

00721  
1739



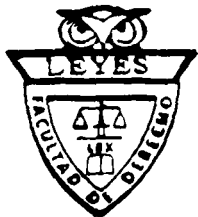
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO  
SEMINARIO DE SOCIOLOGIA GENERAL Y JURIDICA

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

"LA REPERCUSION SOCIAL DEL FIDEICOMISO EN  
ZONA RESTRINGIDA"

T E S I S  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
LICENCIADA EN DERECHO  
P R E S E N T A:  
CASTRO RESENDIZ MARIA DEL PILAR





Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



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

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

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

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

**TESIS  
FALLA  
DE  
ORIGEN**

b



ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

FACULTAD DE DERECHO  
SEMINARIO DE SOCIOLOGIA  
GENERAL Y JURIDICA

No. L/05/03

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

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

La pasante de la licenciatura en Derecho CASTRO RESENDIZ MARIA DEL PILAR, solicitó inscripción en este H. Seminario a mi cargo y registró el Tema intitulado:

“LA REPERCUSION SOCIAL DEL FIDEICOMISO EN ZONA RESTRINGIDA”,  
asignándose como asesor de la tesis al LIC. JOSE HECTOR FRANCO MEJIA.

Al haber llegado a su fin dicho trabajo después de revisarlo, su asesor le envió con la respectiva carta de terminación considerando que reúne los requisitos que establece el Reglamento de Exámenes Profesionales.

Ayudado en este y otro Dictamen, firmado por la Profesora Revisora LIC. MA. MARTHA DEL PILAR RABAGO MURCIO, en mi carácter de Director del Seminario, tengo a bien autorizar su IMPRESIÓN, para ser presentado ante el Jurado que para efecto de Examen Profesional se designe por esta Facultad de Derecho.

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

Le envió un cordial Saludo.

ATENTAMENTE.  
“POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU”  
CD. Universitaria D.F., a 03 de febrero de 2003.

MTRO. JORGE ISLAS LOPEZ  
DIRECTOR DEL SEMINARIO

Autorizo a la Dirección General de Bibliotecas de la UNAM a difundir en formato electrónico e impreso el contenido de mi trabajo recepcional.

NOMBRE: Maria del Pilar Castro Resendiz

FECHA: 10-11-03

FIRMA:

C

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

**A DIOS:**

Gracias por darme la vida, por que soy inmensamente rica, gracias por tener a mis padres, son los angeles que me han cuidado, gracias por tener a mis hijos, son el centro de mi ser, gracias por tener amigos, por que he apreciado un tesoro que no tiene precio, gracias por todas las cosas espirituales y materiales, que sirven para el bien de mi alma y servir mejor a mis semejantes, gracias por haberme permitido llegar a este peldaño, un peldaño más en mi vida el haberme titulado y seguir adelante por la vida.

**A MI MADRE CLEMENTINA:**

Gracias por tu amor, tu cariño, tu desvelo, tu paciencia, por todos tus consejos, por todos tus cuidados, tu confianza, por tus oraciones, por conocer a Dios através de ti.

Espero que haya entendido lo que me haz querido comunicaren todo este tiempo que hemos estado juntas, en toda las formas que me has enseñado tus experiencias y tu fortaleza.

Deseo que este escalón al que he llegado, haya llenado un poco tus perspectivas conmigo, como hija, como madre, como amiga y como profesionista, aunque aún me falta por recorrer el camino de la vida, lo podré enfrentar con valor, sabiduría y alegría pues siempre estarás conmigo en toda mi vida.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**A MI PADRE TEODORO:**

Gracias por todo tu apoyo, por tu amor, tus oraciones y tu cariño que me haz manifestado a mi y a mis hijos, valoro tus esfuerzos, por sacar adelante a nuestra familia que ha sido la base primordial, fundamental y el ejemplo a seguir a pesar de mis alegrías, penas, éxitos y fracasos en mi vida.

Pido a Dios que te de fuerzas, salud, y bienestar, para seguir compartiendo gratos momentos.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**A MIS HIJOS RODRIGO ELIAS Y JESUS  
CRHISTIAN:**

Gracias por ser mi motor, por la alegría de ser madre al saber que existen ustedes, por brindarme su ayuda, su apoyo, su amor, su comprensión, su cariño e inocencia y que a su corta edad son dos personas tan responsables y maduras.

Ahora tengo una visión más amplia al saber que Dios me ha encomendado la responsabilidad tan grande de sacarlos adelante, con esmero, paciencia, y amor.

e

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**A JESUS ROMAN:**

Que puedo decir de ti...?, tantas cosas que resumiría así:

Gracias por todo tu apoyo, ayuda y comprensión.

Gracias por ser mi amigo y me daría mucho gusto que me demostraras que puedes ser una persona independiente y capaz de lograr tus objetivos personales por convicción propia, espero que siempre seamos amigos.

**A MIS AMIGOS:**

José Luis, David, Margarito, Ma. De los Angeles, Mercedes, a quienes quiero y estimo con mucho cariño pues cada uno me ha brindado su apoyo y ayuda cuando más lo necesitaba y supe encontrar en ellos una luz que me guiara en mi pena en el que sentía desfallecer.

**A LA U.N.A.M.:**

Por formar profesionales y seres humanos que tengan el servicio de ayudar, dedicados a enaltecer sus obras con sus actitudes ante la vida y profesión, así como enfrentar todos los retos que conlleven al éxito.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

f

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

**A MIS MAESTROS:**

Gracias por su apoyo y dedicación así como hacerme creer más en el estudio pues es una aventura bella y constructiva, me ha hecho ser libre y creer en la disciplina interior y exterior.

Al ser más sincera, ser más alegre y que siga cultivando el sentido del humor, que quita las amarguras del alma, el tener paciencia de comenzar muchas veces sin caer en la desesperación.

Yo creo en el estudio, pues forja en mi ideales grandes y experiencias positivas.

**A TODA LA GENTE:**

Gracias, a pesar de sus comentarios negativos hacia mi persona y mi vida, pude fijarme aún más metas y retos ha corto y largo plazo.

Así como el darme cuenta de la gran potencialidad que puedo desarrollar en cualquier situación siempre y cuando lo desee con amor, con todo mi corazón y con todo mi ser.

El triunfo, el éxito, la abundancia y la salud siempre estarán conmigo.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



9

**LA REPERCUSION SOCIAL DEL FIDEICOMISO EN ZONA RESTRINGIDA.**

INTRODUCCION.

PAGINAS

**CAPITULO I CONCEPTOS GENERALES.**

DEFINICION DE SOCIOLOGIA JURIDICA	1
DEFINICION ETIMOLOGICA DEL FIDEICOMISO.	2
DEFINICION DE ZONA RESTRINGIDA.	5
¿QUÉ ES UN PERMISO?	11

**CAPITULO II ANTECEDENTES JURIDICOS DEL FIDEICOMISO EN ZONA RESTRINGIDA.**

RESOLUCIONES PRESIDENCIALES APLICABLES A LOS FIDEICOMISOS EN ZONA RESTRINGIDA.	15
ACUERDO DE LAZARO CARDENAS.	22
LEY PARA PROMOVER LA INVERSION MEXICANA Y REGULAR LA INVERSION EXTRANJERA.	25
REGLAMENTO DE LA LEY PARA PROMOVER LA INVERSION MEXICANA Y REGULAR LA INVERSION EXTRANJERA.	27
FRACCION I, ARTICULO 27 DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.	34
DERECHOS DERIVADOS DEL FIDEICOMISO SOBRE INMUEBLES EN ZONA RESTRINGIDA.	38

**TESIS CON FALLA DE ORIGEN**

h

### **CAPITULO III TURISMO: COMO PRIMER FACTOR DE LA ZONA RESTRINGIDA.**

INVERSION, USO Y GOCE DE INMUEBLES EN ZONA RESTRINGIDA.	42
CONSIDERACION ECONOMICAS EN FRONTERAS Y LITORALES.	52
LOS FINES DEL FIDEICOMISO EN ZONA RESTRINGIDAS.	55
VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LOS EXTRANJEROS.	58
ATRIBUCIONES DE LA SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES EN MATERIA DE INVERSION DE PERMISOS DE FIDEICOMISOS.	65
POLITICAS DE LA SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES PARA LA EXPEDICION DE PERMISOS DE FIDEICOMISOS.	68
NATURALEZA JURIDICA DEL FIDEICOMISO.	73

### **CAPITULO IV TRASCENDENCIA SOCIAL DEL FIDEICOMISO.**

FINALIDAD Y NECESIDAD DE REGULAR Y PROTEGER LA SOBERANIA NACIONAL FRENTE A LA INVERSION EXTRANJERA EN LA ZONA RESTRINGIDA.	84
COMUNIDADES: ECOLOGIA Y SOCIEDAD.	91
TECNOLOGIA, ECONOMIA Y SOCIEDAD.	101
PODER: AUTORIDAD E INSTITUCIONES POLITICAS.	109
SITUACION ACTUAL	118
CONCLUSION.	

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

## **INTRODUCCION.**

La zona restringida abarca el 40% de la totalidad del territorio nacional, incluye una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en playas, en donde los extranjeros no pueden adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas.

Analizaremos desde sus conceptos generales y las razones que le dieron origen a la prohibición, hasta el alcance que se le da ahora a la limitación.

El estudio de la institución del fideicomiso en zona restringida en las leyes mexicanas y su naturaleza jurídica serán objeto de análisis de nuestro trabajo.

Analizaremos sus principales ventajas económicas y si realmente esta prohibición es total o cabe la posibilidad de su adquisición y bajo que circunstancias, y requisitos para obtener el fideicomiso.

Para poder resolver la hipótesis que nos planteamos será necesario analizar los propósitos de la Economía Nacional tomando en cuenta el Tratado de Libre Comercio, así como el

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

progreso que resultaría de aplicarlo, y observar algunas situaciones concretas en las que se ha instituido el fideicomiso.

Podremos observar a lo largo del trabajo de tesis, que la prohibición establecida a los extranjeros para adquirir bienes inmuebles situados dentro de la zona restringida ha sido violada pero en forma legal para incrementar la inversión extranjera y con ella nuestra economía nacional.

¿Necesita México la Inversión Extranjera? La necesidad de crear anualmente nuevos empleos en México y la necesidad de avanzar en la tecnología para su utilización tanto en la industria como en el campo para obtener de su aplicación y desarrollo las satisfactorias vitales que el crecimiento natural de la población mexicana requiere, hace que la inversión extranjera viene a ser, en cierto momento, la solución al problema económico.

Para un hecho indiscutible que el financiamiento externo tiene un papel esencial que desempeñar en México para complementar el capital nacional, necesariamente forzoso para la consecución del crecimiento económico.

El fideicomiso en nuestro país es una figura que alcanza cada vez mayor importancia. Constituye una fuente de negocios

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

R

en la que se obtienen utilidades en forma razonable y eficiente, siempre actuando de manera transparente y competente y siguiendo los lineamientos legales, trayendo con esto, la seguridad jurídica tanto a los particulares como a la autoridad.

Considero que la figura del fideicomiso ha venido a facilitar el conducto para que las personas extranjeras inviertan en nuestro país, y aumenten nuestra economía y nuestro desarrollo tecnológico. Su aplicación ha sido efectiva, hablando de las utilidades que ha generado a las Instituciones de Crédito que actúa como fiduciarias, y también ha generado avance tecnológico, y desarrollo de nuestro país en todos los aspectos, tanto político, económica como social.

Las actividades fiduciarias en nuestro país, se han desarrollado tanto en los últimos años, que forman ya una parte importante para el incremento de la economía.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## **CAPITULO I CONCEPTOS GENERALES.**

### **1.1. DEFINICION DE SOCIOLOGIA JURIDICA.**

La voz persona, del verbo latino personare, igual a producir sonidos por algún medio; la máscara que se ponían los actores romanos en el teatro la llamaban "persona", porque tenía una especie de bocina para aumentar el volumen de la voz y de este modo facilitar el ser escuchados por los espectadores distantes, dadas las instalaciones de la época, carecían de acústica suficiente, sobre todo en los teatros al aire libre.

- a) "Filosóficamente, definición propiamente dicho se define el concepto persona como supuesto, diferente, de naturaleza inteligente.
- b) Jurídicamente, es él ser capaz de derechos y obligaciones.
- c) Sociológicamente, se entiende por persona el papel y papales diferentes que un hombre puede desempeñar en la sociedad".<sup>1</sup>

La persona es la unidad física irreductible de todas las relaciones sociales, el prototipo de la acción consciente, y por tanto, es también la unidad primordial de la cultura.

---

<sup>1</sup> SERRANO, M. Amaya, *Sociología General*, (Editorial McGraw-Hill, 1980) p. 37.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

### 1.1.1 DEFINICION ETIMOLOGICA DEL FIDEICOMISO.

El fideicomiso etimológicamente, significa comisión en confianza, de fides, fe o confianza y commissum encargo, comisión.

El fideicomiso era un encargo que el testador, denominado fideicomitente, hacia a una persona de confianza, capaz, llamada fiduciario (a quien instituía heredera o legataria), de entregar determinados bienes a una o varias personas beneficiarias, conocidas con el nombre de fideicomisarios.

Los antecedentes más remotos son la fiduciae, el fideicomissum, y el pactum fiduciae de origen romano.

LA FIDUCIAE, consistía en la confianza entre las partes, se trataba de un negocio jurídico, en el cual su realización dependía de la buena fe o de la lealtad de uno de los celebrantes, quién se obligaba a efectuar la entrega de una cosa o a cumplir una obligación para provecho de la otra parte o de un tercero designado por ella.

El FIDEICOMISSUM tuvo su origen en la fiduciae la cual consistía en que una persona transmitía parte o la totalidad de los bienes de la sucesión a favor de un tercero (fideicomisarius) quedando su cumplimiento basado solamente en la buena disposición o voluntad de la parte que recibía la comisión (fiduciarius).

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

En efecto no todas las personas gozaban de "testamenti factio pasiva (capacidad exigida para poder ser considerado heredero) o de ius capiend (derecho o facultad para poder beneficiarse aceptando una herencia o legado)." <sup>2</sup>

El PACTUM FIDUCIAE se refiere a un negocio jurídico inter-vivos en el que tienen interés una o las dos personas que lo celebran y basado siempre en la confianza que se deposita en uno de ellos.

"El fideicomiso es un negocio jurídico por medio del cual el fideicomitente constituye un patrimonio fiduciario autónomo, cuya titularidad se concede a la Institución Fiduciaria, para la realización de un fin determinado; pero al expresarse que es un patrimonio fiduciario autónomo, con ello se señala particularmente que es diverso de los patrimonios propios de las partes que intervienen en el fideicomiso, o sea, es distinto a los patrimonios del fideicomitente, del fiduciario y del fideicomisario.

Es un patrimonio autónomo, afectado a un cierto fin, bajo la titularidad y ejecución del fiduciario quien se halla provisto de todos los derechos y acciones conducentes al cumplimiento del fideicomiso, naturalmente de acuerdo con sus reglas constitutivas y normas.

---

<sup>2</sup> HERNANDEZ, Octavio A. Derecho Bancario Mexicano-Instituciones de Crédito (México, EDS de la Asociación Mexicana de Investigaciones Administrativas, 1956) III, p. 245.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



Los bienes entregados en fideicomiso, salen por tanto, del patrimonio del fideicomitente, para quedar como patrimonio autónomo o separado de afectación bajo la titularidad del fiduciario, en la medida necesaria para complementación de los fines de la susodicha afectación; fines de acuerdo con los cuales (y de conformidad con lo pactado), podrán presentarse dicho titular, a juicio como actor, o demandado, así como vender, alquilar, ceder, etcétera".<sup>3</sup>

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, vigente en su Artículo 27 fracción I establece la prohibición a los extranjeros para que adquieran el dominio directo (propiedad) de bienes inmuebles ubicados en playas y fronteras del país.

En 1926, no se concedía al extranjero el dominio directo (propiedad de los bienes inmuebles en la llamada zona restringida), pues el fideicomisario extranjero sólo se le otorgaba por virtud del fideicomiso derechos de uso y goce sobre el inmueble.

Cuando la Constitución se refiere a (Dominio Directo), está utilizándola como sinónimo de propiedad; con el fideicomiso el fideicomisario sólo se le concede el uso y goce del inmueble y No la propiedad.

---

<sup>3</sup> Amparo Directo 5567/74. Banco Internacional Inmobiliario, S.A. 15 de junio de 1970. Mayoría de votos. Ponente José Alfonso Abilla Arzapalo. Srío. José Guillermo Iriarte y Gómez. Pág. 38.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

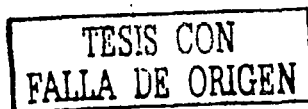
En virtud del fideicomiso, dispone el artículo 381 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito vigente, "... que el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado encomendado la realización de ese fin a una Institución Fiduciaria".<sup>4</sup>

#### 1.1.2 DEFINICION DE ZONA RESTRINGIDA.

Conforme al artículo 1º fracción XIII del Reglamento de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, se considera a la zona restringida la faja de territorio nacional de cien kilómetros como de ancho que corre a lo largo de la frontera, así como cincuenta kilómetros de ancho que corre a lo largo de las playas del país, a que se refiere la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los artículos 7º y 18 de la ley y el artículo 1º de la Ley Orgánica de la Fracción I del artículo 27 de la Constitución (derogada).

Conforme a este Reglamento de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Información (INEGI), determinará geográficamente la zona restringida mediante cartografías que la delimiten. En caso de duda si un bien inmueble queda ubicado dentro o fuera de la zona restringida, será dicho Instituto el que resuelva (artículo 22).

<sup>4</sup> Artículo 381 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, D.O.F. 27 de agosto de 1932. Pág. 131.



De acuerdo al artículo 11 de la Ley de Inversión Extranjera, se requiere permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores para que instituciones de crédito adquieran como fiduciarias, derechos sobre bienes inmuebles ubicados dentro de la zona restringida, cuando el objeto del fideicomiso sea permitir la utilización y el aprovechamiento de tales bienes sin constituir derechos reales sobre ellos, y los fideicomisarios sean sociedades mexicanas sin cláusula de exclusión de extranjeros, y personas físicas o morales extranjeras.

En el Artículo 36 dice: "...fuera de la zona restringida no se requiere permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores para que las sociedades adquieran la propiedad de bienes inmuebles en el territorio nacional. Tampoco se requiere permiso de dicha Secretaría para que las sociedades con cláusula de exclusión de extranjeros, adquieran inmuebles en esa zona".<sup>5</sup>

El Artículo 36 dice: "... únicamente se requiere el permiso de la Secretaría para que las personas físicas y morales extranjeras adquieran derechos de fideicomisario en fideicomisos cuyo patrimonio esté constituido por tierras, aguas y sus accesiones ubicadas fuera de la zona restringida cuando por virtud de esos fideicomisos se

---

<sup>5</sup> Artículo 35 del Reglamento de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera).  
Publicado en el Diario Oficial de la Federación del 16 de mayo de 1989. Pág. 48.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

constituyan o se otorguen a los fideicomisarios derechos reales sobre dichos bienes".<sup>6</sup>

Dispone también el Reglamento antes mencionado en su artículo 37 "...que no se requiere permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores para que las personas físicas y morales extranjeras y las sociedades sin cláusula de exclusión de extranjeros arrienden bienes inmuebles ubicados fuera de la zona restringida por un término mayor de diez años".<sup>7</sup>

De acuerdo a lo establecido en el artículo 38 del citado reglamento, " no se requiere permiso de la Secretaría por parte de las sociedades sin cláusula de exclusión para obtener concesiones o celebrar contratos con autoridades mexicanas, si en sus estatutos sociales está previsto al pacto a que se refiere el artículo 31 del multicitado reglamento".<sup>8</sup>

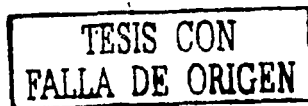
El artículo 14 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras a la letra señala: "Cuando en los estatutos sociales no se pacte la cláusula de exclusión de extranjeros, se deberá estipular el convenio o pacto expreso, que

---

<sup>6</sup> Ibidem. Pág. 37.

