la Ley de Nacionalidad y Naturalización, que estuvo en vigor hasta el 21 de junio de 1993, la cual a su vez fue derogada por la Ley de Nacionalidad publicada en el Diario Oficial de la Federación, el 23 de enero de 1998.

El 29 de junio de 1944, a raíz de la suspensión de garantías por motivo de la segunda guerra mundial, se estableció la necesidad transitoria de solicitar a la Secretaría de Relaciones Exteriores, a los extranjeros y a las sociedades mexicanas que tuvieran la posibilidad de tener extranjeros, un permiso para poder realizar actos dentro del territorio nacional, practica que aún se sigue y que fue resultado de este acontecimiento.

Por otro lado el artículo 73 fracción XXIX f, faculta al Congreso de la Unión para poder expedir leyes tendientes a la promoción de la inversión extranjera, a la transferencia de tecnología, y la difusión y aplicación de conocimientos científicos y tecnológicos necesarios para el desarrollo nacional, por lo que las leyes en este ámbito son de carácter Federal.

Como mencionamos en el primer capítulo los intentos de mayor formalidad se iniciaron durante el período del Presidente Díaz Ordaz, del 2 de junio de 1970, estableció limitaciones a la inversión extranjera, en las industrias siderúrgica, cemento, vidrio, fertilizantes, celulosa y aluminio; y El decreto presidencial del Presidente Luis Echeverría, quien estableció como solución jurídica el fideicomiso para la adquisición de bienes inmuebles para la realización de actividades industriales o

turísticas en fronteras y costas.<sup>103</sup> Que posteriormente se convertiría en la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera<sup>104</sup>.

Esta última regulación significó un gran avance para la materia ya que determinaba un sistema de prohibiciones, autorizaciones previas y de registro a través de la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras, como un órgano intersecretarial dependiente de la Secretaría de Comercio Fomento Industrial. Dicha Comisión tenía como tarea fundamental el dictar resoluciones en cuanto a la posibilidad de que los extranjeros tanto personas físicas como morales pudieran realizar actos de comercio dentro del territorio nacional. Esta Comisión dictó durante 20 años resoluciones, las cuales en su mayoría fueron derogadas por el Reglamento de Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera<sup>105</sup>.

Así mismo esta ley no definía que debía de entenderse por inversión extranjera, ya que solo hacía una descripción de esta en función de los sujetos que la realizaban, sin embargo no la definía.<sup>106</sup>

Para el año de 1989, y como consecuencia de la globalización de los mercados internacionales, y de la inminente entrada de nuestro país a estos mercados, se hacía cada vez más necesario, renovar y legislar en cuanto a esta materia de inversión extranjera, por lo que en aquel entonces, el Presidente de la República Carlos Salinas de Gortari, expidió el Reglamento de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, que estaría vigente en tanto se expidiera el nuevo Reglamento. Este Reglamento, entre los avances más significativos son la agilidad que dan a los trámites administrativos e incluir a la afirmativa ficta<sup>107</sup>, en caso de que la

<sup>103</sup> Roussel, Mauricio, *La Modernización Nacional y la Inversión Extranjera*, editorial Joaquín Porrúa, México 1991. p. 55.

<sup>104</sup> Derogada por la Ley de Inversión Extranjera.

<sup>105</sup> Derogada por el Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.

<sup>106</sup> Roussel, Mauricio, *op. cit.* p. 57

<sup>107</sup> La afirmativa ficta, es una figura jurídica por medio de la cual las personas físicas o morales que solicitan a una autoridad Gubernamental una consulta, o la obtención de un permiso, pueden

autoridad correspondiente no conteste dentro del plazo señalado por la Ley. Entre otros de los avances más importantes de este Reglamento encontramos:

- A) Permitió a las empresas extranjeras participar hasta con el 100% del capital social de las empresas de nueva creación o de empresas ya constituidas siempre que no estuvieran reglamentadas dentro de los rubros de explotación exclusiva del Estado, actividades reservadas a mexicanos y sociedades con cláusula de exclusión de extranjeros.
- B) Estableció un monto máximo de inversión en activos fijos, de hasta cien millones de Dólares, pudiendo incrementarse hasta en un treinta por ciento, mediante resolución positiva de la Comisión de Inversiones Extranjeras.
- C) Que el capital que se aportara fuera con recursos traídos del exterior, pues con ello se evitaría que los extranjeros avecindados en México utilizaran recursos que ya estuvieran dentro del país.
- D) Que la inversión se encaminara principalmente a los centros geográficos de desarrollo industrial controlado.
- E) Las empresas deberían de hacer aportaciones tecnológicas, capacitación continua y establecer empleos permanentes.
- F) Se daba la posibilidad a los extranjeros para poder invertir por medio de fideicomisos constituidos sobre acciones, activos fijos, cuando diera como resultado que de esa operación se obtenía un porcentaje mayor al 49%.

---

obtenerla o se tiene como contestada, si la autoridad no contesta dentro del plazo señalado por la misma, la Ley de Procedimiento Administrativo solo prevé la negativa ficta que es el supuesto jurídico contrario.



- G) Establecía la posibilidad de invertir en bienes inmuebles en zona restringida por medio de fideicomisos, siempre que estuvieran destinados a realizar actividades industriales o turísticas.
- H) Permitía a los extranjeros la posibilidad de invertir en acciones de la serie "N" (neutra), con derechos corporativos limitados, a través fiduciarias (quienes en ningún momento adquirían el dominio sobre los bienes inmuebles fideicomitidos), que no sería computada para efectos de la inversión extranjera en el capital social de la empresa.
- I) Por último establecía la facultad discrecional de la Secretaría de Relaciones Exteriores para otorgar los permisos para invertir en zona restringida.<sup>108</sup>

El día 27 de diciembre de 1993, se publicó en el Diario Oficial de la Federación la nueva Ley de Inversión Extranjera, que se compone de 42 artículos,<sup>109</sup> divididos en ocho títulos y once transitorios.

Esta ley como ya hicimos mención abrogó a la anterior de 1973, a la Ley Orgánica de la fracción primera del artículo 27 Constitucional, al los artículos 46 y 47 de la Ley de Armas de Fuego y Explosivos y a todas las disposiciones reglamentarias de carácter general en todo lo que no se opusiera, en tanto se expidiera el nuevo Reglamento.

Esta Ley significa un avance enorme con relación a la primera, pues recoge una serie de principios contemplados por el anterior Reglamento, pues resaltan dos aspectos muy importantes; primero, facilita de una mejor manera los requisitos administrativos, y segundo elimina en algunos sectores la limitación de participación

---

<sup>108</sup> Gómez Palacio y Gutiérrez y Zamora, *La Inversión Extranjera Directa*, editorial porrua, México 1985. p.74

<sup>109</sup> Al momento de la expedición de la Ley se componía de 39 artículos, con las reformas y adiciones hechas a esta Ley publicadas el día 24 de diciembre de 1996, se adicionaron tres artículos más.

del 49%, en el capital social de las empresas, consagrándolo en el artículo 4º de la ley.<sup>110</sup>

El Título primero de disposiciones generales, en el capítulo primero nos dice cual es el objeto de la Ley, que será de observancia general, y está encaminada a propiciar el desarrollo nacional, con la contribución de la inversión extranjera.

Con la entrada de nuestro país dentro del Tratado de Libre Comercio de América del Norte, incorpora mecanismos para captar inversión extranjera, terminando con las condiciones de proteccionismo, ya que permite la inversión extranjera, aún en zona restringida. Al igual que la anterior define a la inversión extranjera, en su artículo 2º fracción II inciso a), a la que realizan los inversionistas extranjeros en cualquier proporción dentro del capital social de sociedades mexicanas; en el inciso b), a la realizada por sociedades mexicanas con mayoría de capital extranjero; y, en el inciso c) a los inversionistas extranjeros en las actividades y actos contemplados en la misma ley. En la fracción VI, repite la definición de zona restringida del artículo 27 Constitucional. Y la fracción VII, hace una referencia completa a la cláusula de exclusión de extranjeros.

El artículo 3º, equipara la inversión de los inmigrados a la inversión de los nacionales, independientemente de los centros de vinculación o de decisión económica del exterior. Con una excepción a la regla general, pero que en nuestro concepto, esta se refiere a actividades reservadas a los mexicanos o a las empresas con cláusula de exclusión de extranjeros, pues si no estaría en las mismas condiciones de cualquier otro extranjero<sup>111</sup>.

---

<sup>110</sup> Rousell, Mauricio, op. cit. p. 64

<sup>111</sup> El artículo tercero transitorio del Reglamento establece: "...La inversión realizada en el país por extranjeros con calidad de inmigrados en alguna de las actividades señaladas en los artículos Sexto, Séptimo y Noveno transitorios de la Ley, se considerará equiparable a la inversión mexicana para los efectos de lo dispuesto en el artículo 3º de la misma..."

Como mencionamos anteriormente el artículo 4º, establece la posibilidad a los extranjeros de participar en cualquier proporción (hasta el 100%) en el capital de las sociedades mexicanas, sea en el acto de su constitución, o posterior, adquirir activos fijos, ingresar a nuevos campos de la actividad económica, abrir y operar nuevos establecimientos, y ampliar los ya existentes, con la excepción que la misma ley marca<sup>112</sup>.

El capítulo segundo del mismo Título, es de las actividades reservadas, en su artículo 5º, determina cuales son las actividades reservadas de manera exclusiva al Estado, dentro de las cuales con la expedición del nuevo reglamento ya posibilita la inversión extranjera en algunas de ellas<sup>113</sup>.

El artículo 6º, establece cuales son las actividades y la sociedades reservadas de manera exclusiva a mexicanos y sociedades mexicanas con cláusula de exclusión de extranjeros<sup>114</sup>.

En el capítulo tercero del mismo Título, referente a las actividades y adquisiciones con regulación específica, que inicia con el artículo 7º fija los límites máximos del 10%, en sociedades cooperativas de producción, 25%, en transporte aéreo en

---

<sup>112</sup> El artículo séptimo transitorio establecía la posibilidad de participar hasta con un 49%, a los extranjeros en sociedades de fabricación accesorios y equipo para la industria automotriz, pero a partir del primero de enero de 1999, los inversionistas extranjeros podrán participar hasta en el 100%, del capital social de estas sociedades.

<sup>113</sup> Para efectos del artículo 5º de la ley, el artículo 2º del Reglamento establece

"...I.- se encuentran excluidas:

a) De la fracción I del artículo 5º, las actividades relativas al transporte, almacenamiento y la distribución distinta al gas distinto al licuado de petróleo...

b) De la fracción III del artículo 5º, las actividades que se mencionan a continuación..." , en esta fracción hace mención al abastecimiento, cogeneración, producción independiente y explotación independiente de energía eléctrica para su venta a la Comisión Federal de Electricidad.

"...II.- en lo que se refiere a la fracción II del artículo 5º, constituyen petroquímicos básicos..." , en este caso el artículo hace una pequeña lista de cuales son los que son petroquímicos básicos, dejando como alternativa los demás para que la inversión extranjera pueda explotar y adquirir.

<sup>114</sup> Dentro de estas actividades el artículo sexto transitorio, determina los porcentajes de participación en que los extranjeros podrán participar dentro de estas actividades y los años en que será posible realizarla, actualmente es posible participar dentro del sector transporte de carga y de pasajeros, nacional e internacional, en un 49%, a partir del 18 de diciembre de 1995.

diversas formas, 30%, en sociedades controladoras de agrupaciones financieras, instituciones de crédito y banca múltiple, casas de bolsa y especialistas bursátiles, y del 49%, en Instituciones de seguros, fianzas, casas de cambio, almacenes generales de depósito, arrendadoras financieras, empresas de factoraje financiero, sociedades operadoras de sociedades de inversión, impresión y publicación de periódicos de circulación nacional, acciones de la serie "T" en que las sociedades tengan en propiedad tierras agrícolas, ganaderas y forestales<sup>115</sup>, televisión por cable, telefonía básica, administración portuaria integral. Este artículo en su parte final establece que no podrán ser rebasados estos límites, directamente o a través de fideicomisos, pactos estatutarios o cualquier otro medio de piramidación.

En nuestro concepto este artículo está encaminado principalmente a atraer capitales de externos pero que principalmente fortalezcan el sistema financiero mexicano que esta tan deteriorado, a su vez atraer capitales especulativos al país, que son muy peligrosos, por el desequilibrio que se genera al salir capitales especulativos, por lo que la limitación es determinante.

El artículo 8º, determina las actividades en que es posible la inversión extranjera en un porcentaje mayor al 49%, obteniendo previamente resolución favorable de la Comisión de Inversiones Extranjeras (artículo 9º de la Ley), entre los cuales se encuentran, los servicios portuarios, sociedades navieras, administración de aeropuertos, servicios privados de educación, en todos los niveles, servicios legales, agentes de seguros, telefonía celular, construcción, perforación de pozos de petróleo, gas y sus derivados, explotación de vías generales de comunicación ferroviaria<sup>116</sup>.

---

<sup>115</sup> En este caso la fracción III del artículo 2º del Reglamento en vigor establece: "III.- Las acciones de la serie "T" a que se refiere el artículo 7º, fracción III, inciso r), representan exclusivamente el capital aportado en tierras agrícolas, ganaderas o forestales, o el destinado a la adquisición de las mismas, en los términos de lo dispuesto en la Ley Agraria." La Ley agraria hace referencia a este precepto en su artículo 126, fracción III.

<sup>116</sup> Estas dos últimas actividades fueron incluidas, en la reforma de este artículo publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 24 de diciembre de 1996.

El Título segundo es referente a la adquisición de los bienes inmuebles y de los fideicomisos. El capítulo primero, establece, que para adquirir bienes inmuebles en concordancia con el artículo 27 Constitucional, el artículo 10º de la Ley, menciona que las sociedades mexicanas con cláusula de exclusión de extranjeros o que hayan celebrado el convenio a que se refiere el precepto Constitucional, se estará a lo siguiente:

Fracción I.-" Podrán adquirir el dominio de bienes inmuebles ubicados en zona restringida, destinados a la realización de actividades no residenciales, debiendo dar aviso de dicha adquisición a la Secretaría de Relaciones exteriores, dentro de los sesenta días hábiles en que se realice dicha adquisición".<sup>117</sup> La fracción segunda establece que será posible adquirir bienes inmuebles para fines residenciales de conformidad con las disposiciones del capítulo segundo del Título segundo de la citada Ley.

Otra de las adiciones a esta Ley es el artículo 10-A, en que determina que los extranjeros que pretendan adquirir bienes inmuebles fuera de la zona restringida, así como de obtener concesiones y la explotación de minas y aguas dentro del territorio nacional, deberán de presentar un escrito a la Secretaría de Relaciones Exteriores, un escrito en el que se haga alusión al artículo 27 Constitucional y obtener el permiso correspondiente. Así mismo establece dos supuestos de afirmativa ficta; en el primero cuando el extranjero solicite el permiso y el bien inmueble se encuentre fuera de la zona restringida, si no es publicado el permiso en el Diario Oficial, dentro de un plazo de 5 días hábiles siguientes a la solicitud, se entenderá otorgado, y; en el segundo caso si el bien inmueble se encuentra parcialmente dentro de la zona restringida, si el permiso no es publicado dentro de los treinta días hábiles siguientes a la solicitud, se entenderá por otorgado el permiso. También determina la facultad del Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática de determinar cuales son

---

<sup>117</sup> Actualmente solo se da aviso por la adquisición de los bienes inmuebles, ya que el texto original establecía la obligación de registrar dicha adquisición.

los municipios que se encuentran parcialmente dentro de la zona restringida. Este precepto viene a facilitar los trámites administrativos, así como a facultar a la Secretaría de Relaciones, para establecer cual es la zona restringida de acuerdo a facultades ya determinadas, mismas que analizaremos más adelante.

El capítulo segundo, de los fideicomisos sobre bienes inmuebles en zona restringida, inicia con el artículo 11, establece la obligación de obtener previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, para que las instituciones fiduciarias adquieran derechos sobre bienes inmuebles ubicados dentro de la zona restringida, cuando el objeto del fideicomiso sea la utilización y aprovechamiento de dichos bienes, cuando los fideicomisarios sean sociedades mexicanas sin cláusula de exclusión de extranjeros o personas físicas o morales extranjeras.

El artículo 12, nos da la definición de que es lo que debemos de entender por la utilización y aprovechamiento de los bienes inmuebles en zona restringida, y nos dice que son los derechos al uso, goce, obtención de los frutos y productos que resulte de la explotación lucrativa a través de terceros o de la institución fiduciaria. En este caso nosotros pensamos que este tipo de actividad por parte de los extranjeros es similar y más lucrativa aún, que la de los nacionales en algunos casos y que por ende quien resulta como principal beneficiado, son los extranjeros pues, cuando de acuerdo con la ley no adquieren derechos reales sobre éstos bienes inmuebles, realizan por medio de terceras personas actos equiparables a los del titular del derecho de propiedad.

El artículo 13, nos da la duración máxima de un fideicomiso, que será hasta de cincuenta años prorrogables, pero no nos dice si será por un período igual, pues el reglamento solo hace mención a los requisitos de forma que se deben de cumplir para la proroga. Y la facultad de la Secretaría de Relaciones Exteriores, para verificar las condiciones del uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles.

En el artículo 14 de la Ley determina que la Secretaría de Relaciones Exteriores, resolverá sobre las autorizaciones para la utilización de bienes inmuebles, considerando el impacto económico que pudiera tener para la región la inversión que se pretende realizar. También elimina la obligación de inscribir dicha adquisición en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, que establecía el texto original, ya que solo se tendrá que dar un aviso a la Secretaría de Relaciones Exteriores.

El Título tercero es referente a las sociedades, y los artículos 15, 16, 16-A y 17, que pertenece al Título cuarto, de la inversión de las personas morales extranjeras, y en general se refieren a la constitución y modificación de las sociedades, en cuanto a la obtención de permisos para su constitución, la modificación de su razón social y el tiempo en que deben de ser contestados los permisos.

Iniciando con el Título quinto que hace referencia a la inversión neutra, el capítulo primero, en su artículo 18 nos da la definición de lo que debemos de considerar como inversión neutra, que en nuestro concepto es incompleta pues solo nos dice que no se computará para efectos del capital, sin embargo nosotros pensamos que esta definición se encuentra dividida en dos partes pues, el artículo 19, que es el capítulo segundo, nos dice que la Secretaría de Relaciones autorizará a las instituciones fiduciarias permisos para expedir instrumentos de inversión neutra, que solo otorgaran a los tenedores derechos pecuniarios y derechos corporativos limitados, sin derecho a voto en las Asambleas Generales Ordinarias de accionistas. Y en su caso también la autorización de la Comisión Nacional de Valores, de acuerdo con el artículo 20, que es el capítulo tercero del mismo Título.

El Título sexto, es referente a la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras, el capítulo primero es de estructura de la Comisión, y consta de 7 artículos iniciando con el artículo 23 y terminando con el 30. De este Título solo generalizaremos en los artículos ya que en el capítulo siguiente del presente trabajo analizaremos con detalle, todas las facultades y atribuciones de la Comisión.

Al igual que el Título sexto, el Título séptimo, compuesto por 6 artículos, referente al Registro Nacional de Inversiones Extranjeras será motivo de estudio mas detallado dentro del capítulo siguiente del presente trabajo.

Finalmente el Título octavo, que consta de solamente de tres artículos que son las sanciones, a que se harán acreedores quienes no respeten la reglamentación, o realicen actos de simulación tratando de evadir este ordenamiento.

## 2.5.2.- REGLAMENTO DE LA LEY DE INVERSION EXTRANJERA Y DEL REGISTRO NACIONAL DE INVERSIONES EXTRANJERAS.

Este nuevo Reglamento abrogó al que se expidió en 1989<sup>118</sup>, y representa el complemento al esfuerzo por tener una regulación integral, en materia de inversión extranjera, así como un entorno jurídico más completo, para detallar los elementos de normatividad y fortalecer los lineamientos para incentivar la inversión en los diferentes sectores, para poder lograr un desarrollo mas equilibrado, e incentivar la competencia con los mercados internacionales, para poder competir, en un mundo cada vez mas globalizado en materia económica.