<sup>7</sup> Ibidem. Pág. 37.

<sup>8</sup> Ibidem. Pág. 37



forme parte integrante de los estatutos sociales, por el que los socios extranjeros actuales o futuros de las sociedades se obligan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores a considerarse como nacional respecto de:

I.- Las acciones, partes sociales o derechos que adquieran en dichas sociedades.

II.- Los bienes, derechos, concesiones, participaciones o intereses de que sean titulares tales sociedades.

III.- Los derechos y obligaciones que deriven de los contratos en que sean partes las propias sociedades.

El convenio o pacto señalados deberán incluir la renuncia a invocar la protección de sus gobiernos bajo la pena, en caso contrario, de perder en beneficio de la Nación los derechos y bienes que hubiesen adquirido".<sup>9</sup>

Se tendrá por convenido ante la Secretaría de Relaciones Exteriores el pacto previsto en la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 2º de la Ley Orgánica de la Fracción I del artículo 27 de la Constitución

<sup>9</sup> Artículo 14 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera, y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras Publicado en Diario Oficial de la Federación el 8 de septiembre de 1998. Pág.35

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Política de los Estados Unidos Mexicanos (derogada), cuando se incluya en los estatutos sociales respecto de socios extranjeros actuales o futuros el convenio o pacto expreso señalado en el párrafo anterior.

Los notarios públicos y los corredores mercantiles están obligados a informar a la Secretaría de Relaciones Exteriores, en un término de noventa días naturales a partir de la fecha de autorización de la escritura correspondiente, sobre la renuncia a que se hace referencia en los párrafos anteriores.

De lo anterior se desprende el interés para impedir que naciones extranjeras tengan participación para proteger los bienes de sus súbditos o nacionales, puesto que se tenían experiencias dolorosas de estas intervenciones en asuntos domésticos. Se sabe de antemano, que el extranjero renuncia fácilmente a la protección de sus respectivos gobiernos en lo que respecta a sus bienes; cuando adquieren algún inmueble en zona restringida, pero el que por lo regular no esta dispuestos y jamás renuncia, es el país extranjero que a toda costa y por todos los medios a su alcance, trata de proteger a su nacional pues así lo disponen sus leyes

Con anterioridad, en 1926 se concedía al extranjero el uso y goce del inmueble y no la propiedad, el Ejecutivo Federal inició la concesión de permisos a extranjeros para adquirir en fideicomiso dentro

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

de la llamada "zona restringida", y posteriormente encomendó a la Secretaría de Relaciones Exteriores la intervención en su otorgamiento.

En 1971 se autorizó, por acuerdo presidencial a la Secretaría de Relaciones Exteriores para que en uso de la facultad discrecional otorgada en la fracción I del artículo 27 de la Constitución, resolviera en cada caso sobre la conveniencia de conceder a las Instituciones Nacionales de Crédito los permisos para adquirir como fiduciarias el dominio de bienes inmuebles destinados a la realización de actividades industriales o turísticas ubicadas en la franja de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y 50 kilómetros a lo largo de las playas del país, siempre que el objeto de la adquisición fuera el de permitir exclusivamente la utilización y el aprovechamiento de dichos bienes a los fideicomisarios sin constituir derechos reales sobre los inmuebles.

La Secretaría podría autorizar la intervención de una Institución de Crédito privada con el carácter de fiduciario cuando, a su juicio, la naturaleza y características del fideicomiso hiciera aconsejable la intervención, haciendo uso de su facultad discrecional. El acuerdo presidencial, contenía otras normas aplicables a estos fideicomisos, que con algunas modificaciones se convirtieron en el capítulo III (del turismo como primer factor de la zona restringida) de esta tesis.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

El problema no es simplemente de carácter jurídico sino que está ligado estrechamente a la política demográfica y migratoria, así como a la protección de zonas del país que la Constitución consideró de importancia fundamental en su momento.

### 1.1.3. ¿QUE ES UN PERMISO?

De conformidad con el artículo 27 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los extranjeros están impedidos para adquirir el dominio directo de tierras y aguas en una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, permitiéndoles el uso y aprovechamiento de bienes inmuebles localizados dentro de esta zona restringida, mediante la constitución de un fideicomiso, regulado por el Título Segundo de la Ley de Inversión Extranjera.

Los permisos que otorga la Secretaría de Relaciones Exteriores para constituir fideicomisos, tiene por finalidad permitir el uso y aprovechamiento de bienes inmuebles ubicados en zona restringida a favor de extranjeros (personas físicas o morales), por un periodo máximo de 50 años. El contrato de fideicomiso deberá constar en escritura pública.

El permiso es otorgado a Instituciones de crédito para que adquieran como fiduciarias el dominio de los inmuebles y permitan su

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



uso y aprovechamiento a los extranjeros. Este permiso consta por escrito en el cuerpo del mismo se observan como partes del fideicomiso el fideicomitente, el fiduciario y el o los fideicomisarios (Titulares y sustitutos.

Deben cubrir los derechos correspondientes, así como presentar la solicitud, en escrito libre, para el otorgamiento del permiso a fin de llevar a cabo las constitución de fideicomisos en la zona restringida por una Institución de crédito, a través de su delegado fiduciario, la solicitud debe contener según el artículo 9º del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones:

1. "Nombre y nacionalidad de los fideicomitentes,
2. Nombre de la Institución de crédito que fungirá como fiduciaria.
3. Nombre y nacionalidad del fideicomisario y, si los hubiere, de los fideicomisarios en segundo lugar y de los fideicomisarios sustitutos.
4. Duración del fideicomiso.
5. Uso del inmueble.
6. Descripción, ubicación y superficie del inmueble objeto del fideicomiso.
7. Distancia, del inmueble respecto de la Zona Federal Marítima Terrestre.
8. Deberá ir acompañado de un anexo que contenga las medidas y

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

colindancias del inmueble".<sup>10</sup>

Así mismo la Secretaría de Relaciones Exteriores toma como base la solicitud antes descrita para otorgar el permiso, toda solicitud de permiso deberá ser resuelta por la Secretaria dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de su presentación cuando se presente ante la autoridad administrativa central o dentro de los treinta días hábiles siguiente cuando se presente en las delegaciones estatales, concluido dicho plazo sin que se emita resolución, se entenderá aprobada la solicitud respectiva.

En el otorgamiento de permisos para ampliar la materia como la superficie del inmueble objeto del fideicomiso o modificar los fines de un fideicomiso ya autorizado según el artículo 9º y conforme al artículo 11 fracción V, del multicitado reglamento solamente podrán solicitarlo las instituciones de crédito através de sus delegados fiduciarios, la petición debe presentarse en escrito libre en original y una copia firmado por el delegado fiduciario de la institución de crédito, pagar sus derechos así como especificar:

- 1.- Nombre de delegado.
- 2.- Nombre de la Institución fiduciaria.

<sup>10</sup> Artículo 9 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera, y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras Publicado en Diario Oficial de la Federación el 8 de septiembre de 1998. Pág. 5.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

- 3.- Número y fecha del permiso que se va a modificar.
- 4.- Modificación que solicita.

Los avisos sobre la extinción del fideicomiso que deberán presentar las Instituciones fiduciarias dentro de los cuarenta días hábiles siguientes a su fecha de extinción artículo 11 fracción VI, del reglamento anterior, el aviso deberá presentarse en un escrito libre en original y copia firmado por el delegado fiduciario y presentarse dentro de los 40 días hábiles siguientes a la fecha de extinción, no tiene costo este tramite y deberá especificar el número y fecha del permiso del fideicomiso que se extingue, así como la ubicación y superficie del fideicomiso fideicomitado, y señalar si la extinción es parcial o total .

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## **CAPITULO II ANTECEDENTES JURIDICOS DEL FIDEICOMISO EN ZONA RESTRINGIDA.**

### **2.1.1.RESOLUCIONES PRESIDENCIALES APLICABLES A LOS FIDEICOMISOS EN ZONA RESTRINGIDA.**

Se estableció que la Secretaría de Relaciones Exteriores continuaría otorgando los permisos referidos en el acuerdo presidencial del 22 de noviembre de 1937, expedido por el Presidente Lázaro Cárdenas, en los cuales se modificarían algunos puntos como que la Institución Nacional de Crédito fuera la encargada de solicitar el permiso, nombre y todos los datos que estimare pertinentes del extranjero o sociedad mexicana constituida con socios extranjeros, a cuyo favor deba constituirse el usufructo. Así mismo, la Institución Nacional de Crédito tendría la responsabilidad y toda la facultad de conceder o negar el permiso, considerando si es o no conveniente para el desarrollo del país.

Si se llegaren a conceder dichos permisos, se permitirá la constitución de usufructos, por un término no mayor de veinticinco años, concluido el plazo anterior el permiso se volverá a otorgar con la condición de transmitir los derechos de que se trate a una persona capacitada conforme a la ley, dentro de un plazo de cinco años, que se contarán a partir de la fecha de adjudicación como lo enumeraba (Artículo 6, parte final de la Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

constitucional, actualmente derogado), dependiendo en todo tiempo del contrato de fideicomiso y para el caso de que se estipule en el contrato que el inmueble usufructuado no deba venderse y se deba pasar la propiedad al patrimonio de algún extranjero.

La Secretaría se encargará de llevar un registro de los permisos concedidos, así como de los bienes dados en usufructo, así deberá mismo recabar datos esenciales para su localización inmediata y para su vigilancia.

Encontramos que en este acuerdo existe también otra inconsistencia, ya que únicamente se refiere a usufructos concedidos a extranjeros a través del contrato de fideicomiso, como si el usufructo fuera el único derecho que los extranjeros adquieren al ser designados fideicomisarios.

El acuerdo constituye el reconocimiento de tener la necesidad económica de México de aceptar inversión extranjera en zonas prohibidas, así como otro intento de señalar un camino legal para ello lo cual el extranjero no tenga la propiedad y pueda darse la oportunidad a otros inversionistas con animo de aprovechar los recursos así como el avance del país en materia económica.

La vigencia de los dos acuerdos anteriormente analizados se proyectó durante el régimen presidencial del C. Miguel Alemán y aún

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

hasta a fines del correspondiente al C. Adolfo Ruiz Cortines, ya que por órdenes de este último mandatario fueron revocados de manera verbal, pues no se tiene conocimiento de que exista ningún acuerdo escrito, ni de las causas que motivaron su revocación.

Como resultado de la revocación de ambos, acuerdos presidenciales, la Secretaría de Relaciones Exteriores, restringió la concesión de permisos para la celebración de fideicomisos sobre inmuebles en zona prohibida, únicamente a los casos en que la Institución fiduciaria consignara en su escritura social el convenio de exclusión extranjeros a que aludía el artículo 2º (derogado) de la Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo 27 Constitucional, y tanto el fideicomitente como el fideicomisario fueran de nacionalidad mexicana; cuya restricción se prolongó a través del régimen presidencial del C. Adolfo López Mateos.

El 6 de agosto de 1941, el presidente Manuel Avila Camacho, dirigió un acuerdo a la Secretaría de Relaciones Exteriores, en el cual reconoció los beneficios que el acuerdo del Presidente Cárdenas había llevado a la zonas litorales de nuestro país.

En este acuerdo señaló la necesidad de fomentar el desarrollo económico de las zonas prohibidas mediante el establecimiento de empresas que se dedicaran a la industria hotelera y el turismo en esas zonas, permitiendo a los extranjeros adquirir en las mismas, la posesión

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

pacífica, el uso y el usufructo de inmuebles urbanos para fines residenciales. De igual manera, ratifica el acuerdo de Lázaro Cárdenas, introduciendo las siguientes innovaciones para la expedición de permisos:

- a) Decía que éstos sólo se concederían para bienes ubicados en las poblaciones costeras y a más de cien kilómetros de las fronteras terrestres.
- b) Que la Secretaría de Relaciones Exteriores llevaría un registro de los permisos concedidos.
- c) Los permisos deberían contener una cláusula en el sentido que cuando se violare alguna de las condiciones esenciales de los permisos concedidos.
- d) La Secretaría podría cancelarlos.
- e) Que la duración de los fideicomisos sería hasta de 25 años y establecía como excepción que los extranjeros podrían adquirir por herencia o adjudicación judicial, por un plazo de cinco años los inmuebles que les estaba prohibido adquirir.

Este acuerdo se refería al derecho de usufructo que adquirirían los extranjeros en virtud del fideicomiso, lo que nos parece una afirmación

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

muy limitada, toda vez que el fideicomisario además del usufructo, puede tener la facultad de designar a la persona que disfrutará de los frutos.

El 1º de junio de 1942, el Congreso de la Unión expidió un decreto que fue publicado en el Diario Oficial de la Federación al día siguiente por el cual se aprobaba la suspensión de garantías individuales acordada por el Presidente Avila Camacho con el Consejo de Ministros en los términos establecidos en el artículo 29 Constitucional.

En el marco del decreto de suspensión de garantías de 1942, por la segunda guerra mundial se publicó este decreto, cuya finalidad era frenar el flujo de capital extranjero destinado a adquirir propiedades, empresas agrícolas, ganaderas, forestales, industriales y comerciales.

El decreto se publicó con fundamento en los Artículos 1º y 5º de la Ley de Prevenciones Generales relativas a la Suspensión de Garantías del 11 de junio de 1942, publicada en el Diario Oficial del 13 de junio del mismo año, que reguló el decreto de suspensión de garantías.

En su Artículo 1º establecía que los extranjeros y las sociedades mexicanas que admitan capital extranjero, durante el tiempo en vigor

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



de la suspensión de garantías, sólo podían adquirir bienes inmuebles, si obtenían permiso previo de la Secretaría de Relaciones Exteriores. Se decía que para efectos de este decreto se consideraba adquisición al arrendamiento que se pactara por no mas de 10 años.

El Artículo 3º establecía que: "la Secretaría de Relaciones Exteriores tendrá la facultad discrecional de negar, conceder o condicionar los permisos".<sup>11</sup>

Si no se cumplían con las finalidades de este decreto y daba una serie de requisitos y limitaciones para conceder tales permisos. Tuvo por objeto impedir que la gran afluencia de capitales del exterior procedentes de los países afectados por la guerra, pudiera ser empleada en adquisiciones, y acaparamientos de inmuebles y empresas evitando una conveniente distribución de la propiedad territorial y una debida participación de los mexicanos en el desenvolvimiento económico de la República.

En su artículo 1º de este decreto estableció la transitoriedad del mismo, estipulando después que los extranjeros sólo podrían mediante permiso que previamente en cada caso otorgaría la Secretaría de Relaciones Exteriores, al realizar ciertas actividades enumeradas en el

---

<sup>11</sup> Decreto del 29 de junio 1944 (Publicado en el D.O.F. del 4 de julio de 1944). Pág.57

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

mismo decreto entre las cuales nos interesa principalmente la adquisición del dominio de tierras a que hace referencia la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. También señaló la necesidad de obtener permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores para la constitución de sociedades mexicanas con la cláusula de admisión de extranjeros.

Por la exigencia de éste último permiso, se intentaba que el extranjero celebrara el convenio en los términos de la cláusula calvo y además, llevar un control de la propiedad inmueble adquirida por el extranjero o sociedades constituidas por éstos. El decreto otorgó a la Secretaría de Relaciones Exteriores la facultad discrecional de negar, conceder o condicionar los permisos según lo considerara conveniente.

Se estableció que para poder adquirir inmuebles, los extranjeros deberían acreditar:

- 1.- "Tener en el país la principal fuente de sus negocios o inversión y una residencia suficiente, que acreditara su radicación en el país.
- 2.- No tener impedimentos legales de acuerdo con las disposiciones de la Ley Relativa a Propiedades y Negocios del Enemigo.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

3.- Que tratándose de adquisiciones de predios rústicos, la superficie del terreno no excederá la señalada por el Código Agrario.

4.- Que se observarán los requisitos aplicables establecidos en la legislación ordinaria".<sup>12</sup>

Levantada la suspensión de garantías el 28 de septiembre de 1945, se suscitó una controversia porque no fueron claras las cláusulas de este decreto en el sentido de si quedaban sin efecto o no todas las leyes y decretos que se publicaron a raíz de la suspensión de garantías. Las discusiones a que se refiere eran en torno a la vigencia o no del decreto del 29 de junio de 1944, toda vez que como se desprende de este mismo decreto, este tenía una vigencia limitada a la duración de la propia suspensión, argumentaban algunos; y otros, por el contrario, decían que el decreto que levanta el estado de suspensión en sus artículos 5º y 6º da permanencia a este decreto.

La posición gubernamental en torno a esta discusión era que el decreto de 1944 estaba vigente, esto quiere decir que estuvo vigente hasta la publicación de la Ley de Inversiones Extranjeras en 1973, según se desprende de la contestación que dio la Dirección General de Asuntos Jurídicos a la consulta hecha por el Colegio de Notarios.

---

<sup>12</sup> Decreto en el cual se aprueba la Suspensión de Garantías Individuales. Publicado en el Diario Oficial de la Federación 1º de junio de 1942. Pág. 12

Varias disposiciones fueron dictadas por el Presidente durante este período llamado de emergencia y dentro de ellas encontramos otro decreto, el del 29 de junio de 1944, cuyo análisis es imprescindible por la importancia que tuvo en la actividad económica mexicana y en la determinación de los derechos que tienen los extranjeros a la propiedad inmueble en nuestro país.

### 2.2.1. ACUERDO DE LAZARO CARDENAS DE 1937.

El señor Presidente Lázaro Cárdenas, reconocido como uno de los más ardientes defensores de nuestra Soberanía, con fecha 22 de noviembre de 1937 dictó un acuerdo a la Secretaría de Relaciones Exteriores.

A los veinte años de haber sido promulgada la Constitución de 1917 se empezó a sentir que la prohibición a extranjeros de adquirir inmuebles en las zonas prohibidas constituiría un enorme obstáculo para el desarrollo tanto turístico como industrial.

El presidente Lázaro Cárdenas se dio cuenta de la gran limitación y freno en el desarrollo nacional que existía en el Artículo 27, igualmente se percató que con la figura del fideicomiso no se violaba la letra ni el espíritu de la prohibición constitucional, por lo que mediante

este acuerdo autorizó a la Secretaría de Relaciones Exteriores para que otorgara a las Instituciones de Crédito autorizadas, permisos para adquirir vía fideicomisos estos bienes inmuebles.

Este acuerdo, también permitía a la Secretaría de Relaciones Exteriores para que en uso de su facultad discrecional, otorgada por la fracción I del artículo 27 constitucional se le permitiera, concediéndoles el permiso correspondiente a Instituciones Nacionales de Crédito, la oportuna realización de operaciones de fideicomiso para la adquisición del dominio de los bienes inmuebles urbanos los cuales se ubicaran dentro de la zona restringida, siempre y cuando el objeto de la adquisición fuera el de transmitir a los particulares mediante la celebración de fideicomisos.

En este acuerdo se hizo énfasis en el hecho de que, ni la Constitución, ni sus leyes Reglamentarias contenían disposiciones que prohibieran a los extranjeros la adquisición del goce o usufructo de inmuebles urbanos ubicados en zonas prohibidas, ya que la prohibición constitucional se refiere al "dominio directo", el cual necesariamente comprende a la nuda propiedad.

Este acuerdo tuvo algunas deficiencias como puede ser el hecho de que solamente hiciera referencia a inmuebles urbanos, dejando fuera a los inmuebles rústicos. Esto le restó importancia al puerto, ya

que la mayoría de los terrenos que integran las zonas prohibidas son predios rústicos.

## 2.3 LEY PARA PROMOVER LA INVERSION MEXICANA Y REGULAR LA INVERSION EXTRANJERA.

En su capítulo III llamado "del Fideicomiso en Fronteras y Litorales", regulaba de manera general esta figura. En su artículo 18 establecía: "En los términos de la fracción I del Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de su Ley Orgánica (derogada), se faculta a la Secretaría de Relaciones Exteriores para que autorizara en cada caso la conveniencia de conceder a las Instituciones de Crédito permiso para adquirir como fiduciarias el dominio de bienes inmuebles destinados a la realización de actividades industriales y turísticas en la faja de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras o en la zona de 50 kilómetros a lo largo de las playas del país, siempre que el objeto de la adquisición fuera el de permitir la utilización y el aprovechamiento de dichos bienes a los fideicomisarios, sin constituir derechos reales sobre ellos, pudiendo emitir para estos fines certificados de participación inmobiliarios, nominativos y no amortizables".<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Art. 18 Ley Para Promover la Inversión Mexicana y Regular Inversión Extranjera. (Diario Oficial de la Federación del 9 de marzo de 1973). Pág. 38.

Como podemos observar el permiso se concede, a las Instituciones de Crédito de acuerdo a lo establecido por la Ley de Instituciones de Crédito y la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, a las Casas de Bolsas reguladas por la Ley del Mercado de Valores vigente y no a los fideicomitentes o fideicomisarios.

Las Instituciones de Crédito y las Casa de Bolsas son autorizadas para ser fiduciarios y deben actuar en todo lo referente a la solicitud y constitución del fideicomiso a través de sus delegados fiduciarios. Lo anterior con fundamento en el Artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito vigente, y el Artículo 103 fracción II de la Ley del Mercado de Valores vigente.

Sólo se autoriza constituir fideicomisos sobre inmuebles que se destinen a fines industriales y turísticos (nos reservamos el comentario de este punto para cuando toquemos el Artículo 19 del Reglamento de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera).

El fiduciario debe conceder la utilización y el aprovechamiento de los bienes al fideicomisario, que siempre será extranjero o sociedad mexicana con cláusula de admisión de extranjeros, sin que constituyan en ningún caso derechos reales a favor de extranjeros.

El Artículo 14 concede a la Secretaría de Relaciones Exteriores la facultad de resolver las solicitudes de fideicomiso

considerando el aspecto económico y social que implique para la Nación la realización de los fideicomisos. A partir de la vigencia del Reglamento de la Ley que analizamos, este artículo sólo opera para fundamentar las negativas de permisos que están sujetos a facultad discrecional, según lo veremos cuando analicemos las políticas que sigue la Secretaría de Relaciones Exteriores para la constitución de fideicomisos ubicados en la Península de Baja California.

El fiduciario tiene la facultad de arrendar el inmueble por plazos no superiores a 10 años, durante la vigencia del permiso, que en ningún caso excede de 30 años.

#### 2.4. REGLAMENTO DE LA LEY PARA PROMOVER LA INVERSION MEXICANA Y REGULAR LA INVERSIÓN EXTRANJERA.

En este inciso cabe mencionar el objetivo principal referente al Tratado del Libre Comercio de América del Norte, (TLCAN) celebrado entre, México, Estados Unidos y Canadá, que se firmo el 17 de noviembre de 1992, publicado en el diario oficial de la federación el 20 de diciembre de 1993, el 28 de diciembre entran las tarifas, entra en vigor el 1º de enero de 1994, que habré las puertas a inversionistas extranjeros, así como para ampliar la economía en estos países especialmente en México, con el Gobierno del Presidente Carlos Salinas de Gortari, da un giro la economía mexicana dando facilidades de exportaciones, a que los inversionista exploren otros mercados a



nivel mundial con una de las principales potencias económicas, así como también generan fuentes de trabajo capacitación de estos mismos, cultural y socialmente es la vanguardia de un país como México que amplía sus horizontes, a la tecnología, científico, agricultura, etc.

Es una forma de exponer los principios y aspiraciones que constituyen el fundamento del Tratado, los tres países confirman su compromiso de promover el empleo y el crecimiento económico, mediante la expansión del comercio y de las oportunidades de inversión en la zona de libre comercio. Se ratifican su convicción de que el TLC permitirá aumentar la competitividad internacional de las empresas mexicanas, canadienses y estadounidenses, en forma congruente con la protección del medio ambiente.

Se reitera el compromiso de los tres países del TLC de promover el desarrollo sostenible, y proteger, ampliar y hacer efectivos los derechos laborales, y mejorar las condiciones de trabajo en los tres países.

En el artículo 101, habla del establecimiento de la zona de libre comercio dice a la letra: "Las partes de este Tratado, de conformidad

con lo dispuesto en artículo XXIV del Acuerdo General sobre Aranceles Aduaneros y Comercio, establecen una zona de libre comercio".<sup>14</sup>

En artículo 102, se habla de los objetivos principales que a la letra dice:

1.- "Los objetivos del presente tratado, desarrollados de manera más específica a través de sus principios y reglas, incluidos los de trato nacional, trato de nación más favorecida y transparencia, son los siguientes:

I.- Eliminar obstáculos al comercio y facilitar la circulación transfronteriza de bienes y de servicios entre los territorios de las Partes.

II.- Promover condiciones de competencia leal en la zona de libre comercio.

III.- Aumentar sustancialmente las oportunidades de inversión en los territorios de las Partes.

---

<sup>14</sup> Artículo 101 Tratado de Libre Comercio de América del Norte. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 20 de diciembre de 1993. Pág. 17.

IV.- Proteger y hacer valer, de manera adecuada y efectiva, los derechos de propiedad intelectual en territorio de cada una de las partes.

V.- Crear procedimientos eficaces para la aplicación y cumplimiento de este Tratado, para su administración conjunta y para la solución de controversias.

VI.- Establecer lineamientos para la ulterior cooperación trilateral, regional y multilateral encaminada a ampliar y mejorar los beneficios de este tratado.

2.- Las partes interpretarán y aplicarán las disposiciones de este Tratado a la luz de los objetivos establecidos en el párrafo 1º y de conformidad con las normas aplicables del derecho internacional".<sup>15</sup>

Fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de mayo de 1989. El Reglamento de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, fue expedido por el Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, en ejercicio de la facultad que al Ejecutivo Federal confiera la fracción I del Artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos

---

<sup>15</sup> Artículo 102 Tratado de Libre Comercio de América del Norte. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 20 de diciembre de 1993. Pág. 17.

Mexicanos que dice: "... I. Promulgar y ejecutar las leyes que expide el Congreso de la Unión, proveyendo en la esfera administrativa a su exacta observancia...".<sup>16</sup>

Es cierto que es facultad y obligación del presidente promulgar y ejecutar las leyes que expida el Congreso de la Unión, proveyendo en la esfera administrativa a su exacta observancia, y por lo tanto si tiene facultades para expedir este tipo de reglamentos; sin embargo lo que también es cierto, es que sólo puede instrumentarse en la esfera administrativa, lo que le permite no ampliar lo que la ley le autorice, como se hizo con este reglamento.

En primer lugar señalaremos cuáles son algunos de los puntos que en materia del fideicomisos en zona restringida se dan:

-Se permite renovar los fideicomisos, por plazos de 30 años.

-Se da un catálogo de lo que se considera fines industriales y turísticos ampliando las posibilidades que da la ley, llegando incluso con esto hasta la posibilidad de autorizar fideicomisos sobre inmuebles cuyo destino sea el comercio en general.

---

<sup>16</sup> Artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Publicado en el Diario Oficial del 5 de febrero de 1917. Pág. 83.

-La Secretaría de Relaciones Exteriores prácticamente en la totalidad de los fideicomisos, no ponen objeción con relación a sus fines siempre y cuando se encuentre dentro de los supuestos que establece el artículo 17 del Reglamento de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera.

-Limita la facultad que tenía la Secretaría de Relaciones Exteriores en el Artículo 14 de la Ley de Inversión Extranjera, para resolver las solicitudes de fideicomiso considerando los aspectos económicos y social, sólo a los fideicomisos que se encuentren en la Península de Baja California y las fronteras del país.

-Reduce los casos que se requiere permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores para constituir fideicomisos.

Ahora solamente es necesario si se van a constituir estos en zona restringida y los fideicomisarios son extranjeros o personas morales con cláusula de admisión de extranjeros.

No se requiere permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores para que los extranjeros arrienden bienes inmuebles ubicados fuera de la zona restringida aún cuando sea por un término mayor de diez años.

La Secretaría de Relaciones Exteriores interpretando a "contrario sensu", esta disposición en su Artículo 37 del Reglamento, concede

permiso para arrendar inmuebles ubicados en zona restringida en donde el arrendatario es extranjero, por plazos mayores a diez años, considerando este arrendamiento como enajenación.

La Secretaría, tomando en cuenta el Artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, que dice en su parte conducente que los arrendamientos de fincas destinadas a habitación no puede exceder de diez años, solamente autoriza este tipo de fideicomiso si el destino del inmueble es comercial o industrial.

De manera general reduce significativamente el número de requisitos necesarios para obtener los permisos correspondientes.

Como resultado de esta apertura y desregulación, se ha observado un aumento significativo en el número de permisos que se conceden para constituir fideicomisos en nuestro país.

Se ha hablado mucho en los distintos foros, que el Reglamento no ha respondido a las expectativas que se tenía respecto al censo de inversión extranjera que se programara recibir. Consideramos que si bien es cierto que el fideicomiso de inversión neutra y los fideicomisos de inversión temporal, empieza apenas a funcionar, lo que también es verdadero es que el número de fideicomisos en zona restringida como ya comentamos se ha elevado considerablemente.

## 2.5. FRACCION I, ARTICULO 27 DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

El Artículo 27 fracción I de la Constitución Política hace referencia a la capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la Nación, en lo conducente, la fracción I señala:

"Solo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones, o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre y que convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas...".<sup>17</sup>

Este párrafo tal como se encuentra redactado actualmente, no existía en el proyecto de Constitución que fue presentado a la

---

<sup>17</sup> Art. 27, Fracción I., Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (Diario Oficial de la Federación del 5 de febrero de 1917). Pág. 35.

Asamblea Legislativa, el Dictamen que sobre el Artículo 27 formuló la Comisión respectiva, ya que en ambos solamente se prevenía, que el Estado podría conceder a los extranjeros el derecho de adquirir tierras, aguas y sus accesiones, cuando manifestaran a la Secretaría que renunciaban a la calidad de tales y a la protección de sus Gobiernos en todo lo que a los bienes relativos se refiere, quedando por lo tanto sujetos plenamente respecto a dichos bienes a las leyes y autoridades de la Nación. Posteriormente a este principio se adicionó, que la mencionada renuncia se hiciera por conducto de sus representantes diplomáticos, procedimiento que fue suprimido por ser notoriamente impráctico.

La Asamblea Legislativa abundó en opiniones y sugerencias sobre la mejor forma para lograr proteger nuestra Soberanía, lo que obligó a la Comisión a retirar varias veces el proyecto y variaron desde la prohibición absoluta a los extranjeros a que adquirieran bienes raíces e inclusive que contrajeran matrimonio con mexicanas dueñas de inmuebles, a menos que llenaran como condición de renunciar previamente a su nacionalidad, o bien se les exigiese el compromiso de naturalizarse mexicanos.

Cabe comentar que a raíz de la segunda guerra mundial que afecto la situación económica, política y social, de una forma indirecta en nuestro país, se buscaba proteger a toda costa la soberanía de nuestra nación, sin afectar sus intereses de adquirir bienes inmuebles



en zonas fronterizas y costas donde pudiera ser que entrara en peligro o conflictos y a la vez los extranjero se le aplicaban condiciones al grado de renunciar parcialmente a su nacionalidad.

Es por eso que no había una definición concreta a los acuerdos tomados precipitadamente por la emergencia que se suscitaba en ese momento.

Finalmente fue aceptada la fracción que comentamos tal como en la actualidad la conocemos, que incluye la prohibición para los extranjeros de adquirir tierras y aguas en las cercanías de las fronteras y de las costas.

Como se infiera la prohibición es determinante y por tal motivo cualquier contrato o acto jurídico que se celebre a efecto de transmitir a extranjeros la propiedad de inmuebles en franjas limítrofes será nulo de pleno derecho, toda vez que estará contraviniendo normas de orden público como son las emanadas de nuestra Carta Magna.

Esta nulidad encuentra su apoyo en el Artículo 37 párrafo II de la Ley de Inversión Extranjera vigente. Tal parece que la intención del legislador al consignar esta prohibición fue:

- a) Evitar problemas de trascendencia internacional de intervenir embajadores extranjeros en defensa de sus nacionales que

hubieran adquirido la propiedad de tierras y aguas dentro del territorio nacional.

b) Establecer una garantía de seguridad militar.

Para evitar que extranjeros que poseyeran bienes en las costas, facilitaran contrabandos de armas, sacaran planos, o propiciaran un desembarco por parte de potencias extranjeras.

Estos preceptos fueron inspirados en necesidades concretas, y situaciones de hecho, que eran indispensables de prever y que llenaron una función en su época respondiendo a hechos concretos, por las tristes experiencias a las que nuestro país se había enfrentado, en la actualidad estos preceptos son extemporáneos.

Cabe preguntarnos si la constitución de fideicomisos en los términos de decreto presidencial del 29 de abril de 1971 puede impugnarse de inconstitucional, puesto que al permitir la inversión de extranjeros en zonas prohibidas por medio de esta operación fiduciaria, aparentemente se contraviene la disposición Constitucional.

Un fideicomiso a favor de extranjeros, de un inmueble ubicado dentro de una faja de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y de 50 kilómetros a lo largo de las costas, que llene todos los requisitos esenciales y formalidades que nuestras Leyes exigen, es

perfectamente Constitucional y sin que por ello viole nuestra Constitución. Todo lo anterior mediante una vigilancia estricta y con estudios adecuados que canalicen esas inversiones para el desarrollo económico de las zonas.

## 2.6 DERECHOS DERIVADOS DE FIDEICOMISOS SOBRE INMUEBLES EN ZONA RESTRINGIDA.

El acuerdo presidencial del 29 de abril de 1971 capacitó a personas extranjeras, físicas o morales, para recibir los beneficios o provechos de inmuebles ubicados en zona prohibida afectados a fideicomisos, con el fin lícito y determinado de que hasta por un plazo de treinta años utilizará y aprovecharán dichos inmuebles en la realización de actividades industriales o turísticas.

Los beneficios o provechos que los extranjeros podrán recibir en estas operaciones, únicamente constituyen derechos personales derivados de la relación contractual entre las partes, quedando siempre la propiedad y su titularidad en poder y nombre de la Institución fiduciaria, por lo que quedaba siempre salvaguardando el principio constitucional que prohíbe a extranjeros adquirir el dominio directo en zonas prohibidas.

Además de que los derechos de los fideicomisarios son derechos personales por la naturaleza misma del fideicomiso, el acuerdo

presidencial expresamente en sus considerandos tercero y séptimo así como en su artículo 1º señaló en diversas formas, que ningún caso los extranjeros adquieren derechos reales sobre los inmuebles afectos a fideicomisos.

En los considerandos terceros, séptimo, octavo y en el artículo cuarto indica expresamente que en ningún caso los extranjeros adquieren el dominio directo sobre la tierra, ni derechos de propiedad algunos, y que la institución fiduciaria conservará siempre la propiedad de los inmuebles.

Los principales derechos derivados del fideicomiso de esta clase que podrán ser adquiridos por extranjeros, personas físicas o morales, o por toda clase de sociedades mexicanas que tengan o puedan tener socios extranjeros (sin excluir a personas físicas de nacionalidad mexicana y a sociedades mexicanas con cláusula de exclusión de extranjeros), son:

- 1.- El derecho de utilizar para si los inmuebles afectados en fideicomiso.
- 2.- El derecho de permitir a terceros la utilización de dichos inmuebles en cualquier forma legal.

3.- El derecho de instruir a la institución fiduciaria para dar en arrendamiento los inmuebles (por plazos no superiores a 10 años).

4.- El derecho a recibir los frutos o rendimientos de los inmuebles derivados del arrendamiento o de otras operaciones.

5.- El derecho de instruir a la institución fiduciaria para que grave los inmuebles para garantía de las operaciones que indique el fideicomisario.

6.- El derecho de entregar sus derechos en fideicomiso de garantía o de cualquier otra clase, o de gravarlo en cualquier otra forma.

7.- El Derecho de disponer y de transmitir, en cualquier momento durante el plazo del fideicomiso, y a cualquier persona, nacional o extranjera, física o moral, sus derechos de fideicomisario, sin que para esto se requiera permiso de la Secretaria de Relaciones Exteriores.

8.- El derecho a designar, en cualquier tiempo durante la vigencia del fideicomiso, o a su terminación la persona que habrá de adquirir los inmuebles y de ordenar a la institución fiduciaria la ejecución de la transmisión.

9.- El derecho a recibir el producto neto de la transmisión de inmuebles.

10.- Todos los demás derechos derivados del acta constitutiva del fideicomiso, en tanto no sean violados los principios especificados por el Acuerdo Presidencial del 29 de abril de 1971, y las condiciones establecidas en el permiso que para tal efecto expida la Secretaría de Relaciones Exteriores.

11.- Todos los demás derechos inherentes a los derechos personales considerados como tales, derivados de los diferentes Códigos Civiles de la República Mexicana.

12.- Todos los demás derechos derivados de la naturaleza misma del fideicomiso y de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Los derechos a que se refieren los numerales 1, 2, y 3 anteriores quedarán condicionados a que los fines a que fueran a ser destinados lo inmuebles sean industriales o turísticos.

## **CAPITULO III TURISMO: COMO PRIMER FACTOR DE LA ZONA RESTRINGIDA.**

### **3.1. INVERSION, USO Y GOCE DE INMUEBLES EN ZONA RESTRINGIDA.**

Como primera observación se encuentra el interés subjetivo de las partes ya que toda inversión conlleva algún beneficio, ya sea para una de las partes o para ambas.

En cuanto al tema tratado en esta tesis sobre Fideicomiso en Zona Restringida, la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Relaciones Exteriores, contribuye a este tipo de inversión desapareciendo los registros utilizados con anterioridad para constituir Fideicomisos, y estableciendo un formato de "Aviso".<sup>18</sup>

Que tienen que presentar las Instituciones de Crédito o Casas de bolsa, que actúan como fiduciarios para la adquisición de inmuebles por Sociedad Mexicana con cláusula de admisión de extranjeros en la Zona Restringida destinado a fines no residenciales como lo estipula el Artículo 10 Fracción I de la Ley de Inversión Extranjera ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en su Dirección de Permisos del

---

<sup>18</sup> Artículo 10 Fracción I de la Ley de Inversión Extranjera. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de diciembre de 1993. Pág. 8.

Artículo 27 Constitucional, reduciendo los trámites y permisos para constituir fideicomisos y delegando al fiduciario los trámites de permiso, estableciendo los linderos, colindancias, superficie y verificando los requisitos de constitución. Todo lo anterior sin descuidar nunca el beneficio económico de las inversiones y la Soberanía Nacional que se tratará más adelante.

Así siguiendo con lo estipulado por el artículo 1º de la Ley de Inversión Extranjera, donde se determina que el objeto de esta Ley es la proposición de reglas para canalizar la inversión extranjera hacia el país y propiciar que ésta contribuya al desarrollo nacional.

En virtud de que la Zona Restringida constituye aproximadamente el 40% del territorio nacional, es evidente que la limitación contenida para la adquisición de inmuebles por extranjeros en dicha zona implicaba una limitación a la inversión extranjera y por tanto un obstáculo para el desarrollo industrial y turístico del país. (Anexo I)

En el acuerdo de 1937, dirigida por el Presidente Lázaro Cárdenas se establecía un acuerdo dirigido a la Secretaría de Relaciones Exteriores en el que estableció la necesidad de fomentar el desarrollo económico de la zona; esto se lograría a través del establecimiento de empresas que se dedicaran al turismo y a la



industria hotelera en ella, permitiendo a los extranjeros la posesión pacífica, uso y usufructo de los inmuebles urbanos para fines residenciales en tales zonas.