El Reglamento está compuesto por 8 Títulos, dividido en capítulos, con 49 artículos y artículos transitorios, de los cuales analizaremos los más relevantes para el presente trabajo, y otros dos Títulos que se refieren al Registro Nacional de Inversiones Extranjeras y a la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras, serán objeto de análisis en capítulo tercero del presente trabajo, por estar mas vinculados con los temas tratados en dicho capítulo.

---

<sup>118</sup> Idem.



Iniciamos con artículo 1º, que nos da definiciones de lo que debemos de entender por conceptos establecidos en el artículo 2º de la Ley, entre estos conceptos encontramos:

- A) Mayoría de capital extranjero, como la participación extranjera en un porcentaje mayor al 49%.
- B) Participación de inversión extranjera en el capital social de una empresa, en relación al total de las acciones de dicha empresa sin considerar, las que tengan carácter de inversión neutra o que estén afectadas en fideicomiso.
- C) Sociedades, entenderlas como aquellas personas morales, o de cualquier otro carácter, constituidas conforme a la legislación mexicana. Aquí encontramos que el Reglamento no solo incluye a las de carácter mercantil, pues también considera a las de carácter civil.

El artículo 3º nos da los lineamientos a que se sujetara la inversión extranjera establecidos en el artículo 9º de la Ley, en donde se requiere resolución favorable de la Comisión para poder participar en un porcentaje mayor al 49%, en: Adquisición de acciones o partes sociales de sociedades ya constituidas; y, sociedades que no realicen actividades sujetas a regulación específica.

El Título segundo del reglamento, es referente a la adquisición, explotación, de bienes inmuebles y de los fideicomisos, dentro del cual establece los requisitos para adquirirlos y los algunas definiciones que no se encuentran dentro de la Ley.

Por último el Título cuarto del Reglamento, es de la inversión extranjera de las personas morales extranjeras, en lo que es necesario, obtener autorización para establecerse en el territorio nacional para realizar actos de comercio, además de:

- A) Presentar escrito que contenga el objeto que pretende realizarla sociedad;
- B) Presentar instrumento público de constitución de la persona moral, así como de los estatutos de la sociedad;
- C) Poder del representante legal, otorgado ante fedatario público;
- D) Comprobante de pago de los derechos;
- E) Dichos documentos deberán de estar apostillados o en su caso legalizados ante Cónsul mexicano, además de estar en idioma español, o de su debida traducción.

## CAPITULO TERCERO

### 3.-MEXICO Y LA INVERSION EXTRANJERA.

3.1.- REPÉRCUSIONES DE LA INVERSION EXTRANJERA EN LA ECONOMIA NACIONAL. 86

3.2.- LA INVERSION EXTRANJERA COMO ALTERNATIVA DE DESARROLLO. 89

3.2.1.- LA INVERSION EXTRANJERA INDIRECTA

b) TRANSFERENCIA DE DIVISAS

3.2.2.- LA INVERSION EXTRANJERA DIRECTA

b) TRANSFERENCIA DE CAPITALES PARA ADQUIRIR  
ACTIVOS FIJOS.

3.3.- DE LA COMISION NACIONAL DE INVERSIONES EXTRANJERAS COMO  
ORGANO DE RESOLUCION DE INVERSIONES. 95

3.4.- EL REGISTRO NACIONAL DE INVERSIONES EXTRANJERAS COMO MEDIO DE  
CONTROL PARA ADQUIRIR BIENES INMUEBLES EN ZONA RESTRINGIDA.

99

3.5.- FACULTADES DEL INEGI PARA ESTABLECER LIMITES EN LA ZONA  
RESTRINGIDA. 103

3.5.1.- DE LAS LIMITACIONES A LOS EXTRANJEROS PARA ADQUIRIR  
BIENES INMUEBLES.

3.5.2.- ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES PARA FINES NO  
RESIDENCIALES.

### **3.5.3.- DE LOS FIDEICOMISOS EN ZONA RESTRINGIDA.**

### **3.5.4.- NULIDAD DE LOS ACTOS JURIDICOS POR SIMULACION.**

## CAPITULO TERCERO

### 3.-MEXICO Y LA INVERSION EXTRANJERA.

#### 3.1.- REPERCUSIONES DE LA INVERSION EXTRANJERA EN LA ECONOMIA NACIONAL.

Como mencionamos anteriormente, la inversión extranjera es una de las alternativas de crecimiento, así como, obtener las divisas para el fortalecimiento de la economía Nacional. Sin embargo esta obtención de divisas puede lograrse por dos medios principalmente; por una parte, por medio de inversión indirecta, es decir, la inversión que realizan los extranjeros dentro del Territorio Nacional, en instrumentos de inversión especulativos, que en determinado momento al existir una crisis o haber mercados de especulación con mayores rendimientos, pueden crear mas problemas, por la salida de manera repentina de estas inversiones; y, por otro lado la inversión que conviene o que los países en desarrollo buscan mas, que es la inversión directa, que es aquella por la que los inversionistas, adquieren activos fijos dentro de una determinada región, además de reinvertir las utilidades dentro del mismo país y en algunos casos realizan transferencias de tecnología, se crean empleos fijos, y mejoran la competitividad, ya que de no hacerlo esta inversión tiene un efecto negativo pues hace desaparecer, la industria de cualquier país, si no se adapta con rapidez a los cambios exigidos por esta competencia.

Como México, muchos países en vías de desarrollo buscan el financiamiento del exterior, pero este financiamiento, resulta ser muy costoso, si se obtiene por medio endeudamiento por prestamos del Fondo Monetario Internacional, El Banco Mundial o la Comunidad Bancaria Internacional<sup>119</sup>.

---

<sup>119</sup> Witker, Jorge y Jaramillo, Gerardo. El Régimen Jurídico del Comercio Exterior de México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, U.N.A.M., primera edición, México, 1991. p. 26

Pero cuales son las repercusiones de la inversión extranjera dentro de nuestro país?

Para poder realizar un balance de los resultados de la inversión extranjera debemos de analizar cuales son los elementos positivos y los elementos negativos de la inversión extranjera.

Entre las consideraciones positivas tenemos:

- A) El establecimiento de una planta productiva, más eficiente, que genere exportaciones, y el término del proteccionismo a ciertos sectores productivos;
- B) Estimular las exportaciones, para que los productos nacionales sean más competitivos, en cuanto a precio y calidad;
- C) Mejorar la calidad en el trabajo de la planta productiva, y sacar provecho del bajo costo de la mano de obra barata;
- D) Desplazar de manera paulatina los productos de importación por productos nacionales de la misma calidad a un bajo costo;
- E) Incrementar la balanza de divisas, en favor de nuestro país;
- F) Captación de tecnología de punta, para adaptarla a la nacional, así como incrementar e incentivar la infraestructura tecnológica local;
- G) Crear nuevos centros de desarrollo industrial, incentivado por medio de estímulos fiscales;

H) Estimular los centros de menor desarrollo industrial, aprovechando la mano de obra barata<sup>120</sup>.

Pero no todo es positivo en el balance, pues, también esta inversión puede repercutir de manera negativa si no se cuenta con los instrumentos de protección jurídica, o los suficientes criterios de análisis para permitir la inversión extranjera, puede desembocar en resultados negativos como son:

- A) La desaparición de ciertos sectores de producción que no cuenten con la suficiente capacitación o calidad en los productos;
- B) El incremento de desempleo, en los sectores artesanales que no sean lo suficientemente competitivos;
- C) Aglomeración de la población en los centros de producción industrial;
- D) Desequilibrar la balanza de pagos por el excesivo consumo de productos importados;
- E) La desleal competencia a eliminar las barreras arancelarias, de productos de baja calidad;
- F) La utilización de los recursos naturales en exceso, sin restricciones ecológicas.<sup>121</sup>

De este balance México a tenido un resultado positivo en cuanto a las inversiones extranjeras, pues a pesar de los diversos problemas que ha atravesado el país.

---

<sup>120</sup> Alvarez Soberanis, Jaime, El Régimen Jurídico y la Política en Materia de Inversiones Extranjeras en México, Editorial Themis, primera edición, México 1990. p. 84

## 3.2.- LA INVERSION EXTRANJERA COMO ALTERNATIVA DE DESARROLLO.

### 3.2.1.- LA INVERSION EXTRANJERA INDIRECTA

#### a) TRANSFERENCIA DE DIVISAS

Ya establecimos la importancia de la inversión extranjera como medio de financiamiento externo a un menor costo, que los prestamos por parte del Fondo Monetario Internacional o del Banco Mundial, sin embargo, esta inversión extranjera conlleva ciertos riesgos, pues hay diversos factores que influyen en que un país sea atractivo para la inversión extranjera. Podemos mencionar algunos, entre ellos; un sistema fiscal eficiente y de baja imposición para la inversión extranjera; un entorno jurídico que facilite la entrada de estos capitales; facilidades administrativas para el ingreso de capitales; eliminación de barreras proteccionistas, para los mercados financieros locales; posibilidad de participación por parte de la inversión extranjera dentro de los mercados nacionales dentro del sistema financiero mexicano.

Estas facilidades no solo deben de beneficiar a los extranjeros pues, estas medidas están encaminadas a incrementar el ingreso de capitales, además de complementar las actividades financieras, que deben de ser acordes con las expectativas de crecimiento y desarrollo, para evitar la fuga de capitales (como sucedió en diciembre de 1994), por no contar con un endeudamiento interno elevado, (alrededor del 6.5%<sup>122</sup>), que dio como consecuencia la transferencia de capitales de nuestro país hacia otros mercados internacionales, de mayor rentabilidad, y con menor riesgo.

Pero cuales son las consecuencias en caso de que estos capitales de especulación salgan repentinamente en virtud de la inestabilidad política, social o económica. Pues bien por un lado disminuyen las reservas de dinero que se tienen como país; se genera la caída del mercado de valores, pues las acciones de las empresas al no tener

---

<sup>121</sup> Alvarez Soberanis, Jaime, op.cit. p. 90



demanda, por el riesgo que se tiene por mantener el dinero en un país, se devalúan, se cierran fuentes de empleo; se tiene que recurrir a los financiamientos altamente costosos, mencionados con anterioridad.

Nuestro país a decidido tomar un camino con los elementos necesarios para poder recibir la inversión extranjera, con ordenamientos jurídicos adecuados, como observamos en el capítulo segundo del presente trabajo, en lo referente a la normatividad, en los aspectos de capitales de especulación, es decir, las actividades de regulación específica, que inicia con el artículo 7º fija los límites máximos, 30%, en sociedades controladoras de agrupaciones financieras, instituciones de crédito y banca múltiple, casas de bolsa y especialistas bursátiles, y del 49%, en Instituciones de seguros, fianzas, casas de cambio, almacenes generales de depósito, arrendadoras financieras, empresas de factoraje financiero, sociedades operadoras de sociedades de inversión.

Esta actividad de regulación específica, prevé la posible salida de capitales y el riesgo que se tiene si se permitiera la participación extranjera al 100%, por lo tanto establece que no es posible que estos límites determinados puedan ser rebasados por ningún medio que de simulación o piramidación.

Una de las soluciones que se a pretendido dar a estos capitales de especulación, o de inversión extranjera transitoria, es la imposición de un impuesto o arancel especial por la salida de dichos capitales, sin embargo esto afecta la rentabilidad para los inversionistas, por lo que nosotros pensamos que la única forma posible para que estos capitales tengan mayor permanencia dentro del país, es crear las condiciones de certeza económica, política y social adecuada, para que sea lo suficientemente atractivo invertir en México.

---

<sup>122</sup> Datos estimados, según la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, proporcionados por la SECOFI.

### 3.2.2.- LA INVERSION EXTRANJERA DIRECTA

#### a) TRANSFERENCIA DE CAPITALES PARA ADQUIRIR ACTIVOS FIJOS.

Uno de los medios que buscan los países en vías de desarrollo, para financiar el crecimiento, es la inversión extranjera, pues como ya mencionamos tiene un menor costo, y genera beneficios tecnológicos e industriales, así como también la generación de nuevas fuentes de empleo, y crecimiento regional.

Entre los objetivos que tiene a la política exterior mexicana se encuentra el de la apertura del mercado nacional hacia el exterior, que por mucho tiempo estuvo protegido, y que generó crisis económicas en las dos décadas anteriores, por la falta de competitividad y baja calidad de muchos de los productos nacionales<sup>123</sup>.

Para lograr el objetivo de incrementar la inversión extranjera, el financiamiento del desarrollo del país, mejorar la calidad de los productos mexicanos, crear nuevas fuentes de empleo y generar una balanza de exportaciones- importaciones positivo, fue necesario que la legislación en esta materia se actualizara, así como que se flexibilizara, para que permitiera el ingreso de estos capitales provenientes del exterior.

Una de las preocupaciones de nuestro legislador fue, la de permitir el ingreso de estos capitales en diferentes sectores productivos, pero sin que por ello implicara, inestabilidad o permitir que esta se hiciera indiscriminadamente en actividades que son importantes para el crecimiento y desarrollo del país<sup>124</sup>.

---

<sup>123</sup> Arellanes Jiménez, Paulino Ernesto, Régimen Jurídico de la Inversión Extranjera en México, editorial Themis, primera edición, México 1996. p. 71

<sup>124</sup> Idem. p. 75

Los medios por los cuales el país puede incrementar el flujo de la inversión y captación de capitales del exterior, son la inversión extranjera indirecta (que ya vimos en el punto anterior), y la directa, que es la transferencia de capitales para adquirir bienes de consumo duradero, bienes inmuebles, inversión en tecnología para el desarrollo de productos o mejor llamados activos fijos<sup>125</sup>.

Estos activos o bienes adquiridos generan empleos directos en muchas ocasiones, y se considera como la mejor forma de participación de la inversión extranjera, pues estos capitales se transfieren a determinados países por diversas causas, entre ellas:

- A) Las facilidades jurídicas y administrativas que otorgan los gobiernos para el establecimiento de las nuevas empresas extranjeras o de las ya constituidas en las que pueda participar el capital traído del exterior;
- B) Que la mano de obra sea barata;
- C) Que tenga una situación geográfica accesible para el transporte de mercancías;
- D) Que cuente con una infraestructura o se encuentre en vías de desarrollarla de comunicaciones, suficiente para la transportación de las mercancías;
- E) Que el Estado receptor intervenga lo menos posible dentro de las empresas y de la protección de los mercados nacionales;
- F) Que cuente con cierta estabilidad cambiaria y que esta se encuentre sujeta a el comportamiento de los mercados internacionales<sup>126</sup>.

---

<sup>125</sup> Alvarez Soberanis, Jaime, op. cit. p. 96

<sup>126</sup> Arellanes Jiménez, Paulino E., op. cit. p. 82.

Entre las actividades más productivas de país y que más generan divisas, está la maquila de productos manufacturados por medio de los cuales se agrega valor a estos productos por la mano de obra barata, y a su vez genera ingreso de capitales al país, por lo que el legislador tuvo que tomar en cuenta estas actividades, como uno de los principales puntos a regular en la reciente legislación en materia de inversión extranjera, sin embargo esta solo se puede realizar por medio de fideicomiso, (salvo lo dispuesto por el artículo 8º de la Ley de Inversión Extranjera), y en el caso que esta se encuentre fuera de la faja a que hace referencia el artículo 27 de la Constitución, deberá de inscribirse en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.

Pero cuales son los supuestos en que la inversión extranjera puede participar para adquirir bienes o activos fijos.

Como lo menciona el artículo 7º de la Ley de Inversión Extranjera, en:

- A) Sociedades cooperativas de producción, en un 10%, en este caso la limitante es terminante en virtud de que las sociedades cooperativas cuentan con un régimen especial jurídico, que busca como principal objetivo el beneficio de los cooperativistas;
- B) El transporte aéreo en diversas modalidades, hasta el 25%, ya que se trata de que esta inversión complementa a la nacional y no la desplaza;
- C) En sociedades controladoras de agrupaciones financieras, hasta en 30%, para adquirir y fortalecer a las instituciones ya constituidas con anterioridad;
- D) En un 49%, en diversas actividades; tratándose de instituciones que pertenecen al sistema financiero mexicano, es el de aportar más capital a las instituciones ya constituidas, para fortalecer el sistema;

- E) En acciones de la serie "T", en las cuales la participación no podrá ser mayor en ningún caso a 1,225 hectáreas de tierra de primera o de sus equivalentes, de acuerdo con el artículo 27 Constitucional;
- F) Para que pueda invertir en un porcentaje mayor al 49%, en empresas es necesaria, resolución favorable de la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras, dentro de los servicios portuarios en sus diversas modalidades, en cuyo caso siempre se encontraran dentro de la zona restringida; y, cuando el valor de los activos de una empresa ya constituida sobrepase el límite de inversión que la Comisión determina cada año.
- G) En el resto de las actividades no enunciadas dentro de los párrafos anteriores, la inversión extranjera puede participar en un 100%.

Dentro de los sectores productivos del país, existen diversas áreas en las que se encuentra concentrada esta inversión, así como también existe una mayor concentración de estas inversiones en unos cuantos estados de la República.

De acuerdo con el cuadro que presentamos la inversión extranjera no refleja exactamente, las regiones del país donde verdaderamente se realiza la inversión, ya que de acuerdo con los datos proporcionados por el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, esta presenta un rezago de 6 meses en virtud de que al momento de realizarse la inversión extranjera no se registra por tener un plazo de inscripción y al momento de efectuarse, no se realiza la formalización de los documentos. Y como mencionamos anteriormente esta inscripción se realiza por la oficina matriz de la empresa que llevó a cabo la inversión y que generalmente se encuentran ubicadas en las principales ciudades del país, y en mayor medida en el Distrito Federal.

### 3.3.- DE LA COMISION NACIONAL DE INVERSIONES EXTRANJERAS COMO ORGANO DE RESOLUCION DE INVERSIONES.

La Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras es un órgano colegiado, por medio del cual se resuelven consultas con relación a la factibilidad y conveniencia de la inversión extranjera, en sus diversas modalidades, desde, si es posible invertir en cierto sector productivo, si es posible invertir en un porcentaje mayor en una actividad determinada, hasta si un bien inmueble se encuentra dentro de los límites de la zona restringida.

Dentro de la Ley de Inversión Extranjera y del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de inversiones Extranjeras, encontramos los fundamentos para el funcionamiento, facultades, forma de organización y los lineamientos a seguir por este órgano.

El artículo 23, de la Ley de Inversión Extranjera, se refiere a la integración de la Comisión, que estará integrada por los Secretarios de Gobernación, Relaciones Exteriores, Hacienda y Crédito Público, Desarrollo Social, Energía, Minas e Industria Paraestatal, Comercio y Fomento Industrial, Trabajo y Previsión Social y Turismo, así también podrán asistir a las sesiones de dicha Comisión, representantes del sector privado, pero sin que tengan la oportunidad de opinar sobre los asuntos que se traten. En este artículo podemos apreciar que el legislador debido en gran medida a la practica cotidiana tomo en cuenta para integrar a la Comisión por las Secretarías de Estado mas vinculadas con las posibles inversiones extranjeras. Por ejemplo, la Secretaría de Gobernación en cuanto a los permisos que se tienen que otorgar para realizar ciertas actividades productivas; la de Relaciones Exteriores en cuanto a los permisos para la modificación, constitución y permisos para adquirir bienes inmuebles en zona restringida; la de Desarrollo Social, en cuanto al desarrollo integral de sectores determinados de la población; la de Energía Minas e Industria Paraestatal, en cuanto a la explotación de los recursos naturales a los que se refiere el

artículo 27 Constitucional; la de Comercio y Fomento Industrial, en relación a los permisos y el control que debe de tener por medio del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras; la de Trabajo y Previsión Social, en cuanto a las condiciones laborales que deben de establecerse en los nuevos o renovados centros de trabajo; la de turismo, que tiene principal interés en las inversiones en las costas del país; y por último, la adición de poder participar o por lo menos enterarse de los asuntos tratados en la Comisión, por parte de los representantes del sector privado, esta adición fue una innovación, de la reforma de 1996.