En dicho acuerdo enfatizó que la prohibición constitucional contenida en la fracción I del artículo 27 se refería al dominio directo, el cual comprende la "nuda propiedad", es decir, la facultad de disposición, no la de goce o usufructo de tales inmuebles.

Creemos que esa reglamentación representa un claro y decidido avance para incrementar el desarrollo económico en las fajas costeras y fronteras en los límites legales marcados.

Cuando la economía de un país es débil y empieza a desarrollarse, como en el caso de México, es indispensable por parte del Estado, cumplir con el bien común buscando los medios más adecuados para lograr un incremento en la producción de capitales y satisfactorios económicos. "Se estima que la reglamentación sobre la materia, representa un paso adelante para resolver el problemas y además un reconocimiento de las autoridades de que aún conservando la prohibición constitucional, existe la necesidad de provocar y agilizar el desarrollo del país, aún cuando dicha reglamentación condiciona tales derechos a la seguridad y conservación de la soberanía nacional. El facilitar el acceso a los

extranjeros a esa zona vedada, no representaría sólo para aquellos, sino para nuestra economía."<sup>19</sup>

Una manera de acelerar el desarrollo económico de un país, es el de procurar en el mismo capitales extranjeros, para suplementar, reforzar e incrementar los medios internos disponibles.

Esa asistencia externa por la inversión de capitales extranjeros en el país, tiene un papel de vital importancia en el desarrollo estructural del mismo y más aún podemos considerar dicha inversión como un factor decisivo en el desarrollo integral y armónico de todo el país.

Somos todavía un país en vías de desarrollo, país a la fecha económicamente débil que requiere y necesita de la colaboración de países económicamente más fuertes.

Si queremos un desarrollo armónico pero acelerado en el país, es factor determinante el permitir y reglamentar no sin límites la Inversión exterior.

La prohibición constitucional contenida en la fracción I del artículo 27 Constitucional, constituye para la opinión de muchos tratadistas de la materia, un freno al avance económico del país, precepto como alegan, y alejando todo lo contrario a las necesidades reales de

---

<sup>19</sup> DAMM ARNAL. Arturo. Peso y Contrapeso. (México: Editorial Reforma, 1986) p.4

nuestra economía actual ya que no existen riesgos de inversión y nuestro país forzosamente tiene la inversión foránea para su crecimiento económico.

Al reglamentar el legislador la materia tratada, trató de incrementar por cualquier forma el desarrollo en esas zonas prohibidas con capitales extranjeros a falta de nacionales, crea nuevas fuentes de trabajo para los propios nacionales, elevando como consecuencia lógica el nivel económico y social de los mismos, trayendo aparejado el desarrollo integral del país, al mejorar como consecuencia de este tipo de inversión los sistemas de comunicación, al abrir nuevas y más ricas fuente de trabajo, elevando el nivel económico y social de la zona.

Así, en el consideramos que el Reglamento de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 16 de mayo de 1989, se estima que la economía mexicana tiene la necesidad de reestablecer, cuanto antes, un crecimiento sin inflación y con equidad que promueva un sistema productivo eficiente, competitivo y capaz de crear bienestar para todos sus habitantes y en consecuencia fortalezca la soberanía nacional.

Hoy por hoy nuestra soberanía tiene dos aspectos:

---

- a) El primero es interno dentro del país, la soberanía reside o debiera residir en el pueblo.
  
- b) El segundo es externo, que se refiere a la independencia y cuya fuente es el propio Estado.

Este último aspecto trata de la capacidad de cada Estado nacional de defender sus intereses frente al resto; la capacidad que tiene un país como el nuestro de decidir sus asuntos propios sin tener que plegarse a ningún dictado externo, siempre buscando como finalidad principal el crecimiento económico del país y por tanto reducción de la deuda externa.

Que para reincidir el proceso de crecimiento en forma estable y sostenida, debe propiciar la inversión productiva que conlleve a la generación más y mejores empleos.

Que en el proceso de modernización de la economía nacional se reconoce que la participación de la inversión foránea no puede ser indiscriminada pero que es necesaria para complementar los esfuerzos del ahorro nacional.

Que los países que están en proceso de modernización intensa están utilizando en forma creciente la inversión extranjera, que complementa su ahorro, genera empleos bien remuneradas, trae

tecnología competitiva y coadyuva a su inserción en los flujos comerciales internacionales.

Que estos grandes cambios propician la competencia por el acceso a los mercados de comercio mundial y por la nueva tecnología y que los países que pierdan la oportunidad de participar activamente en esta nueva etapa de la historia serán los que queden al margen del progreso económico de las próximas décadas.

Que México no se encuentra ajeno a estos procesos y ha iniciado ya la apertura de su economía para poder participar de manera exitosa en los flujos del comercio y de la inversión internacional.

Que los flujos de inversión extranjera, sumados al capital nacional, asegurarán la expansión de nuestra capacidad exportadora al abrir los mercados del exterior para los productos mexicanos.

Que es conveniente propiciar inversión extranjera directa que evite incrementar el nivel de endeudamiento externo de México y que contribuya de manera positiva al balance con el exterior.

Que el desarrollo y modernización de la planta productiva nacional requieren de inversiones cada vez más cuantiosas que difícilmente podrían financiarse con fuentes tradicionales, por lo que la

inversión extranjera debe complementar el capital de riesgo nacional necesario para la reactivación económica del país.

Que en el proceso de modernización y cambio estructural de la economía nacional, deben adecuarse, simplificar los criterios y procedimientos que norman a la inversión extranjera.

Que todo procesos de inversión requiere de un régimen jurídico que brinde certidumbre, permanencia, transparencia y seguridad.

Se ha establecido que el fideicomiso es un negocio jurídico simple, en virtud del cual se entrega a la Institución de Crédito o Casa de Bolsa con el carácter de fiduciario, determinados bienes para que disponga de ellos o de sus productos según la voluntad del que los entrega llamado fideicomitente, en beneficio de un tercero llamado fideicomisario.

El fideicomiso es muy versátil, ya que es un instrumento jurídico ágil, flexible y adaptable a cualquier circunstancia a través del cual pueden resolver problemas de tipo empresarial o personal estructurando negocios que suponen la adecuada inversión de capitales sanos.

Este acuerdo de voluntades, el fideicomiso, es una forma jurídica muy socorrida por las personas físicas o personas morales, así como de aquellas sociedades Mexicanas que no tengan cláusula de exclusión de extranjeros para tener el dominio y explotación de bienes inmuebles en la faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras o en la zona de cincuenta kilómetros a lo largo de las playas del país, ya que ésta forma jurídica es la única que permite atraves de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera. Ley de Inversión Extranjera, para el uso del suelo mexicano en las fronteras y en las playas, por lo cual no tienen ninguna otra opción a escoger.

Si tratáramos de clasificar los distintos objetos de los fideicomisos, se tendría que fundamentar dicha clasificación en base a los sectores económicos en que están insertos:

- a) Sector primario (agropecuario).
- b) Sector secundario (industrial).
- c) Sector terciario (servicios).

De cada uno de estos sectores se desprenden los fines que perseguirán el fideicomiso y por ende, los beneficios que acarearía para la economía del país.

El fideicomiso constituido al amparo de la Ley de Inversión Extranjera representa para el inversionista un instrumento adecuado para hacerse sus inversiones dentro de un conjunto de garantías y ventajas como son:

- a. El fideicomiso es el instrumento jurídico que permite a los inversionistas extranjeros realizar una transacción inmobiliaria en zona restringida conforme a la Ley.
- b. El fideicomiso puede ser utilizado para fines unifamiliares (casa-habitación y condominio), operaciones hoteleras, centros turísticos, etc.
- c. El fideicomiso es irrevocable, pero en relación con el propietario original permite la posibilidad de que se garantice el pago del precio pactado con el propio inmueble afectado fiduciariamente, cuando ese pago deba hacerse en forma diferida.
- d. El fideicomiso permite que se aplique en la promoción de complejos turísticos, y otorga las garantías que emanan de su desarrollo.
- e. En el fideicomiso, el inversionista extranjero con calidad de fideicomisario tiene el derecho de recibir los beneficios que el mismo implique que comprenderían los frutos y productos que se



obtengan incluyendo los que genere la venta del inmueble o de sus derechos.

## 1.2 CONSIDERACIONES ECONOMICAS EN FRONTERAS Y LITORALES.

Cuando hablamos de la frontera casi siempre entendemos la que se ubica en el norte de la República Mexicana y la cual por su tamaño geográfico con respecto al país más poderoso del mundo, representa un desarrollo regional muy distinto de la frontera sur de México. Las actividades que se consideran nulas por no realizarse son la agricultura, la pesca, la caza, la cría de ganado y la reforestación; sin embargo, la actividad industrial que se lleva a cabo es básicamente la maquila misma que se dedica en su totalidad a la exportación. Este tipo de industria es promovida por unidades económicas extranjeras que aportan el capital y los insumos necesarios para trabajar, siendo la mano de obra de origen nacional y empleo de ésta el único beneficio que aporta.

Una maquiladora es la unidad económica de producción con base en importaciones temporales que permitan dedicarse a la exportación, se establece que los bienes importados por la maquiladora por un plazo determinado, son necesarios para la operación del programa de maquila, los cuales deberán retornar al extranjero.

El capital social de las maquiladoras puede ser 100% mexicano o 100% extranjero, así como cualquier punto intermedio entre los dos extremos. Para tal efecto la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras, encargada de vigilar la aplicación de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, acordó en su primera resolución general, que las empresas maquiladoras pueden constituirse hasta con el 100% del capital extranjero, sin tener que obtener la aprobación individual por parte de la Comisión.

El Reglamento de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera en sus artículos 5º y 6º establecen que no se requerirá autorización por parte de la Secretaría para que los inversionistas extranjeros adquieran o participen en cualquier proporción en acciones de sociedades, establecidas o en el acto de su constitución, cuando realicen actividades de maquila u otras actividades industriales o comerciales para exportación.

Por lo que se refiera a la actividad de servicios, ésta comprende al comercio y al turismo, entre otros, siendo estas actividades las que más intensamente se desarrollan los residentes de aquella zona, en virtud de la situación geográfica.

En lo que respecta a las zonas de 50 kilómetros a lo largo de las costas del país, se considera que existen plantaciones de coco, mango,

tamarindo, papaya, etc. Que más tarde van a comercializarse a los grandes centros urbanos.

Así mismo, se desarrolla la pesca, ya sea esta para autoconsumo o para que sean distribuidas al interior del país a través de las múltiples cooperativas que existen a lo largo de los litorales.

Dentro de éstos existen importantes centros turísticos que captan significativos montos de divisas para el país. Dichos centros turísticos son Acapulco, Zihuatanejo en Guerrero, Veracruz, Can Cún y Cozumel en Quintana Roo, entre otros, los cuales contribuyen en mayor o menor medida al desenvolvimiento de las zonas o regiones de menor desarrollo económico relativo.

En estos centros se ha desarrollado una economía que gira alrededor de la actividad turística, ¿puede la infraestructura que existe y que se crea buscar mantener e incrementar el flujo de turistas, así como la participación de prácticamente todos los sectores productivos y de servicio?: es actividad de cruce, no es una actividad que se pueda reducir solamente a un sector limitado.

### 3.2.B LOS FINES DEL FIDEICOMISO EN ZONA RESTRINGIDA.

Por lo que respecta al sector agropecuario, podemos decir que la naturaleza del fideicomiso resulta perjudicial para la economía nacional, pues cualquier porcentaje de participación extranjera agravaría aún más los problemas de tenencia de la tierra y de su producción, los cuales históricamente han sido agudos.

Los impactos económicos inmediatos y mediatos que se presentarían con los fideicomisos serían en primer lugar la generación de empleo, con los proyectos de inversión, así mismo se presentaría un desplazamiento de campesinos e inversionistas nacionales, los cuales de no contar con los recursos económicos y técnicos con que cuentan los inversionistas extranjeros, se verían obligados a no invertir ni competir con los extranjeros o por el contrario, se verían obligados a mejorar su producción y superar la competencia.

La primera situación traería como consecuencia una fuga de divisas, además que los productos que se obtuvieran serían materia prima segura para los consorcios transnacionales que se ubican en ese sector, en vez de satisfacer necesidades alimenticias de los habitantes del país.

De esta forma el fideicomiso es más perjudicial que benéfico, ya que las consideraciones positivas de creación de empleos y aporte

tecnológico se ven diluidas la mayor parte de las veces debido en gran parte a la idiosincrasia y a las costumbres del sector agropecuario.

Dentro del sector industrial, la figura del fideicomiso en zona fronteriza y litorales del país, toma características distintas al sector agropecuario, pues la inversión que se genera origina un efecto multiplicador importante que contribuye a crear empleos y a capacitar a los mismos en niveles técnicos y administrativos más elevados, así mismo la remuneración que percibe la mano de obra en las zonas donde se instalen dicho fideicomisos propician que se eleven el nivel con lo que tal inversión está contribuyendo al desenvolvimiento de la zona o regiones de menor desarrollo económico relativo, resultando ser así el fideicomiso complementario a la inversión y a los intereses nacionales.

Dentro del sector servicio habría que separar aquel fideicomiso cuyo fin es eminentemente comercial o tecnológico, del que tiene como fin principal el turismo. En el primer caso se debe considerar que esta actividad es desarrollada principalmente por personas mexicanas, en donde la inversión extranjera puede participar hasta con el 49% por lo que se puede considerar un campo adecuadamente cubierto por mexicanos, por lo que la figura estudiada representaría un rotundo desplazo de nacionales, ya que "México posee un sector

productivo nacional que ha probado su eficiencia y que tiene la capacidad para competir con la inversión extranjera".<sup>20</sup>

Esto no significa que no requieran de la inversión de capital extranjero para llevar a cabo sus fines. Por lo que respecta al fideicomiso con fines turísticos, éste presenta un factor importante que contribuye o no con efectos positivos para la economía nacional y este es la localización geográfica donde se llevaría a cabo, toda vez que existen zonas turísticas con mejor infraestructura que otras, y es aquí donde el fideicomiso, de la inversión extranjera participaría, no es necesario en principio, pues existe la capacidad adecuada para satisfacer a la demanda turística nacional y/o extranjera.

Esta actividad proporciona un elevado nivel de ganancias comparado con la inversión que se requiere, por lo que la misma debería ser reservada a inversionistas nacionales que estén interesados en tal actividad. Desafortunadamente, la mayoría de los inversionistas nacionales con posibilidad de invertir en zonas turísticas, no cuentan con aquella visión turística de ofrecer lujos y confort tanto a turistas nacionales como extranjeros sin menoscabo en gastos, pues tienen la seguridad que a largo o a mediano plazo recobrarán lo invertido y habrán obtenido frutos. Por el contrario, el inversionista mexicano es pesimista y en el primer tropiezo u obstáculo para su

---

<sup>20</sup> CREEL. C. Luis. México ante la Inversión Extranjera. Tesis Profesional ELD., México, 1988, pág. 37.

recuperación, se dan por vencidos, muchas veces recurriendo a la venta y otras al abandono.

Por otra parte, y de acuerdo a lo previsto en el Programa de Desarrollo del Sector Turismo 1995-2000 publicado en el Diario Oficial de la Federación del 27 de junio de 1996 el cual reconoce que la actividad turística es la opción más rápida y viable de desarrollo para algunas regiones del país, ya que el empleo turístico es de generación rápida, cuesta menos, incorpora fuerza de trabajo joven y de ambos sexos, pues nuestro país tiene ventajas relativas extraordinarias y su vecindad con grandes mercados, y sobre todo por la singularidad de sus recursos. El objetivo de este programa es fortalecer la competitividad y sustentabilidad de los productos turísticos mexicanos para coadyuvar en la creación de empleos, la captación de divisas y el fomento al desarrollo regional.

### 3.3 VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LOS EXTRANJEROS.

Es de vital importancia destacar qué tan conveniente o no resulta la actividad de invertir capital extranjero en nuestra Economía Nacional.

La inversión extranjera es necesaria en cuanto trae al país recursos inexistentes como son tecnología, formas de administración y de organización propias de sociedades avanzadas.

Naturalmente que la inversión extranjera representa para México una serie de beneficios que sería indudable reconocer, entre ellos tenemos:

1.- En primer lugar el que se refiere al aumento de oportunidades en el empleo, la inversión proveniente de otros países, no sólo representa una aportación económica sino que también tiene como un efecto el absorber la mano de obra del país, aún cuando se debe de pensar en que una de las razones por las cuales la inversión acude a nuestro país es precisamente por que encuentra mano de obra disponible y barata, pero de cualquier manera resuelve un problema.

2.- En segundo lugar la mano de obra que se absorbe por la inversión extranjera recibe un adiestramiento que enriquece la capacidad del obrero, o bien representa la existencia de nuevos métodos de trabajo, muchas veces más racionales que ayudan a mejorar el nivel de vida.

Podemos concluir de lo anterior la inversión extranjera contribuye a aumentar el mercado interno ya que al crear nuevos empleos produce la oportunidad para más trabajadores de tener acceso a los bienes de la industria, de manera tal que la inversión contribuye a aumentar la producción de las empresas establecidas.



Debemos analizar a la inversión extranjera como un respaldo y un recurso, no sólo monetario sino también como un recurso de técnica tanto administrativa como industrial. A continuación se hará hincapié en las ventajas y desventajas de mayor importancia y trascendencia:

## VENTAJAS.

**RENTABILIDAD.-** ¿Qué entendemos por rentabilidad? De acuerdo al autor Damm Arnal Arturo, la rentabilidad, en inversión extranjera, se entiende como "la responsabilidad del empresario, de su capacidad para genera utilidades en el mercado, si bien es cierto que a la misma contribuye infinidad de factores que van desde lo político hasta lo social, encontrándose a su vez dependiente de las condiciones de la economía local...".<sup>21</sup>

La rentabilidad puede entenderse como el resultado de una inversión, es decir los frutos generados.

Así como ejemplo de una situación actual tenemos a los grandes hoteles Hyatt Regency, que al invertir en un principio en México lograron constituir dicha sociedad y con el tiempo y los frutos

---

<sup>21</sup> SEPULVEDA, Bernard y Antonio Chumancero. La Inversión Extranjera en México. (1ª Edición Mexico. Fondo de Cultura Economica, 1973) Pág. 122.

generados han logrado una cadena de hoteles ubicados por toda la República.

Esta clase de inversión conlleva la rentabilidad y con ella la continuidad, es decir reinvertir los frutos generados con la inversión primaria.

**CONTINUIDAD.-** Posee un elemento de continuidad por el efecto de reinversión de utilidades, generadas por la rentabilidad. La reinversión en la mayoría de los casos se da para fortalecer las productivas o para generar empleos.

**BENEFICIOS ECONOMICOS.-** La inversión extranjera produce efectos primarios, secundarios y colaterales, los cuales constituyen un elemento fundamental del crecimiento económico potencial del producto y del ingreso lo que ayuda a otras variables como el empleo, la inversión y la capacidad.

Como se apuntó anteriormente la inversión implica, en la mayoría de las situaciones, beneficios no sólo económicos, sino tecnológicos y culturales.

**EMPLEO .-** Esta ventaja puede considerarse como la que genera mayores beneficios, implica una ventaja relevante por la creación de empleos tanto permanentes como temporales y acarrea la

incorporación de conceptos como competitividad, productividad, calidad, por el hecho de introducir aunado al capital, tecnología y ser utilizada en las empresas con inversión extranjera.