La presidencia de la Comisión estará a cargo del Secretario de Comercio y Fomento Industrial, y para el funcionamiento de dicha Comisión se contará con un Secretario Ejecutivo y un comité de representantes. Dicho comité como señalan los artículos 25 de la Ley y el 26 del Reglamento, estará integrado por los servidores públicos que designe cada Secretaría y tendrán y deberán de ser Subsecretarios o su equivalente, y deberán estar adscritos a las secretarías que representen y deberá de notificarse la designación de los mismos, notificándose dicha designación al presidente de la Comisión, en un plazo de treinta días y tendrán las atribuciones que les delegue la Comisión.

El artículo 26, se refiere a las atribuciones de la Comisión, entre las que se encuentran:

- 1) Dictar los lineamientos en cuanto a política de inversión extranjera;
- 2) Resolver por medio de la Secretaría correspondiente los lineamientos a seguir;
- 3) Ser un órgano de consulta obligatoria en materia de inversión extranjera;
- 4) Establecer los criterios generales de las disposiciones legales dictadas en materia de inversión extranjera;

5) Las demás que le otorguen las demás disposiciones legales.

De conformidad con el artículo 27 del Reglamento, los asuntos que se sometan a la consideración de la Comisión, se deben de resolver por los integrantes de dicha Comisión, en sesión de los mismos o mediante opinión por escrito, que será emitida en un plazo de 5 días a partir del día en que fueron presentadas las consultas, que serán presentadas en un informe de los asuntos sometidos a su consideración, dentro de los 7 días después de emitida su resolución.

Las sesiones de la comisión, podrán ser convocadas por el Presidente de la Comisión o por el Secretario Ejecutivo, y deberán ser dirigidas a cada miembro, contener orden del día y hacerse con una anticipación no menor a ocho días antes de su celebración. Estos mismos requisitos tendrán para la celebración del Comité de Representantes.

Estas sesiones para que se consideren válidas deberán de concurrir por lo menos la mitad de los titulares. Si no es posible que se celebre la sesión, deberá hacerse una segunda convocatoria y resolverá con cualquiera que sea el número de asistentes.

Las atribuciones del secretario ejecutivo de la Comisión están consignadas en el artículo 27, entre las cuales encontramos:

- 1) Ser el representante de la Comisión;
- 2) Ser quien notifique de las resoluciones de la Comisión;
- 3) Realizar los estudios que le encomiende la Comisión;



- 4) Presentar al Congreso de la Unión, un estudio estadístico cuatrimestral del comportamiento de la inversión extranjera, en nuestro país;
- 5) Las demás que le encomiende la Ley.

Como podemos apreciar dentro de las atribuciones de Comisión, está el ser órgano de consulta obligatorio, y en las cuales tiene la obligación de responder consultas dentro del plazo de 45 días hábiles, y en caso de no contestar se entenderá aprobada.

Para que la Comisión de acuerdo con el artículo 29 del Reglamento, pueda resolver las solicitudes sometidas a su consideración, los solicitantes deben de presentar:

- 1) Solicitud por escrito en original y copia, del asunto en consulta;
- 2) Cuestionario en original y copia simple del tipo de proyecto a efectuarse;
- 3) Siendo persona física, se deberá de presentar copia actualizada del curriculum;
- 4) Si es persona moral, deberá de presentar, acta constitutiva, estatutos sociales, reporte anual de actividades, estados financieros auditados y último ejercicio fiscal;
- 5) Comprobante del pago de derechos.

Los criterios que utiliza la Comisión para la resolución de las solicitudes que se ponen a su consideración, de conformidad con el artículo 29 de la Ley, son:

- 1) El impacto sobre el empleo y capacitación de los trabajadores;

- 2) La contribución tecnológica;
- 3) El cumplimiento de las disposiciones en materia de control ambiental; y,
- 4) El incremento de la planta productiva del país.

Finalmente en este Título el artículo 30 de la Ley, limita por razones de seguridad nacional, las adquisiciones por parte de la inversión extranjera. Pero en este caso como puede limitar la inversión extranjera por razones de seguridad nacional, si la inversión que se pretenda realizar es muy benéfica, por la derrama económica que pudiere generar. Desde nuestro punto de vista, la única razón por la que se pudiera limitar la inversión extranjera, por motivos de seguridad nacional, sería, que se produjeran armas químicas, o nucleares que pusieran en riesgo a la población.

#### 3.4.- EL REGISTRO NACIONAL DE INVERSIONES EXTRANJERAS COMO MEDIO DE CONTROL PARA ADQUIRIR BIENES INMUEBLES EN ZONA RESTRINGIDA.

El Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, es un órgano que depende de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial y está bajo la dirección de un Secretario Ejecutivo ( artículo 30 del Reglamento de la Ley de inversión extranjera), y se ejerce a través de la unidad administrativa que determine el Reglamento interior de la Secretaría y se divide en varias secciones.

Estas secciones de acuerdo con el artículo 31 del Reglamento, se dividen en tres partes:

- 1) Sección primera; De las personas físicas y morales extranjeras;

- 2) Sección segunda; De las sociedades; y,
- 3) Sección tercera; De los fideicomisos.

De conformidad con el artículo 31 de la Ley y del 32 del Reglamento, el Registro no tendrá carácter público y podrá dar informaciones a terceros y sólo podrá ser consultado por quienes tengan interés jurídico o estén debidamente acreditados como apoderados. En las anotaciones e inscripciones se observará lo dispuesto por lo que determine la Ley y su Reglamento, y surtirán efecto contra terceros desde el momento de su inscripción, si estas fueron presentadas dentro del plazo que determina la Ley.

Para que las solicitudes que sean presentadas al Registro puedan ser contestadas deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- 1) Ser formuladas por escrito, en los formatos aprobados por la secretaría;
- 2) Acompañadas de los documentos que acrediten la solicitud y en idioma español o de su traducción al español si es en idioma extranjero.
- 3) Pueden ser presentadas personalmente, correo o mensajería privada, en cuyos casos se entregará copia de inscripción en un plazo de 20 días.
- 4) En caso que la Secretaría notifique dentro del plazo de los 20 días que hace falta alguno de los requisitos antes mencionados o que no contiene los suficientes datos, si el solicitante no se presenta a desahogar la notificación se tendrá por no presentada.

La copia simple a que hace referencia el inciso 3 anterior, tendrá carácter de constancia de inscripción.

Dentro de las inscripciones que son sujetas de Registro encontramos:

- 1) Las sociedades mexicanas en las que participe inversión extranjera; incluso aquellas en las que esta participe a través de fideicomiso, y la inversión neutra<sup>127</sup>;
- 2) Las personas físicas, morales y sucursales de inversionistas extranjeros que realicen habitualmente actos de comercio dentro de la República;
- 3) Los fideicomisos de acciones partes sociales, bienes inmuebles y de inversión neutra a favor de la inversión extranjera, cuya obligación correrá por cuenta de las instituciones fiduciarias.

Estas inscripciones deberán de realizarse dentro de los 40 días naturales a partir de la celebración del acto de que se trate.

Para que el Registro realice la inscripción la solicitud deberá de contener los siguientes datos:

- 1) Tratándose de sociedades mexicanas con inversión extranjera o de personas físicas y morales extranjeras, su solicitud debe tener; a) Nombre, domicilio, razón social, fecha de constitución en su caso y principal actividad económica, fecha de iniciación de actividades, fecha de ingreso de la inversión extranjera y características de la inversión; b) Nombre y domicilio del representante legal, y de las personas autorizadas para oír y recibir notificaciones; c) Nombre, denominación o razón social y en el caso de personas físicas su calidad migratoria, así como el porcentaje de participación, el porcentaje de las aportaciones que aumenten o disminuyan los ingresos y egresos sin que modifiquen el capital social, retención de utilidades del último ejercicio fiscal y prestamos por pagar o cobrar a sociedades o inversionistas extranjeros, que

---

<sup>127</sup> La última parte de esta fracción es consecuencia también de la adición a la Ley que se realizó en el decreto publicado en Diario Oficial de la Federación el día 24 de diciembre de 1996.

residan en el exterior; d) Fecha estimada del inicio de operaciones. En el caso de los documentos corporativos, contables o financieros, deberá de presentarse al cierre de cada trimestre.

- 2) En el caso de los fideicomisos; a) Denominación de la institución fiduciaria; b) Fecha de constitución del fideicomiso; c) Nombre del delegado fiduciario; d) Nombre de las personas autorizadas para oír y recibir notificaciones; e) Nombre, denominación, o razón social y nacionalidad de la inversión extranjera o de los inversionistas extranjeros fideicomitentes; f) Nombre, denominación, o razón social, domicilio y nacionalidad, de los inversionistas extranjeros designados como fideicomisarios; g) Descripción, valor y valor del patrimonio fideicomitado. Esta información deberá ser presentada al momento de integrar presentar la solicitud de inscripción o dentro de los 40 días hábiles posteriores a la modificación del acto realizado.

Es responsabilidad de los representantes legales y de los delegados fiduciarios, que la información que se presente al Registro sea veraz.

Una vez ya realizada la solicitud de inscripción al Registro, este expedirá constancias de inscripción y en caso de haber alguna modificación esta deberá de ser notificada al Registro.

De conformidad con el artículo 35 de la Ley, todos los sujetos obligados a inscribirse en registro deben de renovar la misma cada año, para lo cual sólo bastará presentar un cuestionario económico- financiero.

Cabe mencionar que todas las autoridades federales, estatales o municipales, están obligadas a proporcionar a la Secretaría, todos los informes y constancias que sean necesarias para el cumplimiento de su función.

Como un auxiliar en el control de estas inscripciones, se encuentra el Notario, quien en el caso de que una sociedad con inversión extranjera o una persona física sujetos a inscripción, debe de acreditar que esta inscrita en dicho Registro, y de no hacerlo, el Notario podrá autorizar el instrumento de que se trate y deberá de dar aviso al Registro en un plazo de diez días hábiles siguientes a la celebración del acto.

Finalmente la Secretaría tendrá la facultad de solicitar a los sujetos obligados a inscribirse la información necesaria para corroborar la veracidad de los datos proporcionados en cualquier tiempo y podrá prorrogar los plazos establecidos siempre y cuando estos no hayan vencido.

### 3.5.- FACULTADES DEL INEGI PARA ESTABLECER LIMITES EN LA ZONA RESTRINGIDA.

El Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, es un órgano desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, por medio del cual tiene la facultad de realizar estudios relacionados con la formación de los núcleos de población, recopilar la información censal, desarrollar servicios de geografía estadística e informática, coordinar con las unidades estatales la información para la formación de estadísticas nacionales, entre otras.

La Ley de Informática Estadística y Geografía, fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 23 de diciembre de 1980, por decreto presidencial en aquel entonces Presidente José López Portillo, la cual abrogó a la expedida el 30 de enero de 1940.

En esta Ley encontramos los principales fundamentos legales en los cuales se le dan atribuciones al Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, para poder determinar límites territoriales y zonas de explotación exclusiva, entre los

fundamentos más importantes encontramos el artículo 29 de la Ley en el que determina (para efectos del presente trabajo), la facultad que tiene para poder coordinarse con otras dependencias y Secretarías de Estado, para determinar ciertos límites, territoriales. En la fracción VI establece la asesoría que da a la Secretaría de Relaciones Exteriores, (que como ya vimos es quien otorga los permisos para que la inversión extranjera pueda invertir dentro del país), y que a la letra dice: "VI.- Asesorar a la Secretaría de Relaciones Exteriores en materia de Tratados, Convenios o Acuerdos Internacionales en que participe el Gobierno de México, cuando se establezcan derechos y obligaciones en materia de información estadística, geografía e informática, así como aquellos que versen sobre límites del territorio nacional, y efectuar, con la intervención de las dependencias de la administración pública federal que resulten competentes, los trabajos cartográficos en cumplimiento de los Tratados o Convenios Internacionales y con la participación de los gobiernos de las entidades federativas que corresponda, en la definición y demarcación de límites internacionales, incluyendo la zona económica exclusiva."

También dentro del Reglamento de la Ley de Información, Estadística y Geografía, se faculta a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para que por medio del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, realice sistemas nacionales de información entre los que versarán en materia de inversión extranjera, de acuerdo con el artículo 55 del mismo, en su fracción XII.- " Los criterios para la integración y divulgación de la información que pueda proporcionarse a extranjeros, ya sean particulares, organismos o gobiernos, previa autorización que en cada caso deberá de obtenerse en los términos de Ley".

### 3.5.1.-DE LAS LIMITACIONES A LOS EXTRANJEROS PARA ADQUIRIR BIENES INMUEBLES.

Como hemos hecho mención en varias ocasiones dentro del presente trabajo, existen varios medios por los cuales los extranjeros pueden adquirir bienes

inmuebles, sin embargo cabe hacer mención de cuales son las limitaciones a que están sujetos los extranjeros para adquirir bienes inmuebles, ya sean personas físicas o morales.

- 1) Los extranjeros en general, están excluidos para poder adquirir el dominio directo sobre bienes inmuebles dentro de la zona restringida<sup>128</sup>.
- 2) Los extranjeros pueden adquirir bienes inmuebles, dentro del territorio nacional, siempre que conengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales respecto a los derechos que sobre ellos hubieren adquirido<sup>129</sup>.
- 3) No podrán si no mediante fideicomiso adquirir derechos sobre inmuebles situados dentro de la zona restringida.
- 4) Los derechos adquiridos mediante fideicomiso por los extranjeros en zona restringida, no darán derechos reales sobre los inmuebles fideicomitados.
- 5) Solo se podrán adquirir derechos de explotación mediante concesiones a los extranjeros en ciertos sectores productivos, sin que ello implique la adquisición de derechos reales sobre los mismos inmuebles.
- 6) Las sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros, las personas físicas o morales extranjeras, podrán adquirir el dominio de bienes inmuebles, siempre y cuando se destinen a: a) tiempo compartido; b) Actividades turísticas, industriales o comerciales y se destine simultáneamente a fines residenciales; c) cuando se adquieran por instituciones de crédito para recuperar créditos a favor de dicha institución; y, d) sean destinados a la realización de construcción,

---

<sup>128</sup> Idem.

<sup>129</sup> Cláusula Calvo, op. cit.



enajenación, urbanización y fraccionamiento de proyectos inmobiliarios, siempre que estén comprendidos dentro del objeto social.

Como podemos apreciar las limitaciones a los extranjeros, para adquirir bienes inmuebles dentro del territorio nacional, no son muchas y existe la posibilidad de incursionar en casi cualquier actividad, que desde nuestro punto de vista aún cuando la Ley establece que no se adquirirán derechos reales sobre los bienes concesionados o fideicomitados, se puede realizar casi cualquier acto de dominio sobre dichos bienes.

### 3.5.2.- ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES PARA FINES NO RESIDENCIALES.

Para que los extranjeros puedan adquirir derechos sobre bienes inmuebles en zona restringida, deben de cumplir con ciertos requisitos, como son:

- A) Pactar ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, en considerarse como nacionales, respecto de los bienes, derechos, acciones u obligaciones de que sean titulares, pues en caso de faltar a este pacto, perderán en beneficio de la Nación, los bienes y derechos que hayan adquirido;
- B) Obtener el permiso correspondiente de la Secretaría de Relaciones Exteriores, en caso de ser Fideicomisos en zona restringida, y en su caso dar el aviso correspondiente a la misma en caso de estar fuera de la zona restringida, de los bienes o derechos de que sean titulares.

El artículo 5º de la Ley de Inversión Extranjera, nos da la definición de lo que debemos entender por fines residenciales:

**"Artículo 5º.-** Para los efectos de lo establecido en el Título Segundo de la Ley, bien inmueble con fines residenciales es aquel destinado exclusivamente a vivienda para uso del propietario o de terceros.

De manera enunciativa pero no limitativa, se consideran bienes inmuebles destinados a la realización de actividades NO residenciales:

- I.- Los que se destinen a tiempo compartido;
- II.- Los destinados a alguna actividad industrial, comercial o turística y que de manera simultánea sea utilizada para fin residencial;
- III.- Los adquiridos por instituciones de crédito, intermediarios financieros y organizaciones auxiliares del crédito, para la recuperación de adeudos a su favor que se deriven de operaciones propias de su objeto;
- IV.- Los que se utilicen por personas morales para el cumplimiento de su objeto social, consistente en la urbanización, construcción, fraccionamiento y demás actividades comprendidas en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, hasta el momento de su comercialización o venta a terceros, y
- V.- En general, los bienes destinados a actividades comerciales, industriales, agrícolas, ganaderas, pesqueras, silvícolas y de prestación de servicios.

En caso de duda respecto de si un bien inmueble se considera destinado a la realización de actividades residenciales, la Secretaría de Relaciones Exteriores

resolverá la consulta respectiva en un plazo que no exceda de diez días hábiles. Concluido dicho plazo sin que se emita resolución, se entenderá que en el inmueble de que se trate se realizan actividades no residenciales.\*

Este artículo define a los bienes inmuebles que se consideran para actividades no residenciales. En el párrafo primero nos dice que son aquellos que son para el uso del propietario o de terceros, pero que sucede cuando se desmembra la propiedad, pues el propietario es mexicano y el poseedor es extranjero y esta posesión es con el carácter de usufructuario a título vitalicio, que además es gratuito. Nosotros consideramos que este contrato es posible en virtud de que para obtener el usufructo por un extranjero, no es necesario obtener permiso por parte de la Secretaría de Relaciones Exteriores, así como que siendo el usufructo vitalicio, no tiene mayor problema, pues ese mismo lo puede transmitir, enajenar o gravar.

En el párrafo segundo, nos determina cuales no serán considerados como no residenciales, en varias fracciones. Entre las que encontramos la fracción IV, en la cual determina que sí es posible que las personas morales extranjeras adquieran dominio directo sobre la zona restringida siempre y cuando, sea de manera transitoria.

Finalmente el último párrafo hace referencia a la consulta que se hace a la Secretaría de Relaciones Exteriores, de que en caso de duda será emitida por la misma Secretaría, que finalmente en caso de no resolverse será considerada para fines no residenciales.

El artículo 8º del Reglamento de Ley de Inversión Extranjera, establece los requisitos que deben de cumplir las personas morales y físicas para poder adquirir bienes inmuebles fuera de zona restringida, que son:

- 1) Convenir el pacto a que se refiere el artículo 27 Constitucional, que puede presentarse por sí o mediante apoderado, precisando la forma de adquisición y el porcentaje en su caso;
- 2) Acreditar la capacidad jurídica, en el caso de las personas físicas, su legal estancia en el país y su calidad migratoria, y en el caso de las personas morales, acreditar su legal existencia;
- 3) Acompañar escrito que contenga la superficie, medidas y colindancias del inmueble;
- 4) Cubrir los derechos establecidos en la Ley Federal de derechos.

### 3.5.3.- DE LOS FIDEICOMISOS EN ZONA RESTRINGIDA.

Como pudimos apreciar en los artículos del 11° al 14° del texto de Ley de Inversión Extranjera el capítulo segundo, de los fideicomisos sobre bienes inmuebles en zona restringida, inicia con el artículo 11, establece la obligación de obtener previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, para que las instituciones fiduciarias adquieran derechos sobre bienes inmuebles ubicados dentro de la zona restringida, cuando el objeto del fideicomiso sea la utilización y aprovechamiento de dichos bienes, cuando los fideicomisarios sean sociedades mexicanas sin cláusula de exclusión de extranjeros o personas físicas o morales extranjeras.

El artículo 12, nos da la definición de que es lo que debemos de entender por la utilización y aprovechamiento de los bienes inmuebles en zona restringida, y nos dice que son los derechos al uso, goce, obtención de los frutos y productos que resulte de la explotación lucrativa a través de terceros o de la institución fiduciaria. En este caso nosotros pensamos que este tipo de actividad por parte de los extranjeros es similar y más lucrativa aún, que la de los nacionales en algunos casos y que por ende quien resulta como principal beneficiado, son los extranjeros pues, cuando de acuerdo con la ley no adquieren derechos reales sobre éstos bienes inmuebles, realizan por medio de terceras personas actos equiparables a los del titular del derecho de propiedad.