La necesidad de crear anualmente nuevos empleos en México y la necesidad de avanzar en la tecnología, para su utilización tanto en la industria como en el campo para obtener de su aplicación y desarrollo los satisfactores vitales que el crecimiento natural de la población mexicana requiere, hace que las inversiones extranjeras sean indispensables para complementar y desarrollar las nacionales. Esta ventaja no requiere de ejemplo para visualizarla, pues la estamos viviendo a diario con la disminución de desempleo en México.

**DESARROLLO.-** La inversión extranjera está generando el desarrollo de proveedores de capital gracias a los procesos de desreglamentación, privatización e internacionalización de los mercados que han dado como resultado el enlazamiento de los compromisos relativos a grados crecientes de integración nacional.

Generalmente esta inversión trae aparejada conocimientos técnicos obtenidos después de costosas investigaciones científicas llevadas a cabo por las empresas matrices extranjeras inversionistas, conocimiento de administración y gerencia adquiridos en la experiencia del manejo de empresas similares.

**CAPACITACION.-** Las consecuencias que operan vía capacitación y adiestramiento, permiten elevar el nivel de mano de obra y la calidad de vida, usando estrategias que les permitan ser cada vez mejores. Tenemos empresas norteamericanas como AT&T de telefonía que antes de emplear capacita a la gente con nuevos sistemas más modernos y más eficaces para lograr un efecto superior para la creación de utilidades.

#### **DESVENTAJAS.**

**MALA COORDINACION Y PLANEACION.-** Refiriéndose a la apertura de los mercados hacia la inversión extranjera, por el hecho que se abran áreas innecesarias, desprotegiendo unas y saturando otras, y como consecuencia trae consigo posibles atentados a nuestra Soberanía Nacional por ejemplo:

1. Es muy sencillo observar cómo en cierto período de tiempo entra una inversión extranjera de "X" producto que logra grandes utilidades en corto plazo, esta situación genera que inversionistas extranjeros inviertan en ese mismo producto, una y otra vez trayendo como consecuencia el descuido de otra área quizá de mayor importancia pero menor generador de utilidades.

- 2.- Otra podría ser la adquisición por interpósita persona que consistía en que el extranjero interesado en adquirir un inmueble en

zona restringida pagaba el precio de la venta de tal inmueble y solicitaba a un amigo de su entera confianza, mexicano, que compareciera ante un notario como el adquirente del inmueble en el momento de la escritura. Para asegurar el movimiento, y que el extranjero quedara protegido, en ocasiones la persona que fungía como adquirente comparecía ante notario para levantar otra escritura mediante la cual reconocía adeudar al extranjero.

**INCIDENCIA EN DECISIONES ECONOMICAS.-** La inversión extranjera a corto plazo, puede provocar destabilización en la vida política de un país, por el temor del retiro de dicha inversión. Cuando el país tiene asegurado un beneficio económico por una inversión extranjera, realiza y planea sobre la base de ese beneficio, pero tal beneficio puede no serlo cuando el inversionista considera concluido su objeto de inversión y procede a retirarse, dejando al país con un hueco para complementar sus planes.

**GENERACION DE PODER.-** Debido a la fuerza que obtiene la inversión extranjera pueden lograr que el gobierno pierda el control de las acciones políticas, económicas y provocar que el país receptor se adecue a sus demandas, beneficiándolos.

No necesita de mayor explicación, pues lo vemos con cualquier inversión extranjera que se da en el país, pues en primer lugar se considera el beneficio que traerá, cuando se está seguro de ello, se

procede a la aceptación de dicha inversión, pero el inversionista a sabiendas de su potencial y de que es indispensable en la economía del receptor, decide establecer ciertas condiciones para su realización, y al final logran su objetivo pasando por alto leyes fundamentales.

**EFFECTO CUALITATIVO.-** La inversión provoca que sus productos y servicios tengan mayor aceptación en el mercado dando como resultado la elevación del monto de importaciones, generando a largo plazo mayores egresos de divisas, pero provocando baja en los ingresos generados del producto de venta nacional. Esta es la desventaja más dolorosa en nuestro país en particular, pues lo que provoca es que compremos productos importados "porque son mejores que los hechos en México", aunque sean de menor calidad y más caros, lo que provoca por otro lado que la venta de productos nacionales descienda o sea nula y consecuentemente traiga aparejado el desempleo.

#### 3.4. ATRIBUCIONES DE LA SECRETARIA DE REALCIONES EXTERIORES EN MATERIA DE INVERSION EXTRANJERA CON FINES FIDUCIARIOS.

La Dirección de Permisos, como lo dispone el Artículo 27 Constitucional pertenece a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Relaciones Exteriores esta dirección se aboca a

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

las atribuciones en cuanto al fideicomiso y es aquella que en uso de la facultad discrecional va a resolver sobre la constitución de fideicomisos en zona restringida, dicha Dirección se encuentra reglamentada por la Ley de Inversión Extranjera y así mismo por el Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversión Extranjera.

De manera enumerada podemos resumir que las atribuciones de esta Dirección de Permisos en cuanto a la constitución de fideicomisos son:

- 1.- Registrar la adquisición del dominio de bienes inmuebles ubicados en la zona restringida, destinados a la realización de actividades no residenciales.
- 2.- Otorgar permisos para que Instituciones de Crédito adquieran como fiduciarias derechos sobre bienes inmuebles ubicados dentro de la zona restringida, siempre y cuando su objeto sea la utilización y el aprovechamiento de tales bienes sean sin constituir derechos reales sobre ellos.
- 3.- Verificar el cumplimiento de las condiciones bajo las cuales se constituyeron los fideicomisos.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

- 4.- Facultad de otorgar o no los permisos para la constitución de fideicomisos, tomando en cuenta el beneficio económico y social que implique la realización.
- 5.- Otorgar solicitud de permiso que reúna los requisitos señalados, en un término de cinco días.
- 6.- Expedirá permiso, cuando hayan terminado su duración o se hayan extinguido para la celebración de fideicomisos nuevos respecto de los mismos bienes inmuebles ubicados en franjas limítrofes.
- 7.- Expedir permisos para la constitución de fideicomisos que tengan como objeto la transmisión de la propiedad fiduciaria de un mismo bien inmueble.

Para poder obtener el permiso para constituir un fideicomiso en zona prohibida, la Dirección de Permisos requiere de la presentación del formato requerido por una Institución Fiduciaria para actuar como fiduciaria, en el cual se satisfagan todos los requisitos establecidos por ella. No son los fideicomisarios sino las Instituciones de Crédito y las Casas de Bolsas las que, por medio de sus delegados fiduciarios, solicitan a la Secretaría de Relaciones Exteriores el aviso para adquirir los inmuebles objeto del fideicomiso y consecuentemente son las Instituciones de Crédito y las Casas de Bolsa y no los fideicomisarios los que efectúan el convenio con la Secretaría de

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



Relaciones Exteriores, respecto de los inmuebles que adquieran en propiedad fiduciaria.

### 3.5. POLITICAS DE LA SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES PARA LA EXPEDICION DE PERMISOS DE FIDEICOMISOS.

La Secretaría de Relaciones Exteriores haciendo uso de la facultad discrecional de acuerdo a lo establecido en el artículo 14 de la Ley de Inversión Extranjera y dependiendo del asunto que se le plantee resuelve las solicitudes de permisos de la manera siguiente:

a.- PERMISOS AUTOMATICOS.- La Secretaría de Relaciones Exteriores concede los permisos en forma automática, siempre que las solicitudes se apeguen a los requisitos establecidos por el propio reglamento.

b.- PERMISOS SUJETOS.- A opinión de la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras (CNIE): este tipo de permisos se concede siempre y cuando se cuente con la autorización de la comisión, verbigracia en los casos en que se trate de predios rústicos que exceden de 2000 m2, o bien cuando el fideicomisario es una persona moral mexicana, con cláusula de admisión de extranjeros, la cual tiene más del 49% de capital extranjero, caso en el cual se debe presentar a la Secretaría de Relaciones Exteriores la constancia de inscripción en

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

el Registro Nacional de Inversión Extranjera de la sociedad, excepto si se trata de sociedades dedicadas únicamente a la prestación a sus socios de servicios deportivos, recreativos y culturales, y si se trata de una asociación civil que no realice actividades mercantiles, preponderantemente económicas, o con fines lucrativos.

c.- PERMISOS SUJETO A FACULTAD DISCRECIONAL.- En el caso de solicitudes planteadas para constituir fideicomisos para la realización de actividades residenciales y turísticas ubicadas en la península de Baja California y la zona restringida de las fronteras del país, la Secretaría de Relaciones Exteriores tiene facultad discrecional para conceder o negar el permiso considerando los aspectos económicos y sociales que impliquen la realización de estas operaciones.

Lo anterior se encuentra su fundamento en el Artículo 17 Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y Regular la Inversión Extranjera.

d.- En este último caso, aunado a la información que es necesaria para la constitución de cualquier fideicomiso en zona restringida se requiere que se señale el monto de la inversión que se pretende realizar, si excede de 2000 m2 el terreno se les requiere una carta compromiso de inversión. El tiempo en que llevara acabo la misma, dependiendo de lo anterior la Secretaría de Relaciones Exteriores

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

puede no conceder el permiso por el plazo en el que se pretenda invertir, resolverá a favor con un plazo de inversión mínimo de 36 meses, los servicios públicos con los que cuenta el inmueble y señalarán a que distancia de la zona federal marítima se encuentra el inmueble, así como los fines que persigue el fideicomiso, en este caso se tiene que aclarar la función y debe de encontrarse apoyado de las distintas dependencias gubernamentales que se relacionen para su actividad.

e.- La facultad discrecional a que nos referimos se debe al problema bien identificado que tienen algunas zonas de la península como lo son: asentamientos irregulares; poca inversión inmuebles; por el tipo de turistas, baja derrama divisas.

f.- Consideramos que esta facultad discrecional que tiene la Secretaría de Relaciones Exteriores, está plenamente justificada por los problemas que presenta esta zona.

Es importante resaltar que de acuerdo con la política de apertura económica, el reglamento abre las puertas y da más seguridad jurídica a los extranjeros para adquirir derechos como fideicomisarios, lo que se puede observar en la posibilidad que se da a los extranjeros de renovar la duración de los fideicomisos por período de 50 años.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

La Ley de Inversión Extranjera limita el destino que se da a los inmuebles, a las actividades turísticas e industriales; su reglamento de un catálogo de lo que comprenden estas actividades industriales y turísticas, incluyendo dentro de estas las actividades comerciales. La Dirección de Permisos del Artículo 27 Constitucional sí otorga permisos de fideicomisos, de los diversos destinos y fines autorizados.

La Dirección General de Asuntos Jurídicos, a través de su Dirección de Permisos Artículo 27 Constitucional contribuye a este tipo de inversión, desapareciendo los registros y estableciendo los avisos para constituir fideicomisos. El fiduciario, Institución de Crédito o Casa de Bolsa, debidamente registrados ante la Secretaría de Relaciones Exteriores como una Sociedad Anónima, será el encargado de llevar acabo la inscripción y verificación de requisitos para constituir un fideicomiso, llenando el aviso que requiere la Secretaría de Relaciones Exteriores, quien recibirá dicho aviso y formará un expediente para un futuro en caso de que la sociedad constituida cambie de fin, reduciendo los tramites posteriores.

La Secretaría de Relaciones Exteriores puede verificar en cualquier tiempo antecedentes de constitución solicitando el registro de la propiedad del inmueble.

El artículo 376 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito establece que la constitución de un fideicomiso cuyo objeto

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

recaiga en bienes inmuebles deberá inscribirse en Registro Público de Comercio del lugar en que los bienes estén ubicados.

La institución Fiduciaria se encargará de tramitar y obtener el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores para que adquiera como fiduciario, derecho sobre bienes inmuebles ubicados en la zona restringida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10 fracción II y 11 de la Ley de Inversión Extranjera, estas instituciones cobrarán derechos al fideicomitente. El monto de los derechos variará según se trate de la Institución Fiduciaria, si se constituye fideicomisos en fronteras y litorales dependiendo donde se localicen, para la modificación y reforma de los contratos de fideicomisos, para celebrar cesiones de derechos de fideicomisarios.

Para la adquisición del dominio de bienes inmuebles ubicados en la zona restringida, destinados a la realización no residenciales, se deberá registrar ante la Secretaría de Relaciones Exteriores antes de 60 días a partir de la constitución del fideicomiso, no causando cobro alguno. La Institución Fiduciaria inscribirá el inmueble en el Registro Público de la Propiedad del lugar donde se encuentre ubicado el inmueble, posteriormente se inscribirá en el registro de Inversión Extranjeras, cobrando un monto por derechos.

El registro es una forma de mantener un control de los extranjeros que adquieren inmuebles y así el gobierno mantiene un récord de

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

adquisición, para evitar que los mismos extranjeros puedan adquirir más inmuebles dentro de la zona y poner en riesgo nuestra seguridad nacional. Dicha Institución se encargará de administración del fideicomiso, por lo cual cobrará honorarios de administración, los honorarios se aumentarán trimestralmente de acuerdo a la inflación. Lo anterior no es una regla a seguir, más sin embargo se aplican estándares de monto por derechos.

### 3.6 . NATURALEZA JURIDICA DEL FIDEICOMISO.

En los últimos años, la naturaleza jurídica del fideicomiso ha sido materia de estudio de diversos trabajos. Ante la adopción de la Institución Anglosajona del Trust, la doctrina latinoamericana aceptada en nuestra ley bancaria de 1929, resolvió que el fideicomiso se asimilaba a un mandato de carácter irrevocable, en virtud del cual se transmiten al fiduciario determinados bienes para que disponga de ellos y de sus productos según la voluntad del fideicomitente, en beneficio de un tercero llamado fideicomisario.

El Doctor Ricardo J. Alfaro comenta "En el antiguo fideicomiso romano se habilitaba al fiduciario para desempeñar su encargo invistiéndolo con el título legal sobre los bienes. Por consiguiente, si tanto en el fideicomiso como en el trust lo que hacen el fiduciario y el trustee es ejecutar un encargo por cuenta del testador o constituyente, y si en el derecho civil el mandato es un contrato por medio del cual

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

una persona encarga a otra la ejecución o dirección de determinado negocio, no hay duda que el mandato es la Institución de derecho civil que tiene más estrecha semejanza con el trust, puede ser y ha sido asimilado a un mandato en que el fideicomitente es el mandante y el fiduciario el mandatario.”<sup>22</sup>

No debemos asimilar la naturaleza jurídica del trust anglosajón a nuestro régimen jurídico como un mandato irrevocable, ya que cuando se dice que el fiduciario o trustee desempeña un encargo, no se dice como si fuera el mandatario del fideicomitente, sino que el desempeño de dicho cargo consiste en que el fiduciario ejercite los derechos que se le transmiten para la realización de los fines del fideicomiso. En el mandato, nunca el mandante transmite derechos al mandatario para que produzca efectos la representación que implica ese acto jurídico.

Posteriormente, cuando la doctrina siguió el pensamiento de Pierre Lepaulle, llegó a la conclusión de que se trataba de un patrimonio de afectación, esta teoría trascendió a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito de 1932. “Se trataba de patrimonios que carecen de dueño, pero que se encuentran adscritos al logro de una finalidad determinada y gozan de garantías jurídicas

---

<sup>22</sup> ALFARO, Ricardo J. Adaptación del Trust del Derecho Anglosajón al Derecho Civil. Curso Monográficos. Academia Interamericana de Derecho Comparado Internacional, Vol. I. La Habana, Cuba (1948), Pp.41-42

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

especiales. Estos patrimonios tienen derecho pero no son de alguien sino de algo, es decir, del patrimonio mismo."<sup>23</sup>

Lepaulle afirma "que el trustee, o fiduciario en nuestro derecho, es un simple medio para lograr la afectación de los bienes que se realiza en el trust o fideicomiso, por el contrario, es el titular de esos derechos, para poder obtener la consecución de los fines propios de esa operación."<sup>24</sup>

No se trata de un medio para lograr la afectación de bienes, sino de un derecho que en diversos casos se transmite al trustee o fiduciario para lograr la realización de las finalidades propuestas en el trust o fideicomisos. Lepaulle establece que para que exista un trust bastaba que hubiera bienes afectos al mismo y además afectación prevista. Establecía que el único ser esencial para el funcionamiento del trust es el trustee (que equivale al fiduciario), cuyos derechos y obligaciones varían en función de una sola cosa que es fundamental: la misión que debe realizar.

Se rechaza la teoría del patrimonio sin titular porque no se puede admitir la existencia del derecho sin titular. "Todo derecho es, a fortiori, facultad jurídica de alguien, así como toda obligación necesariamente

<sup>23</sup> LEPAULLE, Pierre. "La Naturaleza del Trust". Revista General de Derecho y Jurisprudencia. Tomo III, México, D.F. (1932), pp 113-114.

<sup>24</sup> FERRARA, Francisco. Teoría de las Personas Jurídicas; (Madrid Editorial Reus, 1929). P.12

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



supone un obligado. Hablar de un derecho sin titular es contradecirse, la noción de deber encuéntrase ligada inseparablemente al concepto de persona, entre ellos hay un relación del mismo tipo que la que existe entre las ideas de sustancia y atributo".<sup>25</sup>

Indudablemente que en el fideicomiso existe una afectación de bienes, pero no puede aceptarse que lo bienes constituyan un patrimonio independiente de todo sujeto de derecho.

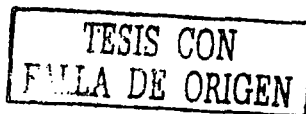
Más adelante surge la teoría de Remo Franceschelli quien concluye su estudio del trust asimilado al sistema jurídico de ascendencia romana, como un desdoblamiento de la propiedad, no ya al trust sino al fideicomiso, aceptando el doble régimen de la equity y del common law.

El Doctor Ricardo Alfaro comenta que para Franceschelli "la esencia de esta Institución (naturaleza del trust), se encuentra en un desdoblamiento del derecho de propiedad originario en dos derecho de propiedad contemporáneos, atribuidos a dos sujetos que tienen el mismo objeto."<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> GARCIA MAYNEZ, Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho. (México. Editorial Porrúa, S.A. 1944). P.272.

<sup>26</sup> ALFARO, Ricardo J.: Op. Cit., pp.5.



Se refiere a la obtención de dos titulares acerca de un determinado bien; uno de los titulares, el fiduciario, tiene la titularidad jurídica y el fideicomisario, la titularidad de carácter económico.

Dentro de nuestro régimen jurídico, el orden jurídico es único dentro del mismo, respecto de un derecho, sólo se puede reconocer a un solo titular ya que la existencia de otro titular respecto del mismo bien es posterior y con un título derivado del anterior titular.

También se ha considerado al fideicomiso como un contrato, relación jurídica entre dos o más personas, puesto que siempre debe haber un fideicomitente y una Institución Fiduciaria, en donde se establecen derechos y obligaciones entre dos partes y por lo tanto, no puede concebirse como una manifestación unilateral de voluntad. Así, el propio legislador, autor de la redacción de los preceptos relativos al Fideicomiso de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito de 1932, señor Lic. Pablo Macedo, en su obra explica su intervención en la redacción y afirma que "el fideicomiso es un contrato, se configura en el caso como un contrato que requiere la voluntad de ambas partes en esta forma se evitaban las discusiones existentes en otros regímenes jurídicos acerca de la buena o mala fe de quienes contratan con el fiduciario".<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> MACEDO, Pablo. Estudio sobre el Fideicomiso Mexicano(1ª Edición; Mexicano; Editorial Porrúa, S.A., 1975) pp. 30-32.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

No queda duda de que la intención del legislador fue diseñar el fideicomiso como un contrato.

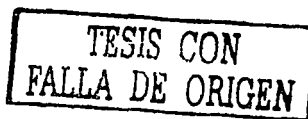
El negocio fiduciario se ha manejado técnicamente como un negocio jurídico complejo, atípico, compuesto de dos actos jurídicos vinculados entre sí, pero cuyos efectos son contradictorios.