El artículo 13, nos da la duración máxima de un fideicomiso, que será hasta de cincuenta años prorrogables, pero no nos dice si será por un período igual, pues el reglamento solo hace mención a los requisitos de forma que se deben de cumplir para la prórroga. Y la facultad de la Secretaría de Relaciones Exteriores, para verificar las condiciones del uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles.

En el artículo 14 de la Ley determina que la Secretaría de Relaciones Exteriores, resolverá sobre las autorizaciones para la utilización de bienes inmuebles, considerando el impacto económico que pudiera tener para la región la inversión que se pretende realizar. También elimina la obligación de inscribir dicha adquisición en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, que establecía el texto original, ya que solo se tendrá que dar un aviso a la Secretaria de Relaciones Exteriores.

Nos preguntamos que sucedería si la constitución del fideicomiso estuviera derivado de un decreto de expropiación por parte del Ejecutivo Federal, mediante el bien inmueble que se encuentra en zona restringida pasa a formar parte del dominio privado de la federación y éste a su vez es afectado en propiedad a un Institución

Fiduciaria para la constitución de un fideicomiso para de un desarrollo habitacional o turístico. En primer lugar éste no deja de formar parte de los bienes del dominio privado de la Federación<sup>130</sup>, por lo que en caso de controversia, serían competentes los tribunales federales, aún y cuando ya no son propiedad del fideicomitente, pues ya forman parte del patrimonio del fideicomiso. Sin embargo el fideicomitente y el fideicomisario no cuentan con la titularidad de los bienes y es necesario que obtengan un poder en favor del fideicomitente o del fideicomisario para poder defender los bienes afectados, desde nuestro punto de vista es una contracción, que los jueces federales en caso de controversia tengan que conocer del asunto<sup>131</sup>.

### 3.5.4.- NULIDAD DE LOS ACTOS JURIDICOS POR SIMULACION.

Como explicamos anteriormente en este trabajo, las nulidades relativa o absoluta<sup>132</sup>, son de las causas por las cuales un acto jurídico es ineficaz. Dentro de este contexto la nulidad de los actos jurídicos por simulación puede ser por diversas causas, pues aunque en apariencia el acto jurídico se celebró con todos los requisitos que establece la Ley, existe un elemento que produce la nulidad del mismo.

La nulidad absoluta se produce por un solo elemento, que es el de estar en contra de las buenas costumbres, leyes prohibitivas o del interés público<sup>133</sup>

<sup>130</sup> Octava época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Materia: Administrativa, Tomo: I, Primera Parte -1, Enero-Junio de 1988, Página: 297  
Genealogía: Informe 1988, Segunda Parte, Tercera Sala, Tesis 53, pág. 105

<sup>131</sup> Octava época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Materia: Civil, Tomo: XV-1, febrero de 199, Tesis: 1.3º. C 768 C, Página: 187 y Octava época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Materia: Civil, Tomo: III, Segunda Parte -1, Enero a Junio de 1989, Página: 348, Octava época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Materia: Civil, Tomo: VI, Segunda Parte -2, junio a diciembre de 1990, Página: 535

<sup>132</sup> Idem.

<sup>133</sup> Galindo Garfias, Teoría General de las Nulidades, editorial porrua, México 1990. p. 64

La nulidad relativa se da por carecer de forma, error, dolo, violencia, mala fe, lesión o incapacidad<sup>134</sup>.

Dentro de la Ley de Inversión Extranjera, en el Título octavo, referente a las sanciones, en su artículo 37, establece que los actos efectuados en contravención de las disposiciones de la misma, la Secretaría de Relaciones Exteriores, tendrá la facultad de revocar las autorizaciones que haya otorgado a los inversionistas extranjeros. En este artículo consideramos que de acuerdo a lo que mencionamos anteriormente respecto a las nulidades, esta es una nulidad absoluta en virtud de contravenir una disposición jurídica, sin embargo, dicho texto, sin embargo, también menciona que los actos declarados nulos por la mencionada Secretaría no surtirán efectos entre las partes, ni entre terceros. Aquí encontramos que no es necesario que medie una resolución judicial para que dicha nulidad se considere como absoluta, siendo que este es un requisito indispensable para que deje de surtir sus efectos dicho acto.

El artículo 38 de la mencionada Ley, establece las sanciones, a que se harán acreedores los infractores de dicha disposición legal, en la fracción V, determina lo siguiente:

"V.- En caso de simulación de actos con el propósito de permitir el goce o la disposición de bienes inmuebles en zona restringida a personas físicas o morales extranjeras o a sociedades mexicanas que no tengan cláusula de exclusión de extranjeros, en contravención a lo dispuesto por los Títulos segundo y tercero de esta Ley, se sancionará al infractor con multa hasta por el importe de la operación." Al final de este artículo señala que las sanciones serán aplicadas por la Secretaría de

---

<sup>134</sup> ídem, p. 66

Relaciones Exteriores, sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal, que corresponda.

Desde nuestro punto de vista, la única nulidad que prevé la Ley de inversión extranjera, es la absoluta, y es sancionada con una pena pecuniaria, en el caso de la responsabilidad penal que pudiere surgir por estos actos de simulación consideramos que:

- 1) La responsabilidad para los ciudadanos mexicanos sólo se dará en caso de traición a la patria contenida, en el artículo 123 del Código Penal, fracción XII, que a la letra dice: " Trate de enajenar o gravar el territorio nacional o contribuya a su desmembración." . Desde nuestra perspectiva éste solo se convierte en delito cuando se hace con la intención tipificada dentro de este precepto legal, es decir que se realice con la intención de ayudar a los extranjeros a obtener una ventaja geográfica dentro del territorio nacional. Pero como mencionamos con anterioridad, esta ventaja ya no lo es no necesariamente, en virtud del armamento tan sofisticado.
- 2) En el caso de fraude genérico, tipificado en el artículo 387 del Código Penal, en su fracción X, que establece: "Al que simulare un contrato, acto o un escrito judicial, por perjuicio de otro para obtener cualquier beneficio indebido.". En este caso sí el acto se realiza sin perjuicio de otra persona, y el beneficio aparentemente es recíproco, para las partes, no estaríamos dentro del supuesto de la norma jurídica. Así mismo el Segundo Tribunal Colegiado del Octavo Circuito, considera que para que constituya el tipo penal de la simulación deben de cumplirse con los siguientes requisitos los cuales copio del tenor literal siguiente: " De acuerdo con el artículo 352, fracción II, del Código Penal del Estado de Coahuila, para la integración del tipo penal de fraude equiparado consistente en la



simulación de acto jurídico, se requieren los siguientes elementos: a) La realización de un acto jurídico consistente en la exteriorización de voluntades con el objeto de crear, modificar, transmitir o extinguir derechos y obligaciones; b) Que el acto jurídico aludido sea simulado, es decir, que las voluntades de los emisores del acto jurídico no tengan realmente la intención de producir los efectos jurídicos que deben desprenderse del acto jurídico realizado; y c) Que sea cometido en perjuicio de otro.<sup>135</sup>

De acuerdo con el criterio del Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Sexto Circuito, para que estemos ante un acto de simulación se deben de cumplir con los siguientes requisitos: "a) la existencia de la disconformidad entre la voluntad real y lo declarado externamente; b) La intencionalidad consiente entre las partes para ello; c) La creación de ese acto aparente como consecuencia de lo anterior; d) Que la creación de ese acto aparente sea con la finalidad de engañar a terceros... la apariencia de negocio jurídico que no existe o es distinto de que realmente se ha llevado a cabo".<sup>136</sup>

Pero que sucede en el caso de que no se cumplan los requisitos mencionados como en el caso de que la voluntad de lo declarado se conforme a lo que establece el contrato, sin embargo la intención final sea un hecho prohibido por la Ley, como en el caso del Artículo 27 de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos, no permite la posesión por parte de los extranjeros de estos bienes, los cuales se pueden realizar mediante fideicomiso.

---

<sup>135</sup> Octava época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Materia: Penal, Tomo: XII, diciembre de 1993, Página: 878 y Octava época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Materia: Civil Tomo: XIII, Junio de 1994, Tesis: XVJ.2º.39C, Página: 506

<sup>136</sup> Octava época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Materia: Civil, Tomo: XII, Agosto de 1993, Tesis: XVI-2º25 C, Página: 572

## CAPITULO CUARTO

4.-EL FIDEICOMISO COMO UN ACTO JURIDICO ADMINISTRATIVO PARA  
ADQUIRIR EL GOCE DE BIENES INMUEBLES EN ZONA RESTRINGIDA.

116

4.1.- EL NEGOCIO FIDUCIARIO.

124

4.2.- CARACTERISTICAS DEL FIDEICOMISO.

129

4.2.1.- LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE  
CREDITO.

4.2.2.- LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CREDITO.

4.3.- COMPARATIVA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD CON LOS DERECHOS  
FIDEICOMISARIOS.

143

4.4.- FIDEICOMISO COMO ACTO DE SIMULACION JURIDICA PARA GOZAR DE  
BIENES INMUEBLES EN ZONA RESTRINGIDA.

147

4.5.- EL FIDEICOMISO COMO INSTRUMENTO DE SIMULACION.

149

4.5.1.- PROBLEMAS DE LA REINVERSION EXTRANJERA POR EL ENTORNO  
JURIDICO

154

4.5.2.- DIFICULTAD DE CANALIZAR LA INVERSION EXTRANJERA A SECTORES QUE GENEREN PROCESOS DE PRODUCCION INDUSTRIAL PARA EL DESARROLLO TECNOLOGICO 156

4.5.3.- FACILIDADES ADMINISTRATIVAS Y DE LEGISLACION QUE AFECTAN DIRECTAMENTE LA SOBERANIA NACIONAL. 157

4.5.4.- INCENTIVOS FISCALES PARA INDUSTRIAS QUE GENEREN EMPLEOS Y DESARROLLO TECNOLOGICO REGIONAL DE LARGO PLAZO 161

## CAPITULO CUARTO

### 4.- EL FIDEICOMISO COMO UN ACTO JURIDICO ADMINISTRATIVO PARA ADQUIRIR EL GOCE DE BIENES INMUEBLES EN ZONA RESTRINGIDA.

#### ANTECEDENTES

Brevemente haremos una semblanza histórica de los antecedentes del fideicomiso como figura jurídica.

Los antecedentes más remotos los encontramos en el derecho romano y germánico. Dentro de los antecedentes del término fideicomiso que deriva de dos instituciones del derecho romano que son la fiducia y el fideicomiso testamentario. La fiducia romana consistió en una forma de mancipacio, en forma solemne de transmitir la propiedad, en la cual la propiedad de una cosa se le transmitía a una persona quien estaba obligado a su vez a transmitirla a un tercero o al mismo transmitente después de que se realizaran ciertos fines. En el caso de los fideicomisos testamentarios, la propiedad del patrimonio de los bienes se transmitía a la muerte del de cujus a una persona que tuviera la capacidad suficiente para poder ostentar la propiedad de los bienes de la sucesión, que estarían destinados a un fin determinado, mientras que el heredero quien no tenía la capacidad suficiente fuera por razón de no tener la edad suficiente, por incapacidad natural, por tratarse de extranjeros o por personas inciertas y tenía como finalidad evadir ciertas restricciones del derecho romano.<sup>117</sup> Por otro lado en el derecho germánico se desarrollo del antiguo USE, que consistía en una transmisión de ciertos bienes inmuebles a una persona denominada Treuhand o Salman, quien era un especie de administrador o albacea, quien recibía los bienes y

---

<sup>117</sup> Villagordoa Lozano, José Manuel. Doctrina General del Fideicomiso, editorial Porrúa, México 1987. P.11

los usaba y a la muerte del transmitente debería de cumplir con ciertos fines, pues se consideraba que el uso de los bienes era un derecho inherente e inseparable de los inmuebles.<sup>138</sup>

La historia más reciente del fideicomiso actual la encontramos en el TRUST Angloamericano, que tiene su origen en Inglaterra en el siglo XV de una figura denominada Usos o Trust (que significa confianza) que deriva de los Usos del derecho germánico. Sin embargo no se le había considerado como una verdadera figura jurídica en el sistema anglosajón. Durante el reinado de Enrique V, la mayor parte de las tierras estaban bajo el régimen de los Usos, en virtud de que quienes partían a las cruzadas no podían explotar las tierras, y consistía en obligaciones de carácter moral de quien recibía las tierras para explotación, pero que a su vez carecía por derechos protegidos por el orden jurídico, y a cambio de lo cual estaba libre de tributos y cargas que pesaban sobre la propiedad. En este convenio de buena fe, los tribunales tenían una actitud neutral, sin intervenir en él, pero a su vez sin interponerse. El Parlamento inglés al ver la necesidad de regular esta situación en virtud de estar muy extendida esta práctica, tuvo que legislar para impedir que los Usos sirvieran para propósitos contrarios al orden público, y en 1476 prohíbe las transmisiones en fraude de acreedores y a su vez sancionaba la nulidad de los actos en los que la propiedad de las tierras se transfería a los Lords u otras personas, impidiendo que se restituyera la propiedad a su dueño original.

Para principios del siglo XV y con la promulgación de la Ley de los Usos, que fue expedida en razón de las múltiples quejas que llegaban al Rey por el incumplimiento de las obligaciones morales que tenían las personas a quienes se les había transmitido la propiedad, y como además existían tribunales de equidad que eran los que resolvían estos problemas y no los tribunales del Common Law por considerar que

---

<sup>138</sup> Batiza Rodolfo. El Fideicomiso Teoría y Práctica. Nueva colección de estudios jurídicos, editorial Jus, México 1995. P.35

solo era un convenio de carácter equitativo y de buena fe. Tuvo que ser obligado que se tomaran otras medidas legislativas, pues en general los Usos tenlan como objetivo principal eludir las disposiciones del Common Law. Como ejemplos podemos citar el hecho de que el Common Law en el sistema feudal prohibía la transmisión de la propiedad por sucesión testamentaria de bienes inmuebles, el fraude de acreedores, el beneficiar a extraños con la transmisión de propiedades.

Para el año de 1535 con la Ley de Usos, que en opinión de Rodolfo Batiza<sup>139</sup> "fue una de las mayores contribuciones al sistema legal privado ingles, el Rey encuentra una solución para poder resolver los diversos problemas surgidos por la frecuencia de las transgresiones a los derechos de propiedad promovidos por los Usos, el Rey no los prohibió, pues tomo como medida que cuando una persona estuviera en posesión de algún bien inmueble transmitido por virtud de los Usos o Trust (confianza) debería de restituir la posesión al poseedor original así como todos los frutos, cesando de este modo la posesión del Uso o Trust."

Esta figura del Trust a tenido un auge importante en diversos países pero uno de los países que ha hecho aportaciones importantes es los Estados Unidos de América, que retomaron muchos de los principios de la legislación inglesa para adecuar esta figura a las necesidades de su país.

Por los años de 1840 y en razón de del desarrollo industrial y económico de los Estados Unidos nace la necesidad de administrar los grandes capitales que se empezaban a generar, provenientes de diversas entidades financieras públicas y privadas. Esto generó que se especializaran cada vez más en las actividades por medio del Trust. En el primer período se establecieron en los estados de Massachusetts, Nueva York, Nueva Jersey, Pensilvania y Ohio los primeros con una

---

<sup>139</sup> Batiza op. cit

duración permitida por un lapso de 20 años. En este caso el Trust se consideraba como un convenio por el cual las compañías podían efectuar todo tipo de contratos privados respecto de las aportaciones que hacían los inversionistas para fines determinados y a su vez restituir cierta cantidad de dinero a los inversionistas o convertirlo en un beneficio creciente durante la duración del Trust. A su vez también estaban autorizados a realizar inversiones en otros Trust que tuvieran objeto similar al ya constituido.

Para el año de 1890 surge la administración especializada por parte de departamentos especializados de instituciones Bancarias privadas, en donde se da un paso significativo al modificar el objeto de los Bancos privados pues se incluye el siguiente texto: "Todos los bienes depositados en Trust constituirán un depósito especial, y las cuentas relativas a ellos se llevarán separadamente, y al efecto de asegurar el cumplimiento de esta disposición, la compañía tendrá un departamento de Trust, en el que los negocios referentes a dichos bienes serán atendidos en forma aparte e independiente de sus negocios generales."<sup>140</sup>

Finalmente para el año de 1913 se promulga en Estados Unidos la Ley de la Reserva Federal, ingresando al mismo tiempo los bancos nacionales en actividades del Trust.<sup>141</sup>

La figura del Trust como instrumento jurídico para realizar diversos actos o fines determinados, a seguido evolucionando en los diversos sistemas jurídicos del mundo, anteriormente a la Primera Guerra Mundial era poco frecuente que países que no tuvieran el sistema jurídico anglosajón lo aplicaran, sin embargo a partir de la mayor comunicación se ha ido extendiendo en los sistemas romanistas, con el nombre de

---

<sup>140</sup> American Institute of Banking. Sección American Bankers Association, Trust Business, Segunda edición, 1976, tomo I, p. 519.

<sup>141</sup> American Institute of Banking, op. cit. p. 511.

fideicomiso pues los autores señalan la gran similitud entre las figuras jurídicas, de las aportaciones más importantes se encuentra la legislación y nuestros maestros reconocidos a nivel mundial.

A partir del auge de esta figura en los Estados Unidos como un instrumento de desarrollo y garantía, estando en vigor el Código Civil de 1884 y la Ley sobre Ferrocarriles 1899, permitieron el Trust Deed, aún cuando fuera otorgado en el extranjero, pudiendo surtir efectos jurídicos conforme a la legislación mexicana, para el desarrollo de los ferrocarriles, pues se consideraba la descomposición de diversos contratos como el préstamo, mandato e hipoteca.

En 1905 el entonces Secretario de Hacienda el Sr. Limantur envía al Congreso una iniciativa para que se faculte al Ejecutivo de la Unión para expedir una ley por virtud de la cual se puedan constituir instituciones comerciales encargadas de realizar funciones fideicomisarias.

El Congreso desecha la iniciativa del Sr. Limantur por considerar que no eran específicos los fines del fideicomiso y realizar una actividad de simple intermediario y no determinar que entidades realizarían dichas actividades.

Para 1924 revive el movimiento iniciado por el Sr. Limantur, en febrero del citado año el Sr. Enrique C. Creel expuso que existían algunas compañías interesadas en formar en México compañías bancarias de fideicomiso y de ahorros, y a su vez daría algunos informes del funcionamiento de estas compañías en los Estados Unidos, así como de los textos de la ley y práctica, que consistía principalmente en la aceptación de hipotecas, contratos de Trust con compañías ferrocarrileras, y que se encargaban principalmente en recibir bienes de viudas, huérfanos y niños de bienes muebles e



inmuebles, que quedaban asegurados y administrados por una institución de crédito y prestigio.

En México el fideicomiso de manera formal nace con la Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios<sup>142</sup> en 1925, que aun tiene el nombre de Trust Deed. Sin embargo avanza en el sentido en que establece el objeto de las instituciones bancarias de fideicomiso, pues determinaba el siguiente texto: "Son aquellos que sirven a los intereses del público en varias formas y principalmente administrando sus capitales que se les confían e interviniendo, con la representación común de los suscriptores o tenedores de bonos hipotecarios, al ser estos emitidos durante el tiempo de su vigencia."

Posterior a la expedición de esta ley surgieron varias disposiciones jurídicas que han regulado el fideicomiso en México, entre ellas encontramos la Ley de Bancos de Fideicomiso,<sup>143</sup> que determinaba objeto, constitución y operación de los bancos de fideicomiso. En 1932 entran en vigor dos disposiciones jurídicas importantes en relación, que son la Ley General de Instituciones de Crédito<sup>144</sup> y la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito,<sup>145</sup> vigente a la fecha, ya dedica en su capítulo V, título II, (arts. 346 a 359). En 1941 se expide la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares,<sup>146</sup> en 1982 con motivo de la Nacionalización de la Banca se expide la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito,<sup>147</sup> que sería

---

<sup>142</sup> Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 16 de enero de 1925.

<sup>143</sup> Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 30 de junio de 1926.

<sup>144</sup> Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 29 de junio de 1932, derogada por la Ley de 1941.