Por un lado el fiduciante transmite la propiedad o la titularidad de un derecho al fiduciario, por el otro el fiduciante y el fiduciario convienen en que ese acto de transmisión tiene una finalidad específica que el fiduciario se obliga a cumplir.

Analizando la mecánica anterior, José Luis de la Peza afirma que "En esta doble negociación se persigue un fin determinado que se precisa con la convención fiduciaria y se dan medios para la consecución de ese fin que resultan excesivos para el mismo, puesto que el fiduciario recibe la propiedad de un bien o la titularidad de un derecho, siendo que conforme a la convención fiduciaria, no va a aprovechar plenamente la propiedad del bien o el derecho para la consecución del fin que le ha sido encomendado."<sup>28</sup>

" Y como consecuencia de esa limitrofe, se dice que el negocio fiduciario en un negocio indirecto, ya que para un fin determinado se

<sup>28</sup> PEZA, José Luis, de la.:Op. Cd., pp.53.



utiliza un medio inadecuado a ese fin, el cual puede tener un alcance muy superior.”<sup>29</sup>

La institución del fideicomiso en la legislación mexicana, se nos presenta mucho más evolucionada y mejor estructurada de manera que cumple mejor el fin económico social para el que se creó.

Ya no nos encontramos frente a un negocio jurídico complejo sino simple, ya no se trata de la vinculación de dos actos jurídicos diferentes, sino de un solo acto, en suma, se trata de un negocio jurídico típico, con efectos jurídicos perfectamente delimitados.

Según lo dispone el artículo 381 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito “en virtud del fideicomiso, el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito, determinado, encomendando la realización de este fin a una Institución Fiduciaria”.<sup>30</sup>

Se establece el fin a realizar, es decir, se limita a realizar el objeto acordado. En opinión de José Luis de la Peza: “La afectación de bienes que hace el fideicomitente no consiste en la transmisión plena de la propiedad o una traslación completa del derecho sino únicamente se

---

<sup>29</sup> Ibidem., p.45.

<sup>30</sup> Art. 381 Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. (Publicado en D.O.F. el 27 de agosto de 1932. Pág. 131.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

ESTA TESIS NO SALE  
DE LA BIBLIOTECA

otorgarán al fiduciario las facultades sobre el bien o relativas al ejercicio del derecho que sean necesarias para la consecución del fin, el fiduciario solamente tiene legitimación para obrar en orden al fin, no sólo en sus relaciones con el fideicomitente sino frente a todos, por lo tanto, en este supuesto el fiduciario no puede jurídicamente abusar del derecho que le ha sido conferido, pues todo los actos que realizará aún frente a terceros en exceso de las atribuciones que le han sido conferidas, resultarían nulos".<sup>31</sup>

Gracias precisamente a esta limitación de derechos o facultades que se hace del conocimiento de los terceros y que sanciona expresamente nuestro derecho positivo, no es el fideicomiso mexicano un negocio fiduciario, ya que por una parte, no existe en él excedencia del medio sobre el fin, la consiguiente confianza exclusivamente en la honradez y fidelidad del fiduciario.

El negocio jurídico indirecto que es el negocio fiduciario, evolucionó más técnica y favorablemente en el fideicomiso mexicano. En efecto, ya no es necesario emplear medios excesivos para la consecución del fin sino sólo los adecuados; se estableció la justa relación del medio para la consecución del fin; como lo enuncia el Artículo 386 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, párrafo segundo consigna: "los bienes que se den en fideicomiso se considerarán afectos al fin que se destinan y, en consecuencia sólo

---

<sup>31</sup> PEZA, José Luis, de la .: Op. Cit., pp.5

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

podrán ejercitarse respecto a ellos los derechos y acciones que al mencionado fin se refieran".<sup>32</sup>

Con referencia a esta disposición, el legislador quiso otorgar al fiduciario una legitimación para obrar pero sólo en relación con los fines a los que están afectados los bienes dados en fideicomiso y en relación con éste el fiduciario goza de todas las facultades frente a las partes y frente a terceros; esta titularidad se da por la causa del fideicomiso y no por causa de la propiedad o dominio.

Por esta misma causa el fideicomisario adquiere el derecho o los beneficios consignados en el fideicomiso.

Comenta el Licenciado Sánchez Medal, con referencia a lo anterior, que no tiene la propiedad el fiduciario, lo que se puede observar, en dos hechos:

1.- Que es el fideicomitente quien responde del saneamiento por causa de evicción.

2.- Que de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 382 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, incluso "... para la

<sup>32</sup> Art. 386 Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, Op.Cit. p.331.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

constitución del fideicomiso no es necesario que exista en este momento fideicomisario".<sup>33</sup>

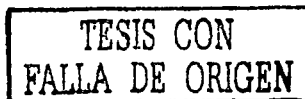
Al constituirse el fideicomiso el fideicomitente realiza un acto de dominio puesto que dispone de sus bienes para que en lo sucesivo queden afectados a un fin según dispone el artículo 381 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. En ese momento agota su derecho de propiedad y consecuentemente los bienes salen de su patrimonio. Este agotamiento puede no tener contra partida alguna, de tal manera que prescinda total y definitivamente de los bienes afectados, o puede ser que se reserve derechos de distinta naturaleza, siempre que sean compatibles con el fin propuesto, inclusive el de revocar el fideicomiso.

De todos los razonamientos anteriores y a manera de resumen, diremos que el fideicomiso es un instrumento jurídico que da al fiduciario una plena "in re potestas" para asegurar el destino de bienes a un fin lícito así como la propiedad es otra plena "in re potestas" para destinar bienes a la satisfacción o deseos del propietario.

El autor del libro "Títulos y Operaciones de Crédito", Raúl Cervantes Ahumado cita que "...por el fideicomiso, el fideicomitente transmite la titularidad de un derecho al fiduciario, quien queda obligado

---

<sup>33</sup> Art. 382 Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, Op.Cit. p.331.



a utilizarlo para la realización de un fin determinado".<sup>34</sup>

Agrega que "los bienes fideicomitidos constituirán y un patrimonio autónomo que estará afectado al fin del fideicomiso. En relación con dichos bienes, sólo podrán ejercitarse las acciones y derechos que deriven del fideicomiso o de su ejecución".<sup>35</sup>

Con estos elementos "el fideicomiso es un negocio jurídico por medio del cual el fideicomitente constituye un patrimonio autónomo, cuya titularidad se atribuye al fiduciario, para la realización de un fin determinado."<sup>36</sup>

Aunque este Proyecto nunca fue aprobado, lo cito como apoyo para comprobar nuestra hipótesis sobre los bienes fideicomitidos que constituyen un patrimonio autónomo afectado al fin del fideicomiso.

El elemento básico y característico de la Institución del fideicomiso es un patrimonio autónomo distinto del los patrimonios de las personas que intervienen en fideicomiso. Ese patrimonio autónomo está destinado a un fin lícito y determinado.

De lo anterior se desprende que se establece una sustitución de una estructura jurídica por figura típica que es el fideicomiso. Por lo

<sup>34</sup> CERVANTEAS, Ahumada Raúl, Títulos y Operaciones de Crédito (10ª Ed. México, Editorial Herrero, S.A.

1978, pág. 47

<sup>35</sup> Idem. Pág. 47.

<sup>36</sup> Idem. Pág. 47





anterior no nos es lícito, jurídicamente, hablar de que el fiduciario adquiera el dominio o la propiedad de las cosas dadas en fideicomiso, sino que únicamente queda legitimado para actuar en relación con el fin.

La prohibición legal para los extranjeros o sociedades mexicanas que no tengan cláusula de exclusión de extranjeros, de adquirir el dominio sobre bienes en la zona restringida, no afecta a las instituciones fiduciarias para que estas adquieran los bienes no por causa de dominio sino por causa de fideicomiso, puesto que nunca adquieren el dominio directo.

#### **CAPITULO IV TRASCENDENCIA SOCIAL DEL FIDEICOMISO.**

##### **4.1 FINALIDAD Y NECESIDAD DE REGULAR Y PROTEGER LA SOBERANIA NACIONAL FRENTE A LA INVERSION EXTRANJERA EN LA ZONA RESTRINGIDA.**

La palabra "soberanía" ha llegado a comprender dentro de su ámbito los más disímiles y contradictorios significados. Etimológicamente, "soberanía", significa lo que está por encima de todo de "super" sobre, se formó "superanía", "soberanía", palabra que deriva de "super omnia", sobre todas las cosas. Para un gran número de autores, la soberanía es un atributo esencial de poder político.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

La soberanía, en sí, tiene dos connotaciones, una positiva y otra negativa, en su segundo aspecto, la soberanía implica en sí la negación de cualquier poder superior al del Estado, es decir, la ausencia de limitaciones impuestas al mismo por un extraño. "Al decir que el poder soberano no tiene límites, se quiere indicar con ello que ningún otro poder puede impedir jurídicamente el modificar su propio orden jurídico".<sup>37</sup>

El poder soberano es un poder independiente, Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara en su "Diccionario de Derecho", nos dice que "Soberanía es la calidad de soberano que se atribuye al Estado como órgano supremo o independiente de autoridad, y de acuerdo con lo cual es reconocido como institución que dentro de la esfera de su competencia no tiene superior".<sup>38</sup>

La doctrina europea establece que la soberanía significa "la negación de toda subordinación o limitación del Estado por cualquier otro poder".<sup>39</sup>

---

<sup>37</sup> CARRE DE MALBERG. Teoría General del Estado. (México: Editorial Porrúa, S.A., 1948) p. 25

<sup>38</sup> DE PINA, Rafael y Pina Vara Rafael. Diccionario de Derecho. (México: Editorial Porrúa, S.A. 1988) p. 445.

<sup>39</sup> JELLINEK.. Teoría General del Estado. Buenos Aires, 1948) p. 287.

Concepto negativo que se traduce en la noción positiva de "una potestad pública que se ejerce autoritariamente por el Estado sobre todos los individuos que forman parte del grupo nacional".<sup>40</sup>

El artículo 39 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos dice: "La soberanía reside esencial y originalmente en el pueblo. Todo poder público dimana del pueblo y se instituye para beneficio de éste. El pueblo tiene en todo tiempo el inalienable derecho de alterar o modificar la forma en que ha de ser gobierno".<sup>41</sup>

Así como la soberanía es la facultad que posee el pueblo para autodeterminar y para escoger y modificar libremente la forma en que ha de ser gobernado.

El término SOBERANÍA fue muy utilizado en el siglo XVIII, primordialmente durante la Revolución Francesa y uno de sus ideólogos más brillantes: Juan Jacobo Rousseau.

Las ideas de este personaje influyeron de manera determinante en América y como consecuencia de la invasión de Napoleón a España se empieza a suscitar movimientos independientes.

---

<sup>40</sup> Ibidem., p. 393.

<sup>41</sup> Artículo 39 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Publicada en el Diario Oficial del 5 de febrero de 1917. Pág. 50.

En México el término es utilizado por vez primera en un documento llamado "Sentimientos de la Nación" que fue elaborado por José María Morelos y Pavón y posteriormente encuentra vigencia en la Constitución de 1824. "Como la soberanía va a residir en el pueblo éste tiene el derecho de alterar o modificar la forma de gobierno, si es que éste ya no responde al clamor de las mayorías".<sup>42</sup>

Nuestra Constitución contempla perfectamente el término Soberanía sobre todo en el artículo 39 Constitucional.

Hablar de Soberanía es hablar de todo un pueblo que supuestamente es el promotor de ésta, más sin embargo los que la postulan la defienden y la mencionan son los dirigentes de nuestro país, si el pueblo la defendiera y postulara, sería en un terreno revolucionario o cuando menos debería contar con una unión sólida y bien comunicada para realmente decir que el pueblo ejercería la soberanía.

En la actualidad el término Soberanía de manera con fines más internacionales apoyados por un gobierno libre y nacionalista. La Soberanía se manifiesta internamente, a través de la observancia del estado de derecho, el ejercicio de las libertades públicas, la participación democrática y la promoción de la justicia social hacia el

---

<sup>42</sup> CASTRO SOSA, Rodolfo, et., al., Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Explicación Sencilla de cada Artículo. (México. Editorial Trillas, 1990). P.51-52.

exterior significa la competencia del Estado mexicano para decidir de manera libre e independiente los destinos de la Nación.

Se ha observado que ese destino es un crecimiento económico permitiendo la entrada de capital extranjero a invertir en empresas nacionales, esto no da lugar, de ninguna manera una afectación de nuestra soberanía. Algunos autores consideran que la entrada de inversión extranjera puede provocar la pérdida de la soberanía debido a la fuerza que obtiene la inversión extranjera en nuestra economía, dicha fuerza puede ser tal que en ocasiones obligan en términos políticos o presionan económicamente para que el país receptor acceda a sus peticiones e imposiciones, como ejemplo tenemos el Tratado de Libre Comercio, si analizamos tal situación concluiríamos que nuestra Nación requiera un desarrollo, más no estamos dispuestos a depender 100% de la inversión extranjera y perder de este modo nuestra soberanía, y en tal caso, se procederá a proponer y establecer licitantes así como requisitos esenciales a la inversión para que en todo momento se respete la soberanía.

Creel Carrera expone "Pensamos que el objetivo de la prohibición constitucional del artículo 27 fracción I de la Carta Magna obedece a la protección y conservación de la soberanía nacional, en toda la extensión territorial del país previniendo posibles desmembramientos por la anexión de determinadas zona fronteriza a países vecinos y también impedir en el caso de conflictos internacionales, la invasión

que potencias extranjeras pretendieran llevar a cabo en costas y fronteras de nuestro país, con la ayuda y cooperación de sus súbditos que hubieran poblado dichas zonas".<sup>43</sup>

Se cree que dicha prohibición más que proteger la Soberanía Nacional, eran medidas preventivas de una invasión territorial, sobre todo respondían a cuestiones estratégicas y militares, que son consideradas actualmente innecesarias.

Podemos encontrar una explicación a la prohibición constitucional en la experiencia histórica del país repetidamente amenazado e invadido y que se resume en la pérdida de más de la mitad del territorio nacional. Obedece a razones de seguridad militar, ya que el acceso de tropas extranjeras al territorio, podrán conseguirse más fácilmente a través de extranjeros propietarios de áreas estratégicas.

Si lo que se busca es proteger la Soberanía, entonces se requerirá del cumplimiento obligatorio de requisitos a los extranjeros, a través de supervisiones de su actividad así como la notificación a la Secretaría de Relaciones Exteriores de la adquisición así como un informe anual de sus actividades que en dicho inmueble se encuentren realizando.

---

<sup>43</sup> CREEL CARRERA, Luis.: Op. Cit., p.30.

Debido a la intensa carga de la Secretaría de Relaciones Exteriores, no se ha llevado a cabo una vigilancia estricta para verificar los fines del fideicomisos constituidos en zona restringida, las instituciones fiduciarias tampoco se dan este tiempo, ya que su fin es el de administrar dicho fideicomiso. En la actualidad, la Secretaría de Relaciones Exteriores se ha enterado del mal uso de algunos fideicomisos en cuanto a su fin, por la comunicación mal o bien intencionada por parte de terceros.

Para evitar esta clase de problemas, sugiero la creación de un órgano de vigilancia por parte de la Secretaría, dicho órgano deberá estar dividido en departamentos, cada uno encargado, ya sea de una zona en específico o de algún tipo de fideicomiso constituido.

Cada departamento deberá notificar a la Secretaría semestralmente un informe donde se establezca el fin perseguido y el fin realizado, la vigencia del fideicomiso, el estado en que se encuentra el bien inmueble y si es apto para seguir realizando su fin, así también una vez concluido el fideicomiso y evaluado por la Secretaría dicha inversión que se gano que dejaran un porcentaje del 10 al 20%, de lo que le genero la inversión en el país, como una ayuda extra o si es conveniente que exista una prorroga más, sin perder de vista que siempre hay una ganancia, por el tiempo que se uso el fideicomiso y la inversión realizada.

## 4.2 COMUNIDADES: ECOLOGICAS Y URBANIZACION.

Las comunidades son grupos sociales territorialmente definidos, donde los hombres pueden pasar su vida entera, aunque dentro de ellas se dividen las familias, de linajes, clases, grupos étnicos, asociaciones las comunidades ofrecen una identidad social común que trasciende las demandas de muchos otros grupos.

MacIver señala que dentro de una comunidad, los hombres "desarrollan, en cierta medida, características comunes costumbres, tradiciones, maneras de hablar-, signos y consecuencias de una vida común".<sup>44</sup>

Puesto que "toda comunidad es una cuestión de grado" y la comunidad más grande encierra a la más pequeña, sus límites son difíciles de trazar, durante casi toda la historia del hombre ha vivido en pequeñas y grandes comunidades, relacionandose directamente con la tierra y agua, principales elementos para la existencia del hombre, el cual forman parte de una economía mundial o nacional; la estructura social y cultural en tamaños limitados se asocian con la homogeneidad, la estabilidad, formando el cambio.

---

<sup>44</sup> MACIVER, Roberto. Community, Londres: Macmillan, 1920, p.23



La familia o el grupo de parentesco es fundamental y hay comparativamente muy pocos grupos que funcionan en la sociedad, la vida sigue sus tradiciones y un fuerte sentido de solidaridad unifica al todo. Así como la variedad de costumbres, de estructuras sociales y de creencias, a pesar de sus semejanzas fundamentales, las tribus y las aldeas difieren a menudo las unas de las otras, como pueden diferir de las grandes comunidades, con respecto al parentesco y a la organización familiar, a las creencias, practicas religiosas, a los ajustes económicos y tecnológicos, la cultura y la organización social de una comunidad grande o pequeña, se relacionan con la base territorial, esa área circunscrita donde los hombres pasan su vida en común que es lo que viene a interesarnos en este tema.

Con el desarrollo de la agricultura, el hombre empezó a ejercer una influencia en el equilibrio de los ecosistemas y descubrió que a través del proceso agrícola y de la domesticación de animales, podían almacenar recursos para la subsistencia y desarrollo, dentro de este proceso de manejo de los recursos el hombre inventa los instrumentos para aprovechar la fuerza eólica, es decir los famosos molinos de viento y el regadío artificial, que fue la primera fuente energética natural.

---

Las sociedades antiguas nos dejaron la práctica que actualmente persiste, del sobre-pastoreo y de la deforestación, que son hasta la fecha los procesos responsables de la erosión profunda. En diversas regiones se ha provocado un daño severo a las cuencas hidrológicas, debido al intenso aprovechamiento forestal y al desmonte de tierras para la agricultura.

La mayoría de los ecólogos señalan que las ciudades no constituyen ecosistemas naturales, porque dependen de flujos de energía ajenos, o sea que no se autoregulan.

Generalmente la energía de las ciudades actuales es impulsada por combustibles fósiles y no por energía solar. Las ciudades antiguas como Teotihuacán y Tulúm, entre otras que no tenían un alto grado de consumo energético, ni constituían un conglomerado importante de energía.

En cada ciudad de mesoamérica había muchos árboles, plantas, patos, lagunas, ríos y otros componentes autotróficos que proporcionaban energía, es decir, que se autoabastecían, esto es que tenían entrada y salida de energía propia; a diferencia de las ciudades actuales que importan todos o casi todos los elementos de consumo. Las ciudades antiguas utilizaban grandes volúmenes de aguas para el riego artificial.

De igual manera, el agua de las ciudades actuales contiene peligrosos contaminantes y desechos tóxicos.