<sup>145</sup> Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 27 de agosto de 1932.

<sup>146</sup> Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 3 de mayo de 1941, derogada por la Ley de 1984.

<sup>147</sup> Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 16 de noviembre de 1982, derogada por la Ley de 1984.

modificada por Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito<sup>148</sup> de 1984 y finalmente la Ley de Instituciones de Crédito de 1990,<sup>149</sup> vigente a la fecha.

#### 4.1.- EL NEGOCIO FIDUCIARIO

En este apartado trataremos el negocio fiduciario como un acto libre en el cual se manifiesta totalmente la plena autonomía de la voluntad y que tiene consecuencias de derecho. Podemos definir el Negocio fiduciario como "Manifestación de la voluntad con la cual se le atribuye a otro la titularidad de derecho a nombre propio pero en el interés del transmitente o de un tercero".<sup>150</sup>

Considerando que esta definición es muy corta pero que conjunta todos los elementos del negocio fiduciario, podemos darnos cuenta que existen dos elementos importantes; Por un lado la relación de carácter real en la cual el se hace posible la transmisión de ciertos bienes por parte del transmitente y por el otra parte la de carácter obligatorio por la cual el adquirente queda constreñido a efectuar una retransmisión al mismo transmitente o a un tercero, estos dos elementos son indispensables e inseparables en el negocio fiduciario pues no pueden existir por separado.<sup>151</sup>

---

<sup>148</sup> Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 28 de diciembre de 1984, derogada por la Ley de 1990.

<sup>149</sup> Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 28 de junio de 1990.

<sup>150</sup> Grasseti Cesare, Del Negocio Fiduciario de su Administración de Nuestro Ordenamiento Jurídico, Revista del Distrito Comercial de las Obligaciones, Vol. XXXIV, Parte Primera 1976, p. 363 y 364.

<sup>151</sup> Domínguez Martínez, Jorge A., El Fideicomiso ante la Teoría General del Negocio Jurídico, primera edición, editorial porrua, México 1982. Domínguez Martínez Jorge., Op. cit. p. 102

Pero que pasa cuando comparamos esta figura del negocio fiduciario con la de fideicomiso, las dos cuentan con elementos muy similares, sin embargo, consideramos el negocio fiduciario no es un contrato nominado y mas bien se refiere a todos los actos que son necesarios para el funcionamiento y realización de cualquier tipo de contrato que provenga de las relaciones jurídicas para las que fueron destinados los bienes, así mismo no necesariamente se constituirá un fideicomiso, pues el mismo acto de constitución en sí mismo, es el fideicomiso, y que los actos posteriores aún cuando sean accidentales son los que forman el todo, de este modo, podemos considerar que el fideicomiso es parte de los negocios fiduciarios, en concordancia con la postura del maestro Rodríguez y Rodríguez en su Curso de Derecho Mercantil<sup>132</sup>, en la que sostiene: "...el fideicomiso debe de considerarse como una especie de los negocios fiduciarios...se advierte que en los negocios fiduciarios existe un aspecto real, traslativo de dominio, que opera frente a terceros, y un aspecto, interno de naturaleza obligatoria, que restringe los alcances de la transmisión anterior, pero solo con efectos inter partes.

Por tanto es que el fideicomiso debe de considerarse como parte de un negocio fiduciario en virtud del cual se le atribuye al fiduciario la titularidad dominical sobre ciertos bienes con la limitación de carácter obligatorio, de realizar solo aquellos actos exigidos para el cumplimiento del fin para la realización del cual se destina.\*

Para complementar el análisis del fideicomiso, podemos decir, que el fideicomiso, es un acto de autonomía que implica una manifestación de la voluntad, que puede ser por medio de actos entre vivos (por medio de contrato); o por medio de testamento (acto unilateral de voluntad), dentro del cual una parte llamada fideicomitente, reviste a otro llamado fiduciario, de facultades para realizar ciertos

---

<sup>132</sup> idem. p. 103 y 104.

fines dentro de determinados límites y tiempo, surgiendo con este pacto original una serie de actos jurídicos conexos<sup>153</sup>.

El dueño fiduciario tiene un dominio limitado, que por eso no deja de ser dominio, es decir, el fiduciario es dueño del patrimonio, pero dueño fiduciario, lo que quiere decir que es dueño en función del fin que debe de cumplir, y es dueño normalmente temporal. En resumen puede decirse que el fiduciario es un dueño jurídico; pero no económico de los bienes que recibió en fideicomiso. Dicho de otro modo, el fiduciario es quien ejerce las facultades dominicales pero en provecho de otro.<sup>154</sup>

Considerando los elementos con los que contamos podemos desmembrar la figura del fideicomiso en varias partes y podemos establecer lo siguiente:

- a) Que quien realice la afectación de los bienes pueda ser una persona física o colectiva, pública o privada, con capacidad suficiente, para poder afectar ciertos bienes.
- b) Debe de haber una manifestación de la voluntad que no debe de estar viciada, ni tampoco ser hecha por quien no tenga capacidad para realizarla.
- c) Que el titular de bienes realice la afectación de ciertos bienes, pudiendo ser estos bienes en dinero o en especie, bienes muebles o inmuebles.
- d) Que los bienes afectados sean destinados para el fin al cual han sido afectados.

---

<sup>153</sup> Acosta Romero, Miguel., *Derecho Bancario*, editorial porrua, México 1983. p. 132

<sup>154</sup> Rodríguez Rodríguez, Joaquín, *op. cit.* p. 121.

- e) Que el fin sea lícito o permitido por la ley.
- f) Que los bienes transmitidos al fideicomitente sean transmitidos con la intención de que se destinen en provecho propio o de terceros.
- g) Tiene una temporalidad determinada.
- h) La restitución de los bienes al transmitente, salvo que no se haya reservado esa facultad.
- i) El beneficio del fideicomiso sea para un tercero o del propio transmitente.
- j) No se transmite la propiedad al fiduciario, sino un derecho de dominio.
- k) La afectación de los bienes del fideicomitente, puede ser total (en el caso de que se realice por testamento), o parcial (pudiendo ser en acto entre vivos por constitución del fideicomiso o por testamento).
- l) Que exista una entidad jurídica designada como fiduciario, que estará a cargo de destinar los bienes afectados en fideicomiso para un determinado fin.
- m) El fideicomisario debe de tener la capacidad suficiente para poder recibir los beneficios del fideicomiso.

Debemos hacer hincapié en que todos elementos son por sí mismos necesarios para la constitución del fideicomiso y que si no existe uno de los elementos o no tiene las características de forma para la constitución, este estará atacado de nulidad o inexistencia según sea el elemento que falte.

Cabe hacer mención que para efectos de distinguir los fideicomisos por el fin a que fueron afectados los bienes, aún cuando la ley no los clasifica de esta forma, la doctrina los distingue en:

- 1) Fideicomisos de Inversión, que son aquellos en que el fideicomitente afecta ciertos bienes, en el caso de dinero, se realizará para la inversión de los mismos sean invertidos en fondos constituidos con anterioridad, que tienen como finalidad realizar prestamos, o invertir en valores de renta fija o variable.<sup>155</sup>
- 2) Los fideicomisos de Administración, que son aquellos en que el fiduciario destina ciertos bienes, a una Institución fiduciaria, para que se encargue de la celebración de contratos de arrendamiento, cobro de rentas, promoción de juicios, pago de impuestos etc., con beneficio para el fideicomitente.
- 3) Fideicomisos de Garantía, que son aquellos que se celebran con la finalidad de que se garantice una obligación contraída por el fideicomitente, en este caso el fideicomiso es un contrato de garantía aleatorio, al contrato principal que generó la obligación.

---

<sup>155</sup> Los valores de renta fija y variable se distinguen entre sí por el riesgo que conlleva invertir en los mismos, en el caso de los de renta fija, el contrato establece un mínimo de utilidad a los inversionistas, que será menor en relación con el de renta variable, que se regirá por las fuerzas del mercado de especulación, y que puede ser menor en determinado momento, si el mercado no es estable.

- 4) Fideicomisos Traslativos de Dominio, en los cuales el fideicomitente transmite bienes inmuebles con la finalidad de que la fiduciaria, realice ciertos fines, entre ellos, el transmitirlos al fiduciario, si se trata de bienes inmuebles, en donde se puede reservar la facultad de que le sean retransmitidos o no<sup>156</sup>.

En todos los casos el fideicomiso puede ser oneroso o gratuito, que solamente repercute para los efectos del pago de impuestos<sup>157</sup>.

## 4.2.-CARACTERISTICAS DEL FIDEICOMISO

### 4.2.1.- LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO.

Antes de pasar al análisis de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, señalaremos cuales son las características del fideicomiso, daremos un pequeño repaso a los elementos, a los que ya hicimos mención anteriormente.

Como ya vimos el fideicomiso está constituido por varios elementos, entre los cuales, se debe de distinguir desde diversos puntos de vista, como por ejemplo desde el punto de vista de los bienes que se afectan; Los fideicomisos, pueden ser de garantía<sup>158</sup>, de administración y de inversión o de transmisión de dominio<sup>159</sup>. Como

<sup>156</sup> Domínguez Martínez, Jorge A.. Op. cit. p. 85.

<sup>157</sup> El artículo 14 establece que se considera como enajenación de inmuebles, y en su fracción V, determina que la que se realiza a través de fideicomiso.

<sup>158</sup> Reforma a la Ley General De Títulos y Operaciones de Crédito, publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 23 de mayo de 2000, que entró en vigor al día siguiente de su publicación. En la que establece que las sociedades que pueden ser fideicomisarias en los fideicomisos de garantía pueden ser:

I.- Instituciones de Crédito;  
II.- Instituciones de Seguros;  
III.- Instituciones de Fianzas;  
IV.- Sociedades Financieras de Objeto Limitado;  
V.- Almacenes Generales de Depósito.

elementos personales del fideicomiso, encontramos a: El fideicomitente, que es aquella persona jurídica para poder realizar la afectación de los bienes para un fin determinado; El fiduciario, ya no es necesariamente una Institución de Crédito, pues ya determina otra clase de sociedades financieras, pues a excepción a lo que establecía anteriormente la Ley de Títulos Operaciones de Crédito limitaba solamente a las Instituciones de Crédito a ser fiduciarias, esta reforma está encaminada desde nuestro punto de vista a que las sociedades que se incluyen, puedan ser fiduciarias en fideicomisos de garantía constituidos por sus deudores, facultadas por la actual Ley General de Instituciones de Crédito; El fideicomisario, que es aquella persona jurídica, con capacidad suficiente para poder recibir los beneficios del fideicomiso, pudiendo ser el mismo fideicomitente, terceros o bien, la fiduciaria, pero solo en los fideicomisos de garantía; y, como órgano de vigilancia del fideicomiso, el Comité de Técnico<sup>160</sup>. Este Comité, será el encargado de vigilar el funcionamiento y ejercitar las facultades que el propio fideicomitente haya señalado para su funcionamiento.

Ahora que hemos hecho un pequeño señalamiento de los elementos esenciales de los fideicomisos, pasaremos al análisis de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, que es la legislación que regula el fideicomiso.

Primero debemos de considerar al fideicomiso como un acto jurídico de naturaleza mercantil, pues la Ley anteriormente citada en su artículo 1º señala que los actos reglamentados por la misma, son actos de comercio, el artículo 1º del Código de Comercio establece que los actos comerciales, es regirán por el mismo y por las demás leyes mercantiles aplicables, el artículo 75 de la misma legislación en su fracción XIV, establece que las operaciones realizadas por los bancos, y el artículo 46 de la Ley de Instituciones de Crédito, en su fracción XV, señala que en las instituciones de crédito solo se podrán realizar las operaciones a que se refieren la

---

<sup>159</sup> Idem.

<sup>160</sup> Este Comité se encuentra regulado por la Ley General de Instituciones de Crédito, en su artículo 30.



Ley de General de Títulos y Operaciones de Crédito, misma que establece en su artículo 350, que solo podrán ser fiduciarias las Instituciones de Crédito y como excepción a la regla general, las demás sociedades señaladas en el artículo 399 de la Ley General de Instituciones de Crédito.<sup>141</sup>

Dentro de la Ley de General de Títulos y Operaciones de Crédito, los fideicomisos se encuentran ubicados dentro del Título Segundo, que se refiere a las operaciones de crédito, en su Capítulo Quinto, y consta de treinta y tres artículos, que van del 381 al 414.

La definición del fideicomiso, de acuerdo con el artículo 381, es el acto en virtud del cual, el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización de este fin a una institución fiduciaria. En este precepto solo encontramos dos figuras del fideicomiso, que son el fideicomitente y el fiduciario, siendo que el fideicomiso consta de tres figuras jurídicas, que aunque hace mención del fideicomisario en el precepto siguiente (artículo 382), y da la posibilidad de no asignar a un fideicomisario determinado, siempre que el fin sea lícito, por esta razón dicha definición nos parece incompleta pues se encuentra dividida en dos artículos. Por otro lado encontramos que el legislador solo se refiere a la destinación de ciertos bienes a un fin determinado, sin hacer mención de que esta es una afectación o transmisión de estos bienes a la propiedad del fideicomiso a un fin determinado para que los realice el fiduciario.

El siguiente precepto (artículo 383<sup>142</sup>) contiene varios supuestos, el primer párrafo, se refiere a la capacidad de los fideicomisarios.<sup>143</sup> Pero como podemos determinar la

---

<sup>141</sup> Domínguez Martínez, Jorge A. Op. cit. p. 86

<sup>142</sup> Este es texto vigente, ya que fue reformado el 24 de mayo de 1996.

<sup>143</sup> Como ya vimos anteriormente, la capacidad jurídica de las personas, está sujeta a las limitaciones que establece la Ley en casos específicos, dependiendo de si se es incapaz de ejercicio o de goce, o de las sociedades que deben de cumplir con los requisitos de Ley, o de los extranjeros y sus limitaciones.

capacidad del fiduciario?. En nuestro concepto esta capacidad no se encuentra bien determinada, en razón de que sólo los mexicanos por nacimiento son capaces de adquirir bienes en zona restringida, por lo cual consideramos que si un extranjero es fideicomisario de bienes inmuebles dentro de la zona restringida, se está realizando una simulación en razón de que la Ley permite, ya que se realizan hechos que permiten el uso, goce, disfrute y hasta disposición de los derechos fideicomisarios sobre los bienes inmuebles en zona restringida.

El segundo supuesto se refiere a la designación y multiplicidad de fideicomisarios y la forma de recibir los beneficios del fideicomiso, y determina que el fideicomitente puede designar una variedad de fideicomisarios, para que reciban simultánea o sucesivamente los beneficios del fideicomiso, con la excepción a la regla general establecida en el artículo 394, en su fracción II, que determina, que quedan prohibidos los fideicomisos, en que el beneficio del fideicomiso se conceda a varias personas sucesivamente, que deban de substituir una a la muerte de otra, salvo que ya estén vivas o concebidas a la muerte del fideicomitente. En este párrafo, en nuestro concepto, la excepción a la regla general, solamente es casuística, tomando en cuenta un solo elemento, pues que pasaría, si al momento de constituir el fideicomiso, el fideicomitente no se reserva la posibilidad de que los bienes le sean retransmitidos, y establece que los fideicomisarios no están determinados y tendrán la facultad de determinar a sus substitutos, y la fiduciaria cumple con el fin, que era el transmitir ciertos bienes inmuebles a favor de los fideicomisarios, en este caso, el fin del fideicomiso está cumplido, la facultad de transmitir estos bienes compete a la fiduciaria, y los fideicomisarios no están determinados, pues nosotros consideramos que la fiduciaria esta cumpliendo con el fin y está ejerciendo facultades determinadas en la constitución del fideicomiso, así mismo no está contraviniendo una disposición legal en virtud de cumplir con los fines del fideicomiso anteriormente señalados.

En el tercer supuesto del mismo artículo encontramos las decisiones que deben de ser tomadas por los fideicomisarios, estas simplemente se tomarán por mayoría de votos, y no por mayoría de personas. Este supuesto nos parece una subordinación a quien cuenta con el mayor número de acciones en una sociedad y es quien en su caso tomaría las decisiones.

El cuarto supuesto del mencionado artículo se refiere a los fideicomisos nulos a favor de las instituciones fiduciarias, salvo que los bienes afectados se transmitan en propiedad a la institución para poder garantizar una obligación contraída con dicha institución, debiéndose designar una tercera institución fiduciaria en caso de controversia. Así mismo encontramos que para que no exista ningún tipo de duda en cuanto a la propiedad que puedan adquirir las instituciones fiduciarias, amplió los artículos que determinan el fideicomiso de garantía. Por otro lado encontramos como el legislador utilizó indistintamente la transmisión de los bienes, como un sinónimo de afectación, que se da en la definición, que da la misma Ley.

La capacidad para poder ser fideicomitente, la establece el artículo 384, al referirse, que solo pueden ser fideicomitentes, las personas físicas o jurídicas que tengan la capacidad necesaria, para hacer la afectación de bienes que implica el fideicomiso, y en su caso a las autoridades judiciales o administrativas competentes, cuando por virtud de su función deban de realizar la guarda, conservación, administración o enajenación de dichos bienes. Desde nuestro punto de vista, la capacidad de las personas físicas o morales no tiene mayor problema, sin embargo, en el caso de las autoridades judiciales o administrativas, como lo señala el mismo artículo tendrán la facultad de constituir un fideicomiso, siempre que se incurra en el supuesto de guardar, conservar, administrar o enajenar, bienes que deberían de cumplirse con dichos bienes. Pero encontramos que la única forma de constituir este fideicomiso por las autoridades judiciales, es cuando así se estableció en testamento, y en el caso de las autoridades administrativas, se podrá constituir cuando así sea

previsto por un decreto o resolución de autoridad competente, siempre que cumpla con los requisitos que establece la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal<sup>164</sup>.

Además del artículo 385 y del artículo 399 en que se determina quienes podrán ser fiduciarias, y como ya mencionamos, solo podrán ser las instituciones fiduciarias autorizadas, la nueva reforma incluye a las demás instituciones financieras, de las que haremos mención más adelante. En su segundo párrafo, regula que en caso de que al constituirse el fideicomiso no se designa a la institución fiduciaria, podrá el fideicomisario designarla, o en su defecto el juez de primera instancia. Aquí encontramos, que es posible no determinar a la institución fiduciaria, que como anteriormente analizamos no es posible constituirlo, si falta alguno fideicomitente y fiduciario, pero para nosotros siempre se designa la institución fiduciaria, sin embargo, el único caso que en nuestro concepto se daría este supuesto, sería cuando en un testamento se designa la institución fiduciaria, sin embargo la constitución del fideicomiso queda sujeta a una condición suspensiva, que es la muerte del testador, y una resolutoria, que será la aceptación de la fiduciaria o el excusarse de la designación. EL ejemplo antes citado puede salvarse, si considera el siguiente párrafo, en que da la posibilidad de designar una o varias instituciones fiduciarias para que conjunta o sucesivamente, ejerciten o cumplan con los fines del fideicomiso, y que en caso de que ninguna de las instituciones fiduciarias pueda cumplir con los fines dará lugar a una de las causas de extinción del fideicomiso.

---

<sup>164</sup> Dicha Ley establece en el artículo 3º "El Poder Ejecutivo de la Unión se auxiliará, en los términos de las disposiciones legales correspondientes, de las siguientes entidades de la administración pública paraestatal:...III.- Fideicomisos". Y en su artículo 47º establece: "Los fideicomisos públicos a que se refiere el artículo 3º, fracción III, de esta Ley, son aquellos que el gobierno federal, o alguna de las demás entidades paraestatales constituyen, con el propósito de auxiliar al Ejecutivo Federal en las atribuciones del Estado, para impulsar áreas prioritarias de desarrollo, que cuenten con una estructura orgánica análoga a las otras entidades y que tengan comités técnicos.

En los fideicomisos constituidos por el Gobierno Federal, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público fungirá como fideicomitente único de la administración pública centralizada."