“El antagonismo campo-ciudad surgió con la revolución industrial y provocó una sociedad que generó grandes ciudades con todos los problemas que hoy conocemos. Para los fines de una planificación ambiental, es necesario tomar en cuenta las referidas fases del proceso histórico de los asentamientos humanos con el objeto de asegurar una óptima proyección de ciudades y entornos en un marco de equilibrio ecológico de desarrollo sustentable”.<sup>45</sup>

Hoy en día se debe tomar en cuenta los siguientes puntos puesto que hay un desequilibrio ecológico y de urbanidad además de las modernidades del fideicomiso en lugares importantes como fronteras, litorales así como en playas ejemplo sugiero los siguientes puntos:

1.- Llevar a cabo los estudios de geología ambiental, para integrar la información cartográfica que contemple el conocimiento profundo de las rocas y de sus estructuras regionales asociadas, lo que permitirá determinar la correcta ubicación de los rellenos sanitarios y de los industriales, en forma tal que no contaminen los

---

<sup>45</sup> ENCINAS RODRIGUEZ, Alejandro. Sociedad y Desarrollo Urbano. H. Cámara de Diputados -LV Legislatura - Comisión Asentamiento Humanos y Obras Públicas 1994. Pág. 94.

acuíferos subterráneos y que además propicie identificar la conexión entre cuencas hidrológicas a nivel regional, así como para determinar la localización de las zonas de mayor seguridad para la construcción civil, al detectar las zonas de mayor debilidad de la corteza terrestre, por la presencia de familias, de fallas y fracturas geológicas, podrían planificarse el crecimiento adecuado de la mancha urbana en los lugares idóneos.

2.- Ordenar en forma ecológica las cuencas hidrológicas y sus sistemas asociados para evitar su deterioro mediante:

- a) Métodos de recuperación consistentes en terracedos, muros de concentración y barreras vegetales, entre otras.
- b) La planificación de un futuro desarrollo socioeconómico.
- c) La integración de cartas geomorfológicas.

3.- Detención de las áreas naturales poco afectadas para señalar como áreas de preservación y protección ecológicas, y en torno a ellas iniciar la recuperación del medio ambiente.

4.- Detención de las áreas con pendientes fuertes para evitar el deslizamiento de paredes montañosas, ya que éstas pueden activarse

por movimientos telúricos, por efecto de la gravedad, o por exceso de agua en épocas de alta precipitación, reporte que servirá para planificar las áreas urbanas, agrícolas y, en especial, para evitar este tipo de desastres naturales.

5.- Manejar las cuencas hidrológicas para conocer los niveles de inundación y evitar los mismos, estudiar las áreas que pudieran ser afectadas por volcanismo y detectar los efectos de los mismos sobre la superficie terrestres.

6.- De especial importancia es la ubicación adecuada de las áreas industriales, y de aquellas para el desarrollo de la población civil, tomando en cuenta:

- a) Que en éstas no falte agua.
- b) Que sean áreas libres de contaminación.
- c) Que sean las áreas de mayor seguridad para evitar desastres naturales y tecnológicos mayores.

Todo esto sin dejar de mencionar que sea de utilidad para el ordenamiento ecológico y regional, así como para la creación de un banco de datos ecológico local y /o regional, sin dejar de mencionar que el principal punto de el tema que se ha venido tratando es la del

fideicomiso en zonas restringidas, puesto que hay mucha inconciencia de eliminar sistemas ecológicos así como zonas de alta vegetación como es el caso de mencionar Cancún, Nayarit, Acapulco, Oaxaca entre otros.

Una de las influencias más importantes en el comportamiento social es el incremento demográfico y la concentración urbana.

A lo largo de la mayor parte de la historia humana, la gente tuvo recursos alimenticios gravemente limitados, sin embargo, la llegada de la agricultura, el control de las enfermedades infecciosas y la tecnología durante el desarrollo industrial permitieron que la población creciera a un ritmo espeluznante. Más aún, "dicho crecimiento fue tan rápido que superó los recursos alimenticios de gran parte del mundo, dando pie a que mucha gente (y sobre todo Thomas Malthus) predijera que pronto el mundo debería hacer frente a una hambruna masiva".<sup>46</sup>

Las aciegas predicciones de Malthus no se cumplieron, a pesar de todo, por diversas razones.

La producción alimenticia aumentó, tuvieron lugar nuevas tecnologías y se mejoraron las técnicas del control de la natalidad.

---

<sup>46</sup> BALDRIDGE, J. Victor. Sociología. Editorial Limusa, 1979. Pág. 156.

Cosa más importante aún, las naciones industrializadas experimentaron una transición demográfica capital, un cambio a tasas más bajas de mortalidad y subsiguientemente a menores índices de natalidad.

Si bien las razones de tal transición no están del todo claras, parece que las actitudes que comparte la industrialización y la vida urbana, de un modo u otro influyen en la posición que se adopta hacia el tamaño de la familia actualmente, en las naciones industrializadas las tasas de natalidad son más bien bajas, las de mortalidad han disminuido más que nunca y el crecimiento demográfico continúa siendo rápido.

A la vez, el mundo está experimentando una propensión sostenida hacia la urbanización. Aunque ya en otros tiempos existían grandes ciudades, sólo recientemente la mayoría de la población, sobre todo en las naciones industrializadas, pasó a vivir a las ciudades.

Actualmente los patrones de desarrollo y crecimiento urbanos se irán imponiendo en cualquier parte del mundo, incluidas las naciones subdesarrolladas que empiezan ahora a urbanizarse.

---

Ese incremento masivo de la población y la continua industrialización han creado una serie de problemas sociales críticos.

El paisaje urbano se halla dominado actualmente por enormes áreas metropolitanas, a las que se denominan megalópolis, a continuación de las cuales hay ciudades sin interrupción, rodeadas por doquier de franjas suburbanas.

Esos complejos urbanos están desintegrados en muchas unidades gubernamentales, que resultan grandemente ineficientes para resolver los problemas de cada lugar, de donde resulta una gran apatía de los electores respecto de la gran temática local. Además, la aparición de zonas suburbanas ha incrementado las ciudades y creado problemas regionales que ninguna unidad gubernamental puede resolver por sí sola. Junto a todos estos problemas está el menoscabo físico de la ciudad en su centro, barrios viejos, y domicilios insuficientes e inadecuados, congestiones de tránsito y gran contaminación del aire, del suelo y agua.

Para complicar esas dificultades se añade la amenaza continua de la explosión demográfica. Todavía se pueden cumplir las predicciones de Malthus sobre la sobrepoblación, de manera especial en las áreas subdesarrolladas del mundo, donde el incremento demográfico se ha escapado de todo control, incluso en los Estados Unidos la sobrepoblación puede convertirse en problema.



Hay esperanzas de impedir el desastre demográfico, como son las encuestas publicas indican que actualmente se prefieren familias más pequeñas, las técnicas anticonceptivas están más desarrolladas y las naciones subdesarrolladas parecen registrar en sus propios, períodos de transición, disminución en los índices de natalidad.

Pero muchos expertos en demografía temen que quizá hemos llegado al punto donde es imposible regresar, que la población seguirá un desarrollo sin control a pesar de sus signos esperanzadores. La historia de la humanidad depende de esta cuestión, y la vida social tal como la conocemos podrá continuar o fenecer según sea el resultado.

Gracias a los fideicomisos en las zonas restringidas y dónde se encuentran fideicomiso que son oportunos en zonas que ayudan a conservar la ecología, hay fideicomiso en que en vez de ayudar a conservarlas las destruyen, como es en el caso de Cancún. Donde la vegetación y lugares que son patrimonios de la Nación y zonas ecológicas, han sido violados y el uso de los fideicomisos son ilícitos, por falta de observaciones y cuidados tanto por la Secretaría de Relaciones Exteriores como la Institución Bancaria, pues el beneficio es para personas exclusivas que explotan esa zona o con el pretexto de que no estan dentro de la zona restringida y estan en limites, el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Información, (INEGI) en lo que resuelve son trámites engorrosos y lentos.

### 4.3 TECNOLOGIA, ECONOMIA Y SOCIEDAD.

Los materiales con los que una sociedad satisface sus necesidades incluyen por igual a los recursos y a la tecnología que transforma dichos recursos en los objetos que quieren los hombres, la tecnología no sólo incluye a los instrumentos, máquina y otros implementos si no también al conocimiento acumulado y la técnica requerida para utilizar cualquier instrumento disponible, si el conocimiento requerido, resulta de poco valor la compleja maquinaria, por el contrario, disponiendo de tal conocimiento, incluso los más burdos instrumentos pueden ser sumamente útiles. Una descripción completa de la tecnología incluiría no sólo los implementos específicos que usan los hombres, sino también el saber tradicional, las habilidades prácticas y, donde ello existe, el marco fundamental de los principios científicos o los conocimientos generales.

"Hay una evidente relación entre la tecnología y el medio geográfico, el cual presenta mucho de los más importantes problemas que deben resolver y proporcionan los recursos que estos pueden utilizar, mediante la habilidad y su trabajo, el hombre produce una especie de medio secundario, el cual es una función de las técnicas y los recursos".<sup>47</sup>

---

<sup>47</sup> FORDE Daryl y DOUGLAS Mary. *Primitive Economics. Man, Culture, and Society*, Nueva York. 1956., p.331.

En las zonas en que se encuentran abundantes recursos por ejemplo carbón y acero, grandes ríos, bosques y campos de aluvi6n, se hace posible una tecnología m1s completa y productiva.

Es por eso que en las zonas restringidas se otorgan los fideicomisos para que los extranjeros puedan explotar estos recursos junto con la nuevas e inovadoras tecnologías modernas; y a la vez implica un desequilibrio ecol6gico puesto que sus avances de alta calidad implica que rompan con un equilibrio social, econ6mico y político, tal es en Baja California Norte, donde se encuentran fideicomisos utilizado por extranjeros, en las Salinas, en el Mar de Cortés, donde la tecnología de los Chinos es muy moderna, pero no toman conciencia de los daños ecol6gicos y vida del mar como son la ballenas que utilizan ese lugar para reproducirse.

La tecnología, depende del conocimiento, y de todos los adelantos t6cnicos, así como el conocimiento científcico, derivan de lo que ya es utilizado y conocido pero con mayor responsabilidad. La tecnología debe de ser autogeneradora que permita el avanzar sin destruir los elementos primarios y que puedan ser motivo de volverse a generar para ser utilizados en un futuro, tal vez algunos cosas esta fuera del alcance del hombre pero es necesario hacer un esfuerzo, la aceptaci6n de nuevos instrumentos, máquinas o procesos no es

---

automáticamente sino depende en gran parte de las ideas y valores prevalecientes.

“En las pequeñas sociedades tradicionales, relativamente homogéneas, en las que el individuo difícilmente evade los controles impuestos por el grupo, la aceptación de cualquier invento tecnológico depende de su evidente utilidad, su compatibilidad con los valores prevalecientes, su efecto potencial sobre la estructura social y el poder o la persuasión del inventor. Las corporaciones han acaparado a veces los nuevos inventos para impedir pérdidas económicas, o han hecho a un lado nuevos métodos o productos debido a que no se ajustan de manera efectiva en el modo corriente de producción”.<sup>48</sup>

El uso de la tecnología, así como su crecimiento, deben considerarse en el contexto del conocimiento y las habilidades existentes y en el marco de los valores que los apoyan o prohíben, y en relación también con el sistema prevaleciente de controles institucionales.

La sociedad industrial moderna depende en sumo grado de su avanzada tecnología. Hay cierto número de características sobresalientes hoy en día por el fideicomiso:

---

<sup>48</sup> STERN J. Bernhard, Resistances to the Adoptions of the Technological Innovations. United States Government Printing Office, 1937., pp 238.

1.- Una división del trabajo en extremo compleja, con muchas especialistas que comercian con sus conocimientos y servicios, así como con sistemas en alto grado complejos de interdependencia entre todas sus partes.

2.- Una economía que cada vez va pasando más y más a ocupaciones de servicios, donde la gente que permanece en la agricultura y en la minería cada vez es menor habiendo con ello un porcentaje algo menor en la manufactura, que hace unos cincuenta años.

3.- Un sistema de administración burocrática donde predomina la corporación.

4.- Una amplia discriminación ocupacional contra las mujeres y las minorías.

Los cambios técnicos y económicos son los determinantes capitales del cambio social. Muchos sociólogos han estado estudiando el impacto de la tecnología sobre las estructuras de la sociedad, de donde han deducido teorías complejas sobre cómo se realiza esa interacción.

La teoría más famosa fue el análisis de los cambios industriales de Inglaterra, de Marx, pero ha habido otros "deterministas tecnológicos" que han esclarecido el nexo entre cambio y tecnología.

Una de las teorías más importantes fue William F. Ogburn, quien ideó la tesis del "atraso cultural", según la cual toda transformación social de las sociedades modernas se produce después de que la tecnología la ha vuelto necesaria. Pero no todos los sociólogos están de acuerdo en que la tecnología es la fuerza primordial.

Max Weber, por ejemplo, demostró que los valores y los ideales culturales pueden cambiar el sistema económico, lo que equivale a la inversión de la teoría del determinismo tecnológico. Tal vez en un futuro la tecnología creó y junto con la sociedad postindustrial dependerá en sumo grado del automatismo y de un sistema de producción, que logrará producir la mayor parte de los bienes que requiere la sociedad con un mínimo de fuerza de trabajo. El impacto de tal situación sobre nuestras instituciones sociales aplicará mucha imaginación creativa y planeación social, para lograr que los frutos de la sociedad postindustrial se vayan distribuyendo en equidad, justicia y sin perjuicio del ambiente físico.

México tiene un territorio de 1 958 201 kilómetros cuadrados, vive una población de 90 millones de habitantes, por el territorio del

país ocupa el decimotercer lugar en el mundo, por su población ocupa el undécimo lugar, por sus costas, alcanza el segundo en el continente después de Canadá, sus litorales recorren una gran plataforma de 46 mil km<sup>2</sup>; que se interna en el mar con suaves pendiente.

En la plataforma marítima existe gran cantidad de variados recursos pesqueros, así como en el resto del país, amplias riquezas minerales y petrolíferas. México reclama la soberanía de lo que se llama el "mar patrimonial", que se inicia a lo largo de las costas a una distancia de doce millas náuticas, de acuerdo con los tratados de Ginebra de 1958, y de doscientas millas según la Constitución Política reformada en 1976. Este último límite ha sido motivo de tratados bilaterales con Estados Unidos y Cuba.

México tiene climas tropicales y templados, determinados en parte por su latitud y por su altura. En las regiones tropicales existen selvas exuberantes con gran variedad de maderas finas, allí proliferan los cultivos de clima cálido y corren los ríos más caudalosos de país, con zonas ricas en pastos donde se desarrolla buena parte de la ganadería. En occidente y el centro en la altiplanicie que corre entre la Sierra Madre Oriental y la Sierra Madre Occidental, se encuentran las zonas más densamente pobladas, los principales centros urbanos e industriales y los más antiguos polos de desarrollo minero y agrícola.

Sin perder de vista las riquezas que existen en el país se a formulado la llamada zona restringida que hemos venido desarrollando en diferentes capítulos, así pues cabe mencionar unas de las regiones más pobladas por los extranjeros debido a su gran variedad por sus tierras y vegetación, así como lugares muy extremos y regiones áridas, y semiáridas; ha sido posible que la economía resalte más y por lo tanto su sociedad cambie y sean uno de los tantos lugares en que la producción den como resultando altos rendimientos económicos como son Mexicali y Santo Domingo en Baja California o los distritos de riego de Sonora, Sinaloa, o los de la Laguna, Delicias, el Valle de Juárez son regiones como ya mencionamos áridas y semiáridas ocupan más de la mitad del territorio; incluso en esas regiones existen oasis con áreas irrigadas, donde hay una agricultura de explotación intensiva, con presas de almacenamiento que proporcionan agua todo el año.

A la variedad de climas y recursos agrícolas se añaden grandes reservas hidroeléctricas, de uranio y de petróleo, México produce una quinta parte de la plata del mundo, es el mayor productor de fluorita, el tercero de bismuto y de sulfuro; el cuarto de grafito, el quinto de mercurio. En sus reservas y producción sobresalen además, el oro, el plomo, el cobre, el cinc, el manganeso, posee grandes reservas de carbón que se pueden convertir directamente en coke y considerables depósitos de hierro que le han permitido construir la segunda industria de acero en América Latina.



Su agricultura tropical y su ganadería generan excedentes, que con los mineros y más recientemente con los industriales, son principales fuentes de exportación, entre otras variedades y otras de tantas riquezas destaca el petróleo y el gas.

Las ganancias en la economía aún son más fuertes y sólidas en lo que respecta a la inversión extranjera, puesto que la zona del norte, del país, en la frontera y con el país vecino que es Estados Unidos, la inversión en lo que respecta a la máquina, turismo, ganadería, entre otros a favorecido la economía en México, por esas entrada que son las fronteras, si dejar de mencionar la frontera del sur de México, pero la que es mas fuerte es la frontera del norte, y que la zona es rica en materia prima, además que la fuentes de trabajo y de la sociedad va en aumento, la forma de vida esta llena de oportunidades de mejorar la sociedad.

Desde el punto de vista de la población, México ocupa el segundo lugar en América Latina, después de Brasil, y el primero en todos los países del mundo de lengua española, incluidos los de otros continentes, es un país con un alto crecimiento demográfico, de 1990 a 1950 la población casi se duplicó, el fenómeno se volvió a repetirse entre 1950 y 1970, de continuar así las tendencias históricas México tendrá más de 132 millones hacia el año 2000, (hoy en día es la realidad).

#### 4.4 PODER: AUTORIDAD E INSTITUCIONES POLÍTICAS.

El poder y la autoridad son hechos inherentes a las relaciones recíprocas de grupos e individuos. El poder social, es la capacidad para controlar los actos de los otros, es algo de la vida cotidiana que esta en todos los sectores de la vida social: familiar, religión, escuela, actividad económica, gobierno y política. El poder no sólo se ejerce cuando el Congreso aprueba una ley o el Presidente veta, sino también cuando los padres disciplinan a un hijo, el profesor asigna tareas, los ejecutivos de empresas establecen precios.

El poder abarca la habilidad para mandar, exigir obediencia a las órdenes que damos, para tomar decisiones que afectan directa o indirectamente a la vida o a los actos de los demás, la posesión de propiedad, especialmente la propiedad productiva, lleva consigo un poder sobre otras personas en virtud de derechos reconocidos para controlar el uso de cosas, la política, cuando es considerada como un lucha por el poder, se centra en torno al problema de saber quién determinará la política oficial y cuál habrá de ser dicha política, que impuestos serán aplicados y cómo serán distribuida la carga fiscal; si el gobierno debe construir viviendas públicas o estimular a la empresa privada para que lo haga; cómo serán escogidos los miembros de la fuerza armada y durante cuánto tiempo permanecerán en servicio, la naturaleza de las relaciones del país con otras naciones; si deben

canalizarse tanto el capital como el trabajo hacia los gastos de guerra entre otros. El poder, escribe Max Weber, es "la oportunidad que tiene uno o varios hombres para realizar su propia voluntad en una acción común, aun contra la resistencia de otros hombres que participan también en dicha acción".<sup>49</sup>

Cuando los hombres poseen autoridad, escribe Robert M. MacIver, posee también "el derecho establecido dentro de cualquier orden social para determinar la política, juzgar los hechos importantes y dirimir controversias, o bien de manera más amplia, actuar como dirigentes o guías de los otros hombres".<sup>50</sup>

Tales hechos en la historia humana, que algunos hombres han afirmado que "la fuerza hace el derecho, lo que, en las palabras de Trasímaco, que polemiza con Sócrates en la República de Platón, significa que la justicia no es sino el interés del más fuerte".<sup>51</sup>

Pero parecería que el poder que se apoya sólo en la fuerza es siempre inestable y transitorio. Como observó Rousseau, "el más fuerte no es

---

<sup>49</sup> WEBER, Max. *Es Ays in Sociology*, Editorial H. H. Gerth, N:Y:, 1946, p.180.