Respecto de los bienes que pueden ser susceptibles de afectarse en fideicomiso, se encuentran regulados por el artículo 386, de la multicitada Ley, y determina que podrán ser afectados en fideicomiso, toda clase de bienes y derechos, con la excepción de aquellos que sean estrictamente personales. Menciona el párrafo siguiente del mismo artículo, que los bienes que sean afectados en fideicomiso, solo podrán ser objeto de las acciones estrictamente que deriven del mismo, es decir, que en virtud de la constitución del fideicomiso, se puede ejercitar cualquier tipo de acción, que este conforme a los fines del fideicomiso, y que en caso de excederlas o de que se incumpla con el fin, el fideicomitente o el fideicomisario, podrán atacar los actos que realice la fiduciaria, si se hacen con perjuicio de los mismos, así como el reivindicar los bienes del fideicomiso, que hayan salido del patrimonio del mismo, esta facultad se encuentra contenida dentro del artículo 390 del la Ley, y en caso de que los fideicomitentes sean incapaces o no estén determinados, quien tendrá la facultad de ejercitar estos derechos, será quien ejerza la patria potestad, el tutor o el Ministerio Público. Otro de los derechos que se reservan para el fideicomitente, son aquellos que deriven del mismo, y los adquiridos con anterioridad, a la constitución del fideicomiso, por el fideicomisario o por terceros. Entre los derechos que se puede reservar el fideicomitente, son entre otros, los que dispone el artículo 393, el cual determina que los bienes afectados en fideicomiso, podrán ser devueltos al fideicomitente o a sus herederos, siempre que reserve este derecho, y se haya hecho la anotación correspondiente en el Registro Público. Por último establece que el fideicomiso constituido con la intención de realizarlo con fraude a terceros, será nulo, y podrá ser atacado por cualquiera de los interesados, aquí, encontramos que se trata de nulidad relativa pues solo puede hacerse valer por los interesados, y no por cualquier persona.

En el párrafo anterior, citamos a los bienes que pueden ser susceptibles de afectarse en fideicomiso. En el caso de los particulares, encontramos que puede ser

susceptible de afectación cualquier bien<sup>165</sup> o derecho<sup>166</sup>, con las excepciones establecidas por la Ley. En el caso del Estado, encontramos que solo podrán ser afectados bienes,<sup>167</sup> los cuales estarán destinados a impulsar áreas prioritarias del sector público, por ejemplo, el impulso en el desarrollo de vivienda popular.

En cuanto a la forma en que debe de ser constituido el fideicomiso, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, determina, que el fideicomiso, deberá de otorgarse mediante escrito privado o de acuerdo a lo que determine la legislación común, y las formas en que puede otorgarse de tres maneras: a) Por testamento,<sup>168</sup> b) Mediante escrito privado,<sup>169</sup> y, c) Mediante escritura pública<sup>170</sup>.

En el caso de que el fideicomiso recaiga en bienes inmuebles, para que pueda surtir efectos contra terceros, a partir de su inscripción, siempre deberán estar inscritos en el Registro Público<sup>171</sup>, del lugar donde se encuentren los bienes.

---

<sup>165</sup> Como ya establecimos anteriormente, los bienes que pueden ser objeto de los contratos deben de llenar, ciertos requisitos, como estar en el comercio, ser susceptibles de apropiación por los particulares, ser determinado de acuerdo a su especie, y que esa licito

<sup>166</sup> En el caso de los derechos que no pueden ser objeto del fideicomiso, está, el derecho de sufragio, pues este es un derecho que no es posible transmitir de ninguna forma.

<sup>167</sup> Los bienes del Patrimonio Nacional se dividen en: I) Bienes del dominio público de la Nación; y, 2) Bienes del dominio privado de la Nación.

<sup>168</sup> El testamento, de acuerdo con el Código Civil puede otorgarse de diversas formas: I.- Público Abierto, II.- Público Cerrado, III.- Público Simplificado, IV.- Ológrato, y los especiales, que son: I.- Privado, II.- Militar, III.- Marítimo, y V.- Hecho en país extranjero.

<sup>169</sup> El artículo 1833 del Código Civil, establece que cuando la ley exija determinada forma para los contratos, no será válida, pero se podrá convalidar por medio de la forma si alguna de las partes así lo solicita.

<sup>170</sup> El artículo 2316 y el 2320 del Código Civil, establecen que la compraventa no requiere de formalidades, sino cuando recae, sobre bienes inmuebles, y el valor del inmueble excede de trescientas setenta y cinco veces el salario mínimo general diario en el Distrito Federal.

<sup>171</sup> El artículo 3011 del Código Civil, determina que cualquier inscripción sobre derechos reales o cualquier gravamen deberán de estar inscritos en el Registro Público de la Propiedad, para que surtan efectos contra terceros a partir de su inscripción. Y el artículo 26 del Código de Comercio, establece que en el caso de que quienes tengan la obligación de inscribirse en el Registro Público de Comercio y no lo hagan, no producirán efectos en beneficio de terceros, pero si en lo que les beneficie.

En relación con las facultades que tiene, la institución fiduciaria, se encuentran todas aquellas que les hayan sido otorgadas en el momento de la constitución del mismo, así como de aquellas que sean necesarias para el cumplimiento del fin del mismo, actuando como buen padre de familia. En este precepto nosotros encontramos que la forma de actuar como buen padre de familia, es muy ambigua y no aclara cual es esta forma, creemos que está quiere definir una forma de actuar sensata y coherente, en relación con los fines del fideicomiso, y está por demás hacer mención de esta frase o debe de ser substituida por otra que tenga mayor claridad. Incluso de acuerdo con el artículo 393, no es posible excusarse de ser fiduciario, si no por causas graves, que serán determinadas por el Juez de primera instancia, así mismo el fiduciario responderá por todos los daños y perjuicios que sean causados por la fiduciaria, siempre que sea responsable de este deterioro.

Una de las últimas innovaciones con las que cuenta esta Ley, es la inclusión de los fideicomisos de garantía, los cuales se encuentran encaminados principalmente a garantizar obligaciones contraídas o derivadas de un contrato.

Podemos mencionar cuales son las principales adiciones importantes y que de alguna manera facilitan el acceso a los créditos a las personas físicas o morales.

Podemos iniciar mencionando que una de las innovaciones que más nos llamó la atención es la inclusión de que en caso de existir dos o más fideicomisarios se podrá establecer la prelación que se tiene entre ellos. Que de alguna forma nos señala quién en caso de existir tendrá preferencia en el beneficio del fideicomiso.

Otra de las inclusiones que consideramos importantes es la participación de las sociedades financieras que anteriormente no podían participar en los fideicomisos en razón de que así lo establecía la Ley, pues ya incluye a:

1.- Instituciones de crédito;

- 2.- Instituciones de Seguros;
- 3.- Instituciones de Fianzas;
- 4.- Sociedades Financieras de Objeto Limitado;
- 5.- Almacenes Generales de Depósito.

Pero cual sería la intención de incluir a este tipo de sociedades por parte del deudor, pues desde nuestro punto de vista fue la dificultad de cobrar los créditos que éstas tenían con quienes realizaban negocios, por ejemplo:

Supongamos que una persona que fabrica pinturas desea adquirir dinero para poder producir, sin embargo los bancos tienen como regla general el otorgamiento de créditos a aquellas personas que cuentan con la solvencia económica, cual sería el medio por el que garantizaran una obligación y a su vez obtener el crédito pudiendo reutilizar y vender los productos que adquirieron para poder vender y a su vez seguir utilizando el crédito.

Pues como mencionamos, puede constituir un fideicomiso mediante el cual afecta los bienes con los que cuenta como la maquinaria y los insumos, pero éstos son transmitidos a la institución fiduciaria en propiedad, pero aquí encontramos una innovación, ya que el fideicomitente puede disponer de los bienes otorgados en fideicomiso para cumplir con un fin. Sin embargo desde nuestro punto de vista este fideicomiso se constituye de esta forma en razón de que es una mezcla de los créditos de Habilitación o Avío y Refaccionario.

Las causas de la extinción de los fideicomisos, se encuentran determinadas en el artículo 392, y se extinguen por las siguientes causas:

- 1.- Por la realización del fin para el cual fue constituido;



- 2.- Por imposibilidad de la realización del fin del fideicomiso;
- 3.- Por imposibilidad de que la condición suspensiva se realice dentro del plazo de 20 años a partir de la constitución del mismo;
- 4.- Por cumplimiento de la condición resolutoria;
- 5.- Por convenio entre el fideicomitente y el fideicomisario;
- 6.- Por la revocación o reserva de derechos que haya hecho el fideicomitente de los bienes afectados; y,
- 7.- En caso de que no exista la posibilidad de que una institución fiduciaria lleve a cabo el fin del fideicomiso.

Para finalizar hablaremos de los fideicomisos prohibidos, que se encuentran regulados por el artículo 394 de la multicitada Ley, y establece tres supuestos generales, que son:

- A) Los Fideicomisos secretos, es decir aquellos en que no sea posible conocer los fines del fideicomiso;
- B) Los Fideicomisos sucesivos, es decir, que sean aquellos fideicomisos en los cuales se concedan beneficios, a personas en un orden sucesivo a la muerte del fideicomisario, salvo que ya estén concebidos o nacidos a la muerte del fideicomitente; y,
- C) Los Fideicomisos con una duración máxima de treinta años, con la excepción de que se realice para el mantenimiento de museos de carácter científico o artístico, sin fines de lucro. Sin embargo en este caso, ya que como vimos anteriormente, encontramos una contradicción con la Ley de Inversión Extranjera, en su artículo

13 concede autorización, pues concede la constitución de los fideicomisos por un período de hasta de 50 años.

#### 4.2.2.- LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CREDITO

Esta legislación es el entorno jurídico sobre el cual las instituciones de crédito, pueden basar las facultades y limitaciones sobre la formación y funcionamiento de los fideicomisos.

El primer precepto, que contiene quienes son las instituciones que están autorizados para prestar el servicio de banca y crédito, es el artículo 2º, que determina que este servicio solo podrá prestarse por Instituciones de Banca Múltiple e Instituciones de Banca de Desarrollo.

Dentro de las operaciones que están autorizadas dichas instituciones, están regladas por el artículo 46º, en la que en fracción XV, determina la facultad de dichas instituciones a practicar las operaciones de fideicomiso a que se refiere la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y llevar a cabo, mandatos y comisiones relacionadas con los fines de los fideicomisos.

En el Título tercero, capítulo cuarto, referente a los servicios que prestan las Instituciones de Crédito, se encuentra regulada la actividad de dichas instituciones en relación con los fideicomisos.

El artículo 79º, de la mencionada Ley, hace referencia a que en las operaciones de fideicomiso, mandato, comisión, administración o custodia, tales instituciones realizarán una contabilidad especial de dichos bienes, que deberá de ser incluida dentro de la contabilidad de la misma institución, en la que se asentarán, el dinero y valores depositados, así como los aumentos y disminuciones de los mismos. Y que en ningún caso, estarán afectados a otras responsabilidades que no sean las que deriven de los contratos celebrados por dicha institución con respecto de los bienes depositados en ellas.

Respecto de las facultades que ejercerán, dichas instituciones con relación a los fideicomisos, quien será el encargado de ejercerlas será, el Delegado Fiduciario. Quien podrá ejecutar todos los actos necesarios para la realización del fin del fideicomiso. La institución deberá de responder de los daños que pudieren surgir, pero estará libre de toda responsabilidad, siempre que obre ajustándose a los lineamientos señalados para el cumplimiento del fin.

Para el mejor funcionamiento de las facultades otorgadas a la institución, se podrá crear en el acto de la constitución o reformas del fideicomiso, un Comité Técnico, que tendrá las facultades que se determinen y quien podrá establecer después de constituido, las reglas de funcionamiento del mismo.

En el caso de la relación laboral de los empleados de las instituciones que se utilicen directamente para la realización o funcionamiento de los fideicomisos, no serán considerados como empleados de la institución, ya que serán considerados como patrimonio del fideicomiso, sin embargo las acciones, que ejerciten dichos empleados, se realizarán en contra de la Institución de Crédito.

En los fideicomisos de garantía, los cuales son los únicos que se permite que la institución fiduciaria, sea la fideicomisaria, se seguirá el procedimiento a que alude el artículo 341º de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito<sup>172</sup>, para poder proceder a rematar de los bienes fideicomitidos, para garantizar obligaciones con la institución.

En cuanto a la rendición de cuentas por parte de la institución de deberá de ser presentada dentro de los quince días, después de que sea requerida y en caso de no hacerlo, se tendrá como responsable de las pérdidas o menoscabo que sufran los bienes, y se procederá a la remoción de la institución fiduciaria, en que se deberá de llevar a cabo conforme lo dispone el artículo 350, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Estas acciones podrán ser ejercitadas por el fideicomisario o sus representantes legales, o en su defecto por el Ministerio Público.

En los fideicomisos en los que el fideicomitente sea el Gobierno Federal, no será aplicable, el párrafo anterior, pues será aplicable el procedimiento del artículo 41 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal<sup>173</sup>.

En cuanto a las prohibiciones a que se encuentran sujetas la Instituciones de Crédito, en relación con los fideicomisos, están establecidas en el artículo 106, en sus fracciones XVII y XIX, que determinan la prohibición de otorgar créditos o prestamos con garantía sobre los derechos de los fideicomisos constituidos sobre operaciones retirables a días preestablecidos, de ahorro, a plazo, de obligaciones subordinadas,

<sup>172</sup> El artículo 341 establece, que el acreedor podrá solicitar al juez, que autorice la venta de los bienes dados en garantía o del vencimiento de la obligación garantizada, en un periodo de treinta días dentro de los cuales se le coherá traslado al deudor para que se interponga a la venta, y en caso de no contestar el juez mandará a realizar a la venta según el bien de que se trate, y el acreedor podrá conservar el producto de la venta en prenda, en sustitución de los bienes o títulos dados en garantía.

<sup>173</sup> El mencionado artículo determina que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público será fideicomitente único y deberá de cuidar que le sean reservados todos los derechos de acción, en contra

siempre que tengan por objeto, celebrar dichas operaciones con la propia institución, y cuando el Banco de México no lo autorice. En estos casos la fiduciaria no podrá responder del incumplimiento de los deudores, salvo que sea por culpa de la propia institución. En cuyo caso la institución deberá de transferir los créditos a los fideicomitentes o fideicomisarios absteniéndose de cubrir su importe.

En los contratos de fideicomiso se deberán de establecer como cláusulas del contrato los supuestos anteriores, y caso de pactar lo contrario se tendrán por no puestas.

Respecto de las responsabilidades y como obligación que tiene las Instituciones de Crédito, esta el de guardar la información respecto de los fideicomisos y las operaciones relacionadas con los mismos, de acuerdo, con el artículo 118 de la Ley de Instituciones de Crédito.

#### 4.3.- COMPARATIVA DEL DOMINIO DIRECTO CON LOS DERECHOS FIDEICOMISARIOS.

Para poder realizar una comparación de los derechos de propiedad con los derechos fiduciarios, es necesario retomar algunos de los conceptos que ya analizamos con anterioridad.

En el caso de el derecho real de propiedad, como ya vimos con anterioridad, es aquel poder que concede la Ley para utilizar, gozar y disponer de ella, con las limitaciones que fije la Ley y que es susceptible de hacerse valer ante cualquier persona.<sup>125</sup>

---

de las responsabilidades de la fiduciaria, que cometa en contra de los fideicomisos en que intervenga el Gobierno Federal.

<sup>125</sup> Domínguez Martínez, Jorge., op cit. p. 112

En relación a los derechos fideicomisarios, podemos mencionar que puede, darse por varios supuestos;

- 1) Al momento de constituirse el fideicomiso se transmiten derechos de dominio respecto de los bienes que se afectaron, que no implica necesariamente la propiedad.
- 2) Los derechos de dominio que ejercerá la fiduciaria, siempre serán en relación con el fin del fideicomiso, y no podrá excederse de los mismos establecidos en el contrato de fideicomiso.
- 3) Existe la posibilidad de que los derechos de readquirir los bienes afectados, y de que los derechos del fideicomitente, sean transmitidos.
- 4) Los beneficiarios del fideicomiso pueden ser los mismos fideicomitentes que pueden ser extranjeros, y en este caso, los beneficios de manera total serían para los extranjeros.

Como ejemplo podemos mencionar, que si un grupo de extranjeros cuentan con un capital de 100,000,000.00 de dólares, los cuales los quieren invertir en territorio nacional, pero en un fideicomiso que tenga como finalidad la construcción de un hotel que a su vez, cuente con residencias destinadas a la vivienda de los mismos extranjeros en calidad de fideicomisarios, por un periodo de 50 años.

Existen varias posibilidades:

- 1) Los bienes destinados en fideicomiso es el dinero, por lo tanto los extranjeros tendrán la posibilidad de disfrutar de los productos que produzcan los bienes como inversión
- 2) No serán propietarios del bien inmueble, si no de los derechos del dominio sobre los derechos fiduciarios.
- 3) Al término del plazo del fideicomiso, este se puede prorrogar, por un tiempo indeterminado, ya que la Ley no establece cuantas prorrogas se pueden conceder y por cuanto tiempo.
- 4) En caso de que no se reserven el derecho de readquirir al término del fideicomiso, estos bienes podrán ser transmitidos a las personas físicas y morales con capacidad suficiente para adquirir dichos bienes. En este caso si los extranjeros tuvieran un hijo durante la estancia en el uso de estos bienes, este niño tendría la capacidad suficiente para poder adquirir los bienes inmuebles, y finalmente los extranjeros podrían adquirir este bien.

Fideicomiso	Posesión	Propiedad	Uso y habitación	Usufructo
<b>TIPO DERECHO</b>				
D. personal	D. real o pers.	D. real	D. real	D. real
<b>COMO SE CONSTITUYE</b>				
Contrato y Testamento.	Acto o hecho Jurídico.	Contrato, Prescripción	Contrato.	Ley, Contrato Prescripción.
<b>POR LOS DERECHOS DE DISPOSICIÓN.</b>				

Uso, goce,	Uso, goce,	Uso, goce,	Uso, goce,	Uso, goce,
Disfrute,	disfrute,	disfrute,	disfrute,	disfrute,
Enajenar,	no hay	disposición	no hay disposición	enajenar,
Gravar,	disposición.	completa.		Gravar,
Arrendar.				Arrendar.

#### POR SU PERMANECIA EN EL TIEMPO.

Hasta 30 años,	indefinida.	Indefinida.	por tiempo	por tiempo
Prorrogables.			Determinado,	determinado o
			Sin prorroga.	Vitalicio.

Como podemos apreciar, el fideicomiso es un derecho con características muy similares a el derecho de propiedad, aún cuando hay teorías que establecen el derecho de propiedad fideicomisario como un especie de propiedad sui generis,<sup>126</sup> por ejemplo los derechos fideicomisarios se pueden extender tanto como un derecho vitalicio de usufructo, y utilizarlos, disponer de ellos, en forma de arrendamiento, transmitirlos, como en un derecho similar al de la propiedad que también son transmisibles, es decir que los derechos fideicomisarios, son en conjunto, derechos que tienen todas las atribuciones del derecho de propiedad sobre los derechos fiduciarios, pues mediante ellos se pueden realizar todos los actos respecto de los bienes inmuebles afectados, con la salvedad, si queremos considerarlo de esta forma, del tiempo, que en determinado momento pueden cambiar y condiciones especiales de cada caso.

Para poder confirmar que la Ley, nos permite la explotación total de los bienes sujetos a fideicomiso en zona restringida, el artículo 12 de la Ley de Inversión Extranjera nos da la definición de que es lo que debemos de entender por la



utilización y aprovechamiento de los bienes inmuebles en zona restringida, y nos dice que son los derechos al uso, goce, obtención de los frutos y productos que resulte de la explotación lucrativa a través de terceros o de la institución fiduciaria. Como podemos darnos cuenta, existe una serie de posibilidades de explotación de dichos bienes, que desde nuestro punto de vista, esta explotación va mas encaminada a permitir posibilidades de desarrollo en diferentes partes de la República Mexicana, que a permitir a los extranjeros tener un dominio total de la zona restringida.

#### 4.4.- FIDEICOMISO COMO ACTO DE SIMULACION JURIDICA PARA GOZAR DE BIENES INMUEBLES EN ZONA RESTRINGIDA.

Anteriormente mencionamos para que un fideicomiso sea eficaz, es necesario que se realice por medio de un acto jurídico,<sup>127</sup> de este modo en los diversos textos de nuestra legislación encontramos ciertos requisitos para que estos fideicomisos sean válidos.

Entre los requisitos que establece nuestra legislación, y específicamente la Ley de Inversión Extranjera, señala dentro de un capítulo, los requisitos de forma para que los fideicomisos en zona restringida sean válidos.

Como primer requisito, es obligación de las instituciones fiduciarias solicitar permiso a la Secretaría de Relaciones Exteriores, para adquirir derechos sobre bienes inmuebles ubicados dentro de la zona restringida, cuando el objeto del fideicomiso sea la utilización y aprovechamiento de dichos bienes, cuando los fideicomisarios

---

<sup>126</sup> Domínguez Martínez, Jorge A. Op. cit. p. 123

<sup>127</sup> Se puede constituir por contrato o por testamento, op. cit.

sean sociedades mexicanas sin cláusula de exclusión de extranjeros o personas físicas o morales extranjeras.<sup>128</sup>

Como vimos en apartado anterior, es posible la utilización uso y explotación de los bienes inmuebles en zona restringida, por parte de los extranjeros por varios medios, ya que la Ley de Inversión Extranjera, permite la utilización y aprovechamiento de los bienes inmuebles en zona restringida, así como los derechos al uso, goce, obtención de los frutos y productos que resulte de la explotación lucrativa a través de terceros o de la institución fiduciaria.

El artículo 13, nos da la duración máxima de un fideicomiso, que será hasta de cincuenta años prorrogables, pero no nos dice si será por un período igual, pues el reglamento solo hace mención a los requisitos de forma que se deben de cumplir para la proroga. Y la facultad de la Secretaría de Relaciones Exteriores, para verificar las condiciones del uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles.

En el artículo 14 de la Ley determina que la Secretaría de Relaciones Exteriores, resolverá sobre las autorizaciones para la utilización de bienes inmuebles, considerando el impacto económico que pudiera tener para la región la inversión que se pretende realizar. También elimina la obligación de inscribir dicha adquisición en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, que establecía el texto original, ya que solo se tendrá que dar un aviso a la Secretaría de Relaciones Exteriores.

---

<sup>128</sup> Artículo 11 de la Ley de Inversión Extranjera.

#### 4.5.- EL FIDEICOMISO COMO INSTRUMENTO DE SIMULACION.

La simulación jurídica "es el instrumento jurídico por medio del cual, se trata de disimular la intención real del acto jurídico que se realiza, así como los efectos que se pretenden, y que no implica flicitud, ya que el acto jurídico se realiza con la intención de crear efectos de derecho, que por otros medios no sería posible que se crearan"<sup>129</sup>

Considerando la definición anterior podemos establecer que la simulación de los actos jurídicos, es el medio por el cual se permite por la Ley realizar ciertos actos jurídicos, que tienen como finalidad crear ciertos efectos de derecho, pero que por medio de la simulación se pretende llegar a crear efectos de derecho que no están permitidos.

En el caso de los actos jurídicos con la intención de simularlos, encontramos, la sanción establecida en la Ley de Inversión Extranjera, en el artículo 38º, fracción V, que determina los casos en los que las personas que realicen actos con la intención de permitir el goce o la disposición de bienes inmuebles a personas físicas o morales extranjeras, o a sociedades mexicanas sin cláusula de exclusión de extranjeros, que no sean realizados por medio de fideicomiso, y que no pacten la cláusula a que se refiere el primer párrafo del artículo 27 Constitucional, serán sancionados con una multa que será hasta por importe de la operación.

La facultad para sancionar este tipo de actos con intención de simular, será realizada por la Secretaría de Relaciones Exteriores, sin perjuicio de la responsabilidad penal o civil, en que se pudiera incurrir.

---

<sup>129</sup> Gutiérrez y González, op cit. p. 134

Nosotros pensamos que el tipo penal solo podrá darse en cuanto, a que este acto de simulación jurídica se haga con la intención de crear conflictos bélicos de nuestro país, ya que el Código Penal, en el capítulo de los delitos contra la Nación, en su artículo 123º fracciones VI, IX y XII, establecen el tipo penal, siempre y cuando se realice con la finalidad de subordinar la seguridad de la Nación a otro Estado. Pero si no se hace con esta intención el tipo penal no se dará, y solo será aplicable la sanción civil y en su caso la administrativa aplicada por la Secretaría de Relaciones Exteriores.

Los medios por los cuales se puede nulificar un fideicomiso, son la nulidad relativa y la absoluta<sup>130</sup>

Supongamos que existe un determinado grupo de inversionistas extranjeros con un capital de inversión de 100,000,000.00 de dólares. Aquí existen dos posibilidades:

1.- Que realicen inversiones en valores de especulación, es decir en la bolsa mexicana de valores o instrumentos de deuda pública como los Certificados de la Tesorería, en cuyo caso la inversión sería indirecta, que solo nos beneficiaría en corto plazo y no genera fuentes permanentes de empleo; y,

2.- Que su intención sea el de realizar inversiones de largo plazo, en que tengan la posibilidad de invertir en bienes inmuebles. En este caso existen nuevamente dos posibilidades;

---

<sup>130</sup> Idem. p. 142

- A) Que la inversión que realicen sea en territorio Nacional, pero fuera de la zona restringida, en cuyo caso el inversionista extranjero tendrá la obligación de dar un aviso al Registro Nacional de Inversiones Extranjeras de tal adquisición; y,
- B) Que la inversión extranjera se realice dentro de la zona restringida, en cuyo caso deberá además de dar el aviso deberá de registrar la adquisición en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.

Supongamos que estos inversionistas invierten en un fideicomiso cuyo fin es el de que este capital se invierta en la adquisición de un bien inmueble para la construcción de un hotel y villas, en una playa de nuestro país (es decir zona restringida), cuya administración se encomienda a una institución fiduciaria, con mayoría de capital extranjero y cuyos fideicomisarios sean extranjeros en su mayor parte, con una duración de 50 años prorrogables.

Pues bien, en primer lugar los inversionistas están transmitiendo un bien fungible (dinero), que el destino es la adquisición del inmueble, del cual no son propietarios, ya que aportaron un bien diferente. El bien inmueble es propiedad del fideicomiso, en cuyo caso la fiduciaria tampoco es la propietaria, sin embargo realizará todos los actos de dominio y que sean necesarios para la relación del fideicomiso.

La realización del fideicomiso se hace posible, y se construye el hotel y las villas (que son para uso residencial de los extranjeros que aportaron el dinero). Supongamos que los extranjeros que invirtieron viven de manera permanente dentro de estas villas, en calidad de inmigrantes para poder obtener la calidad de inmigrados, en este caso solo necesitarían cinco años para poder adquirir los derechos fideicomisarios y en su caso al término del fideicomiso el dominio directo sobre los bienes inmuebles en zona restringida. O pongamos otro ejemplo, los extranjeros no

cambian de calidad migratoria, y durante su estancia en el país tienen un hijo el cual será mexicano por nacimiento, que de acuerdo con la Ley General de Población<sup>174</sup> no la perderá la nacionalidad de mexicano aún y cuando adquiera otra, y al tener la calidad de mexicano podrá sin ningún problema adquirir el dominio directo sobre los derechos fideicomisarios o el dominio directo en caso de término del fideicomiso.

Por otro lado, si aún cuando el fideicomiso se mantuviera en las mismas condiciones durante los cincuenta años, los extranjeros no tendrían la necesidad de cambiar ni siquiera su calidad migratoria, pues el fideicomiso se puede prorrogar (La Ley de Inversión Extranjera, no establece por cuantas veces).

Y finalmente si los extranjeros se reservaran el derecho de readquirir los bienes que aportaron, al término del fideicomiso, estos bienes se tendrán que enajenar de acuerdo con las instrucciones que reciban de los fideicomitentes, quienes tomarán las decisiones en relación con los bienes inmuebles en zona restringida.

De acuerdo al criterio utilizado por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, establece: "La devolución de los bienes fideicomitidos solo debe de hacerse a favor de los fideicomitentes que realmente los aportaron al contituirse el fideicomiso y no a todas aquellas personas que se les reconozca esa calidad en el contrato, de conformidad con lo siguiente: a) cuando los bienes a él destinados queden en poder de la institución fiduciaria serán devueltos por ella al fideicomitente; b) el propósito es que se devuelvan las cosas al estado que guardaban al constituirse el fideicomiso".<sup>175</sup> Pero que sucederá si son bienes inmuebles, pues que estos tendrían que ser vendidos para ser transmitidos los bienes originales, sin embargo si los hijos de los extranjeros cuentan con la posibilidad de la doble nacionalidad la

---

<sup>174</sup> *idem*, p 145.

<sup>175</sup> Octava época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Materia: Civil, Tomo: III, Segunda Parte -1, Enero a Junio de 1989, Página: 348

cual ya se encuentra permitida por nuestra Ley, la intención original de Nuestra Constitución Política se pierde.

Para apoyar el presupuesto en el presente trabajo consideramos que la hipótesis, en la que nosotros sostenemos que el fideicomiso es un acto jurídico por medio del cual se realizan actos de simulación, y aún cuando el fideicomiso cuenta con ciertas limitaciones, que no se encuentran definidas totalmente, éste está encaminado principalmente a permitir el acceso de derechos fideicomisarios para la explotación de recursos naturales y bienes inmuebles por parte de extranjeros en la zona restringida, puesto que es posible realizar actos de enajenación, arrendamiento y disposición de los derechos fideicomisarios en relación con los bienes inmuebles fideicomitados en zona restringida por parte de los extranjeros o nacionales.

Consideramos que no es mala la determinación de permitir este acceso a los extranjeros, ya que por un lado permite la captación de recursos en divisas que ingresan de forma permanente al país y a su vez genera fuentes de empleo en diferentes regiones del territorio.

Por otro lado estimamos que el legislador aún y cuando trató de ser lo suficientemente cuidadoso en reservarse la facultad de poder supervisar dichas inversiones en los fideicomisos, esta facultad sólo establece la supervisión que no es más que la vigilancia de los bienes del fideicomiso. Sin embargo, nos preguntamos, ¿no sería que el acceso a los actos realizados en los mencionados fideicomisos una violación del secreto bancario en caso de ser necesario? En todo caso de permitirse esta disposición no está prevista en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, ni en la Ley General de Instituciones de Crédito, por lo que consideramos que es una omisión grave, pues en caso de que sea solicitada la mencionada

---

información, ¿esta podría ser negada?. Nosotros pensamos que sí es posible negarla ya que la mencionada información debe estar debidamente fundada, y fundamentada en que se está lavando dinero de acuerdo a la Ley General de Instituciones de Crédito, en sus artículos sobre el lavado de dinero (artículos 111 al 116 bis).

Otro de los errores graves que consideramos que no fueron tomados en cuenta por el legislador, fue el no establecer la limitación cuantas veces se puede prorrogar un fideicomiso, pues la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito establece un plazo (hasta 20 años y 30 con excepciones de mantenimiento de museos) y la Ley de Inversión Extranjera establece hasta 50 años con posibilidad de prorrogarse, pero no establece cuantas veces, y podría entenderse que es de manera indefinida, pues no hay ninguna restricción en la Ley.

A partir de los puntos mencionados anteriormente nosotros consideramos importante dividir la problemática y propuesta en los siguientes puntos:

**4.5.1.- Problemas de la reinversión por el entorno jurídico**

**4.5.2.- Dificultad de canalizar la inversión extranjera a sectores que generen procesos de producción industrial para el desarrollo tecnológico**

**4.5.3.- Facilidades administrativas y de legislación que afectan directamente la Soberanía Nacional**

**4.5.4.- Incentivos fiscales para industrias que generen empleos y desarrollo tecnológico regional de largo plazo**



#### 4.5.1.- Problemas de la reinversión por el entorno jurídico

A pesar de que la Ley de Inversión Extranjera prevé la posibilidad de encauzar la inversión a los sectores de la producción que más beneficiarían al país y a las regiones del país que cuentan con un mayor rezago tecnológico, esto no se da en la práctica, pues la inversión no se localiza en las zonas del país donde es necesaria mayor presencia de tecnología, pues podemos percatarnos en el cuadro estadístico que más adelante se menciona, que la inversión se encuentra principalmente en la región norte del país, y está encaminada principalmente a las maquiladoras.

Como sabemos la industria maquiladora genera fuentes de trabajo permanentes, sin embargo, éstas están enfocadas a disminuir el precio total de los productos en las regiones que cuentan con una mano de obra de bajo costo.

Por otro lado el entorno jurídico se encuentra encaminado a permitir con mayor facilidad el ingreso de capitales extranjeros, sin que esto implique un compromiso real de desarrollo tecnológico, pues lo único que obtiene es un mayor acceso a una diversidad de productos a los cuales no se tenía acceso con anterioridad,

Nosotros consideramos que el esfuerzo por mejorar el entorno jurídico ha sido un paso fundamental para iniciar un proceso de desarrollo, pero es necesario que se ponga mayor atención en la forma en que acceden los capitales extranjeros, pues como en el caso de los fideicomisos, que es el tema principal de nuestro trabajo, no se han previsto problemas a futuro que pueden generar conflictos al llegar al supuesto que no se previó, por ejemplo; El detalle más importante, son las prórrogas en los mismos, ya que la Ley de Inversión Extranjera, no prevé cuales son los supuestos que se darían en caso de que se solicite una prórroga en los fideicomisos permitidos por

50 años, y sólo hace referencia que se podrá solicitar prórroga, pero no establece por cuanto tiempo y podría interpretarse que las prórrogas se otorgarían por un período igual de 50 años, y si sólo se puede solicitar una prórroga o más.

Por un lado podría pensarse que la inversión extranjera tiene acceso directo a nuestro país, sin muchas limitaciones, lo que puede considerarse como una ventaja para el ingreso de divisas, pero no sólo debemos de fomentar que la inversión extranjera invierta en nuestro país, sino además debemos de incentivar que se invierta realmente en zonas y actividades como la agricultura y que generen desarrollo tecnológico.

#### **4.5.2.- Dificultad de canalizar la inversión extranjera a sectores que generen procesos e producción industrial para el desarrollo**

Como ya hemos mencionado en varias ocasiones uno de los problemas más grandes que se tienen para que la inversión extranjera promueva un desarrollo industrial en el país, es la falta de dirección de los recursos hacia sectores determinados, que apoyen a mejorar la infraestructura de los sectores de la producción más rezagados, pues la inversión sólo está encaminada a sectores manufactureros que si bien es industria y es una fuente de empleos valiosa, esta no esta distribuida de manera uniforme, ya que el mayor porcentaje está distribuido en la franja fronteriza de nuestro país, éste fenómeno se presenta en razón da la cercanía con los Estados Unidos, por lo que podemos también apreciar que las inversiones están divididas por el aprovechamiento de los recursos con que cuenta cada Estado; Por ejemplo en cuanto al sector de extracción de recursos minerales, la mayor parte de la inversión extranjera se encuentra concentrado en 5 Estados (Colima 41.7 Millones de dólares 26.00%, Hidalgo 83.5 Millones de dólares con el 52.05%, Oaxaca 3 Millones de dólares con el 1.88%, San Luis Potosí 14.1 Millones de dólares

con el 8.79% y Sonora 18.1 Millones de dólares con el 11.28%), que representan un total de 267.9 millones de dólares y en porcentaje 0.6% del monto de la inversión extranjera total en nuestro país, en cuanto a la agricultura se encuentra en 4 Estados (Colima 11.7 Millones de dólares con el 19.07%, Chiapas 0.55 Millones de dólares con el .90%, Nayarit 3.3 Millones de dólares con el 5.38% y Sinaloa 45.8 Millones de dólares con el 74.65%) que representan 61.35 millones de dólares y un porcentaje de 0.2% del monto total de la inversión extranjera en México, como podemos apreciar en el cuadro 1.

Como podemos darnos cuenta la inversión extranjera no está canalizada fundamentalmente a los sectores de los que somos muy dependientes del exterior como la agricultura, pues seguimos importando mercancías que es posible que se puedan producir en nuestro país, como el maíz, frijol y el arroz, estos solo son algunos ejemplos con los que podemos percatarnos de nuestra dependencia de importaciones de alimentos y de la falta de promoción que se le ha dado a la agricultura, pues la proporción de inversión en éstos sectores es casi nula.

#### **4.5.3.- Facilidades administrativas y de legislación que afectan directamente la Soberanía Nacional**

Las facilidades administrativas que el legislador ha realizado para efectos de que la inversión extranjera pueda acceder a nuestro país, han sido con la intención de desregular y agilizar los trámites que se tienen que hacer en razón de poder permitir agilidad en los negocios. Podemos mencionar que entre las facilidades administrativas se encuentran; el presentar solamente el acta constitutiva de la empresa de donde es originaria la inversión extranjera y que sea protocolizada ante notario público y que ésta no incluya o establezca en los estatutos reglas que vayan en contra de las Leyes mexicanas o las buenas costumbres, así como presentar un aviso al Registro Nacional

de Inversiones Extranjeras, para que quede incluida dentro del mencionado Registro y por último es que en caso de que dicha sociedad al realizar operaciones que sean sujetas del mencionado Registro se de un "Aviso", con un plazo de 90 días como máximo a la fecha de la operación y no sea solicitado un Permiso como se realizaba anteriormente.

En este caso el mencionado aviso repercute facilita la posibilidad de realizar operaciones por parte de las sociedades extranjeras, pero a su vez, disminuye el tiempo en que puede ser visitada o supervisada la mencionada operación en razón de que posterior al aviso se puede realizar dicha facultad.

Por otro lado las facilidades que se otorgan en materia de fideicomisos, este aviso permite que se agilicen las operaciones pero a su vez, no define, determina o establece claramente las reglas sobre las cuales se deben de regular las mencionadas operaciones, ya que como mencionamos anteriormente, los fideicomisos se pueden prorrogar por tiempo indefinido, y sin tener una limitación en cuanto al número de veces que se puede solicitar. Por lo que nosotros consideramos que a pesar de que la intención del legislador era el ingreso de la inversión extranjera regulada, no definió cuales son los parámetros sobre los cuales se regularían los mencionados fideicomisos, y esto afecta directamente en la legislación y deja lagunas legislativas que deben de ser corregidas para que no se conviertan en problemas a futuro por la salida de capitales extranjeros.

Desafortunadamente desde nuestro punto de vista en los últimos años se ha promovido e incentivado la inversión extranjera como un medio para salir de las crisis recurrentes en nuestro país ya que se ha considerado como uno de los medios más importantes para el ingreso de recursos hacia el interior, sin embargo uno de los problemas que se han generado es la indiscriminada entrada de los mismos que

puede llegar a tener efectos negativos en la economía, ya que este recurso no siempre es para que el país tenga un desarrollo tecnológico en las áreas que son necesarias para el desarrollo sostenido de un país. Ya que como hemos mencionado con anterioridad las inversiones no siempre son en activos fijos, pues se invierte también en el sector financiero, pues este representa una buena posibilidad de inversión debido a los intereses que se ofertan en la Bolsa Mexicana de Valores respecto de los valores de Deuda Pública, este es uno de los elementos que permiten el ingreso de divisas a nuestro país, sin embargo deben de incentivarse otros sectores que se consideran como primarios o prioritarios, ya que el desarrollo sostenido de un país inicia desde la independencia o sustitución de las importaciones que es posible que se puedan sustituir en el país, por medio de la producción nacional, incentivando por medio de inversión en los sectores con más retraso, como es el sector agropecuario, que no ha sido promovido adecuadamente, pues presenta un retraso importante en la maquinaria y equipo que se utiliza, pues se siguen utilizando métodos que no están de acuerdo a las necesidades de consumo de nuestro país. Para poder apoyar con estadísticas, presentamos un cuadro con las inversiones realizadas por capitales extranjeros, así como los sectores en los que mayoritariamente se ha invertido.

Porcentajes inmuebles	sectores total de emp.	agropecuario inversión dñs	manufactu.	extracción	bienes	
Aguas Calientes	0.2		95.8	-	63	158.3
Baja California	0.6		95.8		1,367	2,823.9
Baja California Sur	3.1		73.5	-	691	127.8
Campeche	0.7		21.7	-	31	5.1
Chihuahua	1.3		98.7		655	2,498.5
Colima	10.3		2.7	87.0	13	114.3
Coahuila	0.5		96.4	-	288	584.8
Chiapas	20.5		50.6	-	21	2.7
Durango	4.4		95.4	-	56	75.5
Distrito Federal	1.6		47.9		7,664	26,036.2
Estado de México	1.0		78.0	-	1,295	2,273
Guerrero			7.9		77.4	104

Guanajuato	5.1	75.0	.	241	66.5
Hidalgo	0.6	15.9	83.5	50	64.8
Jalisco	4.4	95.4	.	876	75.5
Morelos	0.8	64.3	.	137	319.9
Michoacán	4.8	90.7	.	55	65.3
Nuevo León					
Nayarit	12	7.6	.	87	28.3
Oaxaca	2	8	3	36	3.6
Puebla	2.4	89	.	261	460.1
Quintana Roo	2.0	.	.	683	150.3
Querétaro	3.0	83.7	.	228	422
San Luis Potosí	2.3	53.4	14.1	103	186.2
Sonora	0.4	79.6	18.1	494	805.8
Sinaloa	19.3	21.5	.	124	237.4
Tabasco	0.8	6.8	.	24	59.1
Tamaulipas	1.0	99.0	.	422	2,021.8
Tlaxcala		99.5	.	43	45.3
Veracruz	0.5	63.8	.	138	100.5
Yucatán	0.1	49.4	.	171	161.1
Zacatecas	1.2	96.3	.	18	72.8 <sup>178</sup>

Para ejemplificar las obras de infraestructura que se han realizado en nuestro país, se consideraron las empresas que se dedican al ramo de la construcción, el tipo de obras realizadas, el país de origen de la inversión y los estados receptores de la inversión.

<sup>178</sup> Fuente: Boletín de Prensa del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, cierre al mes de marzo de 2000

Al mes de marzo de 1999, se contaba con el registro de 388 empresas con inversión extranjera directa dedicadas al ramo de la construcción, y que se encuentran divididas de la siguiente forma:

Edificaciones No residenciales 22.2%

Edificaciones residenciales 22.0%

Plantas Industriales 12.7%

Urbanización 11.6%

Instalaciones especiales 4.0%

Perforación de pozos petroleros y gas 4.0%

Telecomunicaciones 3.7%

Electricidad 2.9%

Obras marítimas 2.6%

Otros 14.3%<sup>177</sup>

Además de que la inversión se encuentra principalmente dirigida al sector manufacturero, debido al bajo costo de la mano de obra, éste también se encuentra concentrado en las franja fronteriza del norte de nuestro país, en razón de la cercanía con los Estados Unidos, pues es más económico transportar los productos que se manufacturan. Como podemos apreciar la inversión en el sector agropecuario es casi inexistente, y es uno de los puntos en que debemos de poner atención, pues para poder empezar con una verdadera independencia en este sector es necesario sustituir las exportaciones que realizamos en éste ámbito.

---

<sup>177</sup> Fuente: Boletín de Prensa del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, cierre al mes de marzo de 2000

#### **4.5.4.- Incentivos fiscales para industrias que generen empleos y desarrollo tecnológico regional de largo plazo**

Otro de los problemas que más preocupa es el flujo de los créditos, ya que como sabemos están encaminados principalmente a quienes tienen la posibilidad de pagarlos o garantizarlos por medio de bienes inmuebles, por lo que consideramos que es una de las prioridades el poder encaminar estos recursos a los sectores de producción que permitan el desarrollo en cada actividad, así mismo facilitar el acceso al dinero por medio de créditos preferenciales con bajas tasas de interés e incentivos fiscales y administrativos a los productores nacionales, con el fin de hacer una industria más competitiva a nivel internacional, ya que como hemos visto la entrada en vigor de los diferentes tratados de libre comercio sólo han beneficiado a las grandes empresas que han invertido en nuestro país, pero sin que exista un desarrollo real de la tecnología local, ya que las inversiones que se han realizado han estado encausadas a crear maquiladoras de todo tipo, ya sea para fabricar automóviles o ropa o la explotación de los recursos naturales, esto no ha sido del todo perjudicial ya que se incrementó el Producto Interno Bruto, pero esto no significa un desarrollo real del país ya que sólo refleja el flujo y contra-flujo de las mercancías que se importan y se exportan.

La propuesta que nosotros consideramos es que al darse la posibilidad de que tanto los inversionistas extranjeros como los nacionales, puedan participar en sectores prioritarios y que no sólo beneficiaría a los inversionistas nacionales y extranjeros, (que ya se encuentran en posibilidad) para permitirles la explotación de los recursos naturales además de utilizar bienes inmuebles dentro de la zona restringida, sería que además de pactar la cláusula Calvo, se conviniera que las utilidades obtenidas por la explotación de estos recursos, en un determinado porcentaje se re-inviertan en actividades productivas de largo plazo, como por ejemplo, la capacitación de profesionales en tecnología de punta, el comprometerse al desarrollo industrial de los



estados con mayor rezago del mismo, y la creación de Institutos para proyectos de inversión conjunta con los mexicanos que nos permitan el desarrollo de una industria nacional competitiva.

Uno de los problemas para poder ejercitar las garantías y por lo cual el flujo de los créditos no se realiza con la adecuada direccionalidad, es por las notificaciones ya que en caso de encontrarse en el supuesto de exigir la garantía algún acreditado que incumplió es posible que no se pueda localizar ya que el procedimiento retrasa demasiado el poder ejercitar las garantías.

Uno de los mas graves problemas para poder iniciar el desarrollo fuerte y sostenido es la diversificación de las regiones de inversión así como la diversificación de los productos que se fabrican en nuestro país, por ejemplo la mayor parte de la inversión se concentra en maquiladoras que se encuentran en la franja fronteriza y que se dedican a armar diversas partes de un producto, y lo importante es que el producto final sea producido y armado en nuestro país, para poder desarrollar nuevos procesos productivos, como ejemplo tenemos todas las armadoras de automóviles, ya que solo producen automóviles, pero la tecnología de esta industria no afecta directamente en la producción e incentivación de nuevos procesos productivos que beneficien o incentiven el desarrollo sostenido.

Con la intención de facilitar los requisitos administrativos y los instrumentos jurídicos que permitan que la inversión extranjera fluya con mayor facilidad así como que se establezcan en las zonas territoriales que necesitan de mayor ingreso de dinero, capacitación y fuentes de empleo, se ha descuidado la forma en que se deben de realizar los procedimientos, sin embargo creemos que con el afán de mejorar y ser mas ágiles y poder cambiar las instituciones jurídicas a la misma velocidad que cambian las formas de comercio exterior y con la finalidad de ser mas competitivos se

ha permitido facilidades para que podamos competir en un mercado cada día mas global

La afectación que realizan los capitales llamados golondrinos que son aquellos que sólo vienen a nuestro país a invertir en bonos de deuda pública, deben de algún modo pagar ciertos impuestos que se generarían en el momento en que afecten de manera directa por la salida de los mismos, o en caso algún instrumento jurídico y económico que permita hacer frente en caso de que los capitales empiecen a salir por alguna causa de inestabilidad política o social.

Nuestra propuesta sería que de cada capital que sea invertido en la Bolsa Mexicana de Valores, un porcentaje de las Utilidades que se generen por ese concepto de inversión extranjera, sea enviado a un fondo de contingencia y sea deducidos de los impuestos sobre la renta que tienen que pagar los extranjeros por ese concepto, ya que estos impuestos se invierten en diversos proyectos que no siempre se destinan a la reserva federal de dinero que en caso de contingencia pueda sacar al país de una nueva crisis económica.

Otra de las propuestas sería el incentivar fiscalmente a las empresas que generen empleos de largo plazo y en zonas determinadas, en donde el desarrollo tecnológico e industrial sea incipiente, ya que existen muchas regiones en el país donde es necesaria la inversión de largo plazo que genere fuentes de empleo y desarrollo industrial, ya que la mayor parte de la inversiones se encuentra concentrada en las zonas fronterizas y en las costas, como por ejemplo los puertos y las maquiladoras que se encuentran en la frontera norte de nuestro país, y el desarrollo en la región sur se encuentra destinado casi por completo a la agricultura, sin embargo no creemos que esto sea malo ya que se cuentan con los recursos naturales para poder explotarlos y mejorarlos, sin embargo es necesario que estas

materias primas sean explotadas con mayor eficiencia, por lo que como propuesta tendríamos que implementar la estructura de un sistema de créditos que permita el acceso crediticio a los campesinos, con supervisión y desarrollo tecnológico con el fin de establecer una adecuada asesoría y no sean desviados los recursos a otras actividades improductivas.

La inversión extranjera tiene como finalidad invertir en las zonas de bajo desarrollo ya que los costos de mano de obra representan un menor costo de producción, en función a los salarios mal remunerados, uno de los problemas que se deben de atacar es los bajos sueldos, ya que no permite que exista una generación de un mercado interno sólido, pues la mayor parte de la riqueza se dirige nuevamente a los países industrializados, es decir cuando se invierte en un país, se realiza con la intención de reducir los costos como se da en la practica en nuestro país, esta inversión a corto plazo generará fuentes de empleo e ingreso de divisas, sin embargo ello no implica que las utilidades que son generadas por estas fuentes de empleo, se re-inviertan en nuestro país, pues generalmente se reenvían nuevamente al país de origen de la inversión extranjera

## CONCLUSIONES:

Lo que pretendíamos al inicio del presente trabajo, era acreditar que a través de una figura perfectamente regulada y permitida por nuestra legislación es posible realizar actos jurídicos que permiten la transmisión y posesión de bienes inmuebles en zona restringida a través de la transmisión de los derechos personales de los que son titulares los extranjeros. Como hemos mencionado con anterioridad los derechos personales de los fideicomisos constituidos con el fin de permitir el disfrute de bienes inmuebles en zona restringida a los extranjeros, por lo que no infringen la ley, sin

embargo la intención de no permitir el disfrute de éstos bienes inmuebles, es de carácter histórico, el cual se encuentra plasmado en nuestra Constitución Política y la intención final de esta disposición era el impedir el dominio sobre bienes inmuebles que pusieran en riesgo la seguridad del país. Este tipo de medidas de seguridad ya no son necesarias debido a los adelantos técnicos en materia bélica, por lo tanto lo que establecemos que el contrato de fideicomiso es un contrato perfectamente regulado y que permite el disfrute de bienes inmuebles en zona restringida, por lo que consideramos que la Ley de Inversión Extranjera, permite realizar de hecho los efectos que la Carta Magna prohíbe. Es el caso del fideicomiso, que aunque es una figura jurídica que cuenta con ciertas limitaciones de tiempo, es posible realizar actos de disposición respecto de los bienes fideicomitidos, lo cual a sido una consecuencia que ha venido dándose a partir de necesidad de la apertura comercial y del ingreso de capitales para la generación de nuevos empleos.

Consideramos que fue correcta la decisión de permitir vía fideicomiso la posibilidad de que los bienes inmuebles en zona restringida sean sujetos de explotación, sin embargo sí consideramos que se encuentra incompleta, ya que existen algunos aspectos como:

El plazo de 50 años de los fideicomisos;

El número de veces que es posible solicitar prórrogas;

La vigilancia de los mismos;

La re-inversión de las utilidades;

El desarrollo de nuevas tecnologías;

Diversificación de inversión extranjera;

Distribución de la inversión extranjera.

Establecemos que aún es posible que éstos aspectos sean dirigidos hacia las carencias que no se contemplaron al realizar la Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento, proponemos los siguientes puntos que se pueden incluir que desde nuestro punto de vista una mejor posibilidad de crecimiento y certeza de los capitales que invierten en nuestro país.

PRIMERO.- Pensamos que se pueden dividir en varias partes, ya que necesario, que la inversión nacional y extranjera ya cuenta con la posibilidad de inversión en sectores prioritarios y zonas que por Ley no se les permitía, es importante recalcar que se debe de realizar una reforma integral para que las inversiones se encuentren bien encauzadas a los sectores que es más necesario,

Consideramos que debería, además de pactarse la cláusula Calvo, se conviniera que las utilidades obtenidas por la explotación de estos recursos, en un determinado porcentaje se re-inviertan en actividades productivas de largo plazo, como por ejemplo, la capacitación de profesionales en tecnología de punta, el comprometerse al desarrollo industrial de los estados con mayor rezago del mismo, y la creación de Institutos para proyectos de inversión conjunta con los mexicanos que nos permitan el desarrollo de una industria nacional competitiva.

Así mismo proponemos que debe de regularse y definirse la actividad de la inversión extranjera y los porcentajes en que debe de participar como mínimo en las actividades agropecuarias, ya que es uno de los sectores con mayor rezago tecnológico y dependencia del extranjero.

Debemos de establecer una reforma fiscal en la que establezcan incentivos fiscales a aquellas empresas que promuevan el desarrollo tecnológico de la industria con

apoyos a las empresas que promuevan el desarrollo y producción de productos agropecuarios.

En la misma reforma fiscal la inclusión de un impuesto especial que se aplique a los capitales que sólo son especulativos, sin que esto implique una carga más a estas inversiones, por medio de mantener tasas de interés atractivas a los inversionistas extranjeros, y que sólo en el caso de que estos capitales se inviertan por períodos cortos, se aplique este impuesto. Destinando la recaudación de éste impuesto a la promoción del desarrollo tecnológico industrial y agropecuario.

El establecimiento en la Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento de sanciones y no sólo de vigilancia de los fideicomisos que se constituyen para destinarlos a la utilización de bienes inmuebles por parte de sociedades y personas físicas extranjeras.

El aprovechamiento del momento por el que México está pasando, ya que se considera como uno de los países más viables para poder invertir, por lo que es necesario crear un plan integral de desarrollo tecnológico de la industria para que sea autosuficiente y permita desarrollar tecnología propia, para erradicar la dependencia tecnología del exterior. Así como incentivar y apoyar mediante créditos y capacitación a los campesinos del País, para que sus procesos de producción sean más eficientes y con menores costos, a efecto de poder disminuir la importación de alimentos del extranjero.

## BIBLIOGRAFIA

- Acosta Romero, Miguel, Derecho Constitucional Mexicano, décimo primera edición, editorial porrúa, México 1990
- Alvarez Soberanis, Jaime., El Régimen Jurídico y la Política en Materia de Inversiones Extranjeras en México, primera edición, editorial Themis, México 1990
- Arce y Cervantes José, De Los Bienes, editorial porrúa, primera edición, México 1990
- Arellanes Jiménez, Paulino Ernesto, El Régimen Jurídico de las Inversiones Extranjeras en México, primera edición, editorial Themis, México, 1996
- Batiza Rodolfo. El Fideicomiso Teoría y Practica. Nueva colección de estudios jurídicos, editorial Jus, México 1995
- Bejarano Sánchez Manuel, Obligaciones Civiles, Colección textos civiles universitarios, editorial Harla, México 1994
- Carpizo, Jorge., Madrazo, Jorge., Derecho Constitucional, primera edición, Instituto Federal Electoral, México 1993
- Cipolla, C.M., Historia Económica de la Europa Preindustrial, Traducción, Esther Benítez, Revista de Occidente, Madrid 1976.
- Cosío Villegas, Daniel., Historia Moderna de México, Porfiriato, Vida Económica, segunda edición, editorial Hermes, México 1965
- Dávalos Mejía, Carlos, Títulos y Contratos de Crédito, Quiebras, editorial Harla, México 1984
- Domínguez Martínez, Jorge A., El Fideicomiso ante la Teoría General del Negocio Jurídico, primera edición, editorial porrúa, México 1982
- Galindo Garfias Ignacio, Derecho Civil, editorial porrúa, México 1997

- Galindo Garfias Ignacio, Teoría General de las Nulidades, editorial porrúa, México 1990
- Gómez Palacio y Gutiérrez y Zamora, La Inversión Extranjera Directa, editorial porrúa, México 1985
- Grasseti Cesare, Del Negocio Fiduciario de su Administración de Nuestro Ordenamiento Jurídico, Revista del Distrito Comercial de las Obligaciones, Vol. XXXIV, Parte Primera 1976
- Gutiérrez y González, Ernesto, El Patrimonio, tercera edición, editorial porrúa, México 1990.
- Rodríguez Rodríguez, Joaquín, Curso de Derecho Mercantil, vigésima edición, tomo II, editorial porrúa, México 1991.
- Rosell, Mauricio., La Modernización Nacional y la Inversión Extranjera, primera edición, editorial porrúa, México 1985
- S. Wioncek, Miguel., El Nacionalismo Mexicano y la Inversión Extranjera, séptima edición, editorial siglo XXI, México 1984
- Sepúlveda, Bernardo y Chumacero, Antonio, La Inversión Extranjera en México, Fondo de Cultura Económica, segunda reimpresión, México 1973.
- Vázquez Armillo, Fernando, Derecho Mercantil, Fundamentos e Historia, editorial porrúa, México 1977
- Velázco Avila, Cuauhtémoc., Estado y Minería en México 1767-1910., primera edición, editorial Fondo de Cultura Económica, México 1988
- Villagordña Lozano, José Manuel. Doctrina General del Fideicomiso, editorial Porrúa, México 1987
- Witker, Jorge y Jaramillo, Gerardo. El Régimen Jurídico del Comercio Exterior de México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, U.N.A.M., primera edición, México, 1991



## **CODIGOS Y LEYES**

CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL

CODIGO DE COMERCIO

LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO

LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES

LEY DE INVERSION EXTRANJERA

LEY DE INFORMACION ESTADISTICA Y GEOGRAFIA

LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA

LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CREDITO

LEY AGRARIA

LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL

LEY DE SOCIEDADES MERCANTILES

REGLAMENTO DE LA LEY DE INVERSION EXTRANJERA

## **REVISTAS Y DOCUMENTOS UTILIZADOS**

- American Institute of Banking, Sección American Bankers Asociación, Trust Business, Segunda edición, 1976, tomo I, p. 510.
- La Economía Mexicana en Cifras, Revista de Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, número 34, México 1986. p.14
- "El Pacto de Solidaridad Económica", revista Fondo Nacional de Estudios y Proyectos, número 135, enero de 1988, México.
- Boletín de Prensa del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, cierre al mes de marzo de 2000

## DICCIONARIO

- Gran Diccionario Usual de la Lengua Española, Larousse, Agrupación Editorial, S.A. Barcelona, 1998, p 1409.

## JURISPRUDENCIA

- Octava época,  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
Tomo: I, Primera Parte -1, Enero Junio de 1988  
Página: 297  
Genealogía: Informe 1988, Segunda Parte, Tercera Sala, Tesis 53, pág. 105  
Aislada  
Materia: Administrativa
- Octava época,  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
Tomo: III, Segunda Parte -1, Enero a Junio de 1989  
Página: 348  
Aislada  
Materia: Civil
- Octava época,  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
Tomo: III, Segunda Parte -1, Enero a Junio de 1989  
Página: 348  
Aislada  
Materia: Civil
- Octava época,  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
Tomo: VI, Segunda Parte -2, junio a diciembre de 1990  
Página: 535  
Aislada  
Materia: Civil
- Octava época,  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
Tomo: XII, Agosto de 1993  
Tesis: XVI-2º25 C  
Página: 572  
Aislada  
Materia: Civil

Octava época,  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
Tomo: XII, diciembre de 1993  
Página: 878

Aislada  
Materia: Penal

Octava época,  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
Tomo: XIII, Junio de 1994  
Tesis: XVJ.2º.39C  
Página: 506

Aislada  
Materia: Civil

#### ABREVIATURAS

Op. Cit. - Otra cita

Idem - Igual a la cita anterior

Art.- Artículo

p. - Página

INEGI.- Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática

U.N.A.M.- Universidad Nacional Autónoma de México

SECOFI.- Secretaría de Comercio y Fomento Industrial

S.A. de C.V.- Sociedad Anónima de Capital Variable

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