<sup>50</sup> MACIVER, Robert. *The Web of Government*, Nueva York; Macmillan, 1947., p.83

<sup>51</sup> ELY Chnoy. *La Sociedad. Una Intoducción a la Sociedad*. Fondo de Cultura Economica. México 1996, pág. 89.

nunca suficientemente fuerte para ser el amo, a menos que transforme la fuerza en derecho y la obediencia en deber".<sup>52</sup>

En la vida real, y a raíz de los fideicomisos han surgido diferentes formas de ver el poder, puede fundarse en todas esas fuentes: la fuerza, el interés, la ideología, la apatía; la legitimidad o la justificación social del poder, puede asumirse en diversas formas, los hombres pueden aceptar la autoridad debido a que deriva de la tradición y del uso convencional: el respeto a los padres, al sacerdote, la lealtad de un monarca hereditario, la fidelidad de partido que trasciende a los hechos y a la persona, pero en la actualidad el poder está de hecho concentrado en el gobierno, las grandes empresas, los sindicatos y otras organizaciones de gran dimensión, el estado se refiere a aquellas Instituciones que determinan quién tendrá "el monopolio para el uso legítimo de la fuerza física dentro de un determinado territorio", y define cómo será organizado y utilizado el poder que deriva de ese monopolio, las personas que ejercen este poder integran el gobierno, el gobierno tiene claramente el supremo poder dentro de la sociedad.

Las distintas instituciones políticas y los papeles sociales que configura el Estado, leyes, tribunales, jueces, cuerpos legislativos,

---

<sup>52</sup> ROUSSEAU, Jean Jaques. The Social Contract and The Discourses, Dutton, 1950., p. 6.

fuerzas militares, ejecutivos y administradores, casi no se encuentran frecuentemente en las sociedades primitivas, las diferentes instituciones políticas han aparecido en contextos históricos muy diversos y por muchas razones: las necesidades de la guerra y las campañas militares, los movimientos migratorios y las conquistas, el crecimiento y la diversificación de la población, la aparición de nuevos problemas que exigen una acción organizada por parte de toda la sociedad.

El estado se constituyó gradualmente a medida que los grupos y los individuos dentro de la sociedad consideraron útil centralizar la autoridad, establecer métodos para la solución de las disputas y emplear la fuerza para mantener el respeto de algunas normas sociales. Los conflictos políticos reflejan las divisiones de clases, los partidos políticos reflejan los intereses de clase y las instituciones políticas son fenómenos superficiales en cuyo interior se mueven los hechos determinantes de la estructura de la clase, sin embargo el estado sólo aparece como el instrumento abierto de los intereses de clase cuando la lucha por un poder es intensa y a una contribución al bienestar general.

Un análisis sociológico de las instituciones políticas, la estructura del poder y la autoridad no necesita duplicar el trabajo de los especialistas de la política que han puesto mucha atención en la

---

maquinaria del gobierno, administrativa, legislativa, judicial, leyes, constituciones, partidos políticos, y aunque el estudio sociológico de la burocracia, del hábito y de las instituciones sociales puede también contribuir a la comprensión de dicha maquinaria, nuestra preocupación central se oriente al intrincado juego entre el Estado y la sociedad un campo de investigación que supone inevitablemente una superposición de la ciencia política y la sociología.

"En la escala mundial, escribe S. M. Lipset, la principal generalización que puede hacerse es que los partidos están básicamente fundados en las clases bajas o las clases medias y superiores".<sup>53</sup>

Otras divisiones sociales determinan con frecuencia la afiliación política y la manera como votan los ciudadanos.

"Las complejas relaciones entre la estructura social y el poder político se manifiestan también en cada comunidad local. Los estudios sobre la estructura del poder en ciertas comunidades han revelado con frecuencia la existencia de un grupo dominante, compuestos por los principales comerciantes y profesionistas de la localidad."<sup>54</sup>

---

<sup>53</sup> SEVMOUR MARTIN, Lipset. *Political Man*, Garden City: Doublday, 1959, p. 229.

<sup>54</sup> BALDRIDGE, J. Victor., *Sociología*, Editorial Limusa 1979., p 292.

Estos "influyentes" locales, como han sido llamados, deben su influencia al control que ejercen sobre los negocios y la industria del lugar, así como al elevado prestigio que deriva de la riqueza, la posición económica y, en ocasiones, la tradición familiar.

Sin embargo, más que asumir directamente los cargos públicos, estas personalidades ejercen, por lo general, su influencia de una manera indirecta, a través de contactos personales con los funcionarios públicos y con otros ciudadanos prominentes, mediante posiciones en las organizaciones cívicas y participando en los partidos políticos, o bien utilizando los recursos financieros que manejan.

La lucha por el poder, es pues, en cualquier sociedad, democrática, autoritaria, totalitaria, una competencia o un conflicto no sólo entre individuos, facciones y partidos políticos, sino también entre grupos sociales que tratan de proteger o asegurar sus intereses, incluyendo el interés en el propio poder político, mediante la obtención del control de la maquinaria gubernamental.

En América Latina, los dictadores, las revoluciones y los regímenes democrático se han sucedido en una secuencia frecuentemente estrepitosa, a medida que lucha por el poder militares, burocráticos, terratenientes, clase media en ascenso y en algunas naciones, una creciente clase trabajadora, articulada y organizada.

---

El Estado es por ahora la institución social dominante de la sociedad moderna, no siempre ha sido así, puesto que en la sociedad menos compleja y menos industrializadas la función del Estado fue relativamente limitada. En la sociedad industrializadas contemporáneas, sin embargo, el Estado se vislumbra como algo que va dominando siempre más en la sociedad, mucho más que la familia, la iglesia, las instituciones de educación o incluso el sistema económico.

Para muchos sociólogos existe una élite del poder, compuesta de los cabecillas de las corporaciones, de los funcionarios gubernamentales y de los jefes militares, que predominan en la mayor parte de las decisiones que se toman a nivel nacional. Existen pruebas convincentes de que la teoría de la élite del poder es cierta por muchos respectos.

Las inexplicables relaciones entre el gobierno, los militares y las corporaciones indican que existen intereses comunes entre las elites, además, es sólo un puñado de corporaciones gigantescas el que controla la mayor parte la riqueza y de la influencia política del mundo corporativo, y tienen un gran impacto en las decisiones políticas a través del soborno, de la propaganda y de la ubicación de funcionarios de la industria en puestos gubernamentales.



Por otro lado, sin embargo, hay cierto número de científicos políticos que sostiene que la forma de decisiones se explica mejor de acuerdo con la teoría "pluralista". Según este esquema, los diferentes grupos de interés se contrarrestan recíprocamente, hasta el punto de convertirse en grupo de "veto", capaces de detener un proceso, pero rara vez logran imponer sus propios propósitos sobre quienes llevan las riendas de las decisiones políticas. Aunque la teoría pluralista tiene sus méritos, no parece tan exacta como la teoría de la elite del poder.

La maniobras de los grupos de interés son un aspecto en extremo importante del proceso político. Las autoridades del sistema gubernamental constantemente se ven presionadas por la influencia (de diverso tipo) de las participantes. Estos tienen una amplia gama de metas y emplean diversas tácticas a este respecto. También las autoridades pueden aplicar gran variedad de defensas tácticas en sus intentos de efectuar el control social. El resultado de los intentos de influencia, por lo general se trata de una transacción, puesto que los participantes rara vez logran todo lo que desean.

Un tipo específico de actividades de los participantes, es la votación, tema de gran preocupación entre los científicos sociales que estudian las naciones democráticas. Los estudios sobre la apatía y el abstencionistas suelen tener menos conocimientos acerca de los asuntos políticos y de los candidatos; han recibido menos educación y

mantienen puntos de vista más extremistas que los votantes. La apatía puede tener cierta relación con la posición social, puesto que la gente que posee las características arriba mencionadas, generalmente pertenece a clase inferiores.

Pero la apatía frente a las votaciones puede indicar también que existe un consenso general sobre que el sistema político funciona bastante bien. Cuando las cosas marchan, la gente no vota porque lo juzga innecesario. La apatía puede señalar, o bien que los ciudadanos están satisfechos con sus condiciones sociales, o que los grupos en desgracia no tienen oportunidad de alterar las condiciones sociales.

El proceder en las votaciones se relaciona con tres características sociales, como la religión, la clase social y la ocupación. En general, la clase superior, con mejores ingresos, mucha formación y trabajos de prestigio, tienden a votar por los conservadores por ejemplo los republicanos o la gente de menos ingresos, ocupaciones menos consideradas y poca formación propende a votar por los liberales. Sin embargo no existe un patrón rígido en esas vertientes. Cuando aparecen relaciones excepcionales, tienen que ver con algún asunto específico o algún candidato determinado. Esas excepciones poco comunes se pueden atribuir también a presiones contrapuestas que padecen los votantes cuando sus características sociales los atraen en direcciones distintas.

#### **4.5. SITUACION ACTUAL**

El gran desenvolvimiento y el acelerado desarrollo que ha sufrido en los últimos años la industria turística, tanto por la cuantiosa y beneficiosa inversión extranjera en el país, como la influencia en gran número de turistas en el mismo y la construcción de grandes residencias, complejos hoteleros, además de condominios y fraccionamientos, han venido a producir situaciones un tanto anónimas, para eludir la prohibición constitucional.

Para beneficiar el desarrollo económico de las llamadas zonas prohibidas en los litorales y fronteras, cuyo inmueble no podían ser adquiridos por extranjeros, por la prohibición constitucional, y que si bien es cierto que se practicaba el uso de diversos procedimientos violatorios como la adquisición por interpósitas personas y otros medios subrepticios, que de hecho representan una inversión extranjera disfrazada mediante contratos o convenios secretos que proporcionan el fraude tanto entre los inversionistas extranjeros como en los mexicanos que se prestan a suerte obtener buenos beneficios personales; sin embargo, a la luz del derecho, deben ser eliminadas mediante instrumentos legales como el fideicomiso.

En opinión de los políticos mexicanos, la fracción constitucional sin la reglamentación en cuestión, había tenido el desarrollo de nuevas zonas turísticas, limitando los alcances de la pujante y nueva industria

sin chimeneas; el turismo a lo largo de las fronteras pero principalmente en las costas de nuestro país, toda vez que éstas por sus grandes atractivos naturales y su privilegiada ubicación geográfica, tiene una enorme demanda entre el turismo mundial, motivo por el cual se debe dar más seguridad jurídica al extranjero que tenga interés de invertir capitales en la multicitada zona. Dicha reglamentación debe facilitar, al máximo la inversión en beneficio de la nación mexicana y no vaya, como algunas leyes mexicanas, a reglamentar la materia, señalando tantos requisitos a cumplir y trabas, problemas que representen tiempo y dinero al inversionista y que por tal motivo, deje de hacer o restrinja su beneficiosa inversión en el país.

Ya que la inversión extranjera es un factor determinante en el desarrollo económico de un país, hasta cierto punto frágil, como México, la prohibición que encontramos en la fracción constitucional ya mencionada, representa un impedimento para le entrada de capitales externos al país, resultando contraria a las necesidades económicas actuales de México. Por todos es conocida la evasión a la prohibición contenida en la fracción primera del artículo 27 constitucional.

Dicha evasión ha lugar debido a la dificultad de reunir la gran variedad de requisitos que la Institución Fiduciaria solicita para celebrar el contrato de fideicomiso, y que posteriormente solicita la Dirección de Permisos, de acuerdo a lo estipulado por el Artículo 27 Constitucional,

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Dirección de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Relaciones Exteriores, para que en uso de su facultad discrecional resuelva la constitución de fideicomiso; requisito que muchas veces resultan obsoletos o sin objeto alguno.

Dar una solución a esta evasión, de acudir a figuras distintas del fideicomiso, implicaría un cambio de requisitos. Suprimiendo ciertos requisitos y tal vez añadiendo otros. No propongo la supresión de aquellos requisitos indispensables para la conservación de la Soberanía Nacional, tampoco aquellos que dejen en total desamparo a la Secretaría de Relaciones Exteriores para poder actuar en caso de existir algún problema que ponga en peligro la economía nacional. Sólo opino que vendría bien la anulación de requisitos sin objeto ni fin. Por otro lado, es conveniente en forma inveterada para transgredir la prohibición constitucional.

Así como constituir un órgano de vigilancia, dividido en departamentos, encargados de verificar el fin de los fideicomisos constituidos y realizando un informe semestral que se le entregará a la Secretaría de Relaciones Exteriores. Este órgano de vigilancia representaría un factor más de seguridad jurídica para el gobierno, ya que los inversionistas extranjeros se verían obligados a actuar conforme a la ley.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Existen fideicomisos cuyos fines difieren de aquellos con los cuales se constituyeron, pero como saben que la Secretaría de Relaciones Exteriores no hacen visitas muy a menudo pues los cambios de Secretarios, hacen que se pierda la secuencia de los asuntos a seguir, sólo recibe informes de la Institución Fiduciaria, y a ésta sólo le interesa el beneficio económico que conlleve a la administración del fideicomiso, realizan tal vez fines ilícitos y quizá peligrosos para la Nación.

La Secretaría se llega a enterar de algunas situaciones como la planteada arriba, por medio de terceros que se lo hacen saber.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## CONCLUSIONES:

**PRIMERA.-** En los Estados Unidos de Norteamérica, el desarrollo del "trust", está estrechamente vinculado con el crecimiento industrial y financiero del país; las empresas aseguradoras y las Instituciones bancarias lo adoptaron; en general ha sido el instrumento jurídico para fuertes operaciones financieras, particularmente para las que pretenden la Institución de monopolios. Más sin embargo la figura del fideicomiso no es un sinónimo del trust, tomó, si bien es cierto, algunas características y sobre todo tomó en cuenta los beneficios económicos que producía en los países que lo practicaban.

**SEGUNDA.-** El fideicomiso es un negocio jurídico simple que se constituye mediante la declaración unilateral de voluntad del fideicomitente, quien destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la ejecución de esa afectación patrimonial a una institución fiduciaria.

**TERCERA.-** La figura jurídica del fideicomiso es una Institución contemplada por la ley de la materia para canalizar la inversión extranjera y favorecer la creación de empleos, la adquisición de tecnología, la capacitación del trabajo y en general, el desarrollo del país, cuando se constituye sobre bases firmes y evita las desventajas que en un momento dado puede provocar dicho fideicomiso.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**CUARTA.-** La prohibición contemplada en el artículo 27, fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, para que los extranjeros adquieran el dominio directo de tierras y aguas comprendidas en una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, respondió a cuestiones estratégicas y militares que hoy en día no tienen sentido motivo por el cual consideramos que tal disposición debería ser eliminada. Con lo anterior, no se pretende el que se desconozca de la adquisición o no se supervise al extranjero en su actividad; nuestra posición va en el sentido de que se libere la restricción para adquirir, pero a cambio, se establezca la obligación de notificar a la Secretaría de Relaciones Exteriores de dicha adquisición y de rendir informes anuales de las actividades que en dicho inmueble se encuentren realizando.

**QUINTA.-** Los fideicomisos constituidos sobre inmuebles ubicados en zona restringida, en ningún momento violan el precepto constitucional en cuanto a adquisición de dominio directo se refiere, ya que los fideicomisarios adquieren únicamente derechos personales oponibles contra la Institución fiduciaria, motivo por el cual su legalidad y validez son absolutas.

**SEXTA.-** La zona prohibida llega a abarcar un 40% de la totalidad del territorio nacional siendo tan vasta extensión poco favorecida

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



económicamente ya que con tal prohibición no ha sido posible favorecer tal zona con una adecuada inversión nacional de los extranjeros.

SEPTIMA.- Las anteriores situaciones han generado hechos antijurídicos de graves consecuencias para el derecho mismo y la economía y la seguridad nacional, si nos referimos a los medios defraudatorios de la ley que de manera preferente se ha venido empleando, para eludir la prohibición constitucional.

OCTAVA.- Por lo anterior, el fomento del fideicomiso en zona restringida, tiende a remediar y legalizar las operaciones de los extranjeros interesados en el uso y disfrute temporal de tales bienes inmuebles.

NOVENA.- La situación de tales fideicomisos se nos presenta ya en forma estricta, ya que deja de tener las inseguridades que ofrecían otros medios, ante los posibles inversionistas extranjeros. Esta situación positiva se presenta a partir de la vigencia de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera.

DECIMA.- Todo esto sirve para dar un empuje definitivo a la industria y al turismo en dicha zona por parte del Gobierno Federal,

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

parecería que esto coloca en situación peligrosa al territorio nacional, ya que el fideicomiso se extingue en un plazo máximo de 50 años, sin embargo, la Secretaría de Relaciones Exteriores para tener un control y así obtener seguridad, requiere del fideicomitente una carta compromiso en donde se especifique la inversión, tiempo de realización, fin del fideicomiso, todo con la finalidad del crecimiento económico nacional.

DECIMA PRIMERA.- Establecer un órgano de vigilancia encargado de verificar, mediante visitas hechas semestralmente, el fin por el cual fue constituido el fideicomiso, así como también realizar un informe a la Secretaría de Relaciones Exteriores.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**BIBLIOGRAFIA.**

**ARIAS DE LA PEÑA, Ricardo Javier.** El Fideicomiso de Extranjeros sobre Inmuebles situados en Zona Prohibida. Tesis Escuela Libre de Derecho (México, 1974).

**BATIZA, Rodolfo.** El Fideicomiso. (3ª Edición: México: Editorial Porrúa, 1976).

**BATIZA, Rodolfo.** El Fideicomiso. Teoría y Practica. Nueva Colección Estudios Jurídicos (México, 1991).

**BURGOA, Ignacio.** Las Garantías Individuales. (24ª Edición, México: Editorial Porrúa, S.A., 1992).

**BALDRIDGE, J. Victor.** Sociología. Editorial Limusa, 1979.

**CARRE DE MALBERG.** Teoría General del Estado. (México: Editorial Porrúa, S.A., 1948).

**CASTRO SOSA, Rodolfo, et. Al.,** Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Explicación Sencilla de cada Artículo. (México: Editorial Trillas, 1990).

**CERVANTES AHUMADA, Raúl.** Títulos y Operaciones de Crédito (10ª Edición; México Editorial Herrero, S.A., 1978).

**CREEL CARRERA, Luis.** México ante la Inversión Extranjera. Tesis Profesional Escuela Libre de Derecho; México, 1966.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

DAMM ARNAL, Arturo. *Peso y Contrapeso*. (México: Editorial Reforma, 1986).

DE LA TORRE PADILLA, Oscar. *El Turismo Fenómeno Socioeconómico y Cultural*. (México: Texto Universitarios, S.A., 1976)

DE PINA, Rafael y de Pina Vara Rafael. *Diccionario de Derecho*. (México: Editorial Porrúa, S.A., 1988).

ENCINAS RODRIGUEZ, Alejandro. *Sociedad y Desarrollo Urbano*. H Cámara de Diputados. LV Legislatura. Comisión Asentamientos Humanos y Obras Publicas 1994.

ELY Chnoy. *La Sociedad. Una Introducción a la Sociedad*. Fondo del Cultura Económica. México 1996.

FERRARA, Francisco. *Teoría de las Personas Jurídicas*. (Madrid: Editorial Reus, 1929).

FONSECA SERRATOS, Marcela. *Evolución Histórica del Régimen de Adquisiciones de Inmuebles aplicable a los Extranjeros*. Tesis Escuela Libre de Derecho (México, 1995).

FORE DARYLL y Douglas Mery. *Primitive Economics, Man. Culture, and Society*, Nueva York, 1956.

GARCIA MAYNEZ, Eduardo. *Introducción al Estudio del Derecho*. (México: Editorial Porrúa, S.A., 1944).

GUTIERREZ VILLALOBOS, Jorge. *La Condición de los Extranjeros ante el Artículo 27 Constitucional*. (México, 1972).

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

GUTIERREZ ZAMORRA y Gómez Palacio, Ignacio. Análisis de la Ley de Inversión Extranjera en México. (México: Editorial Porrúa, 1974).

HERNANDEZ, Octavio A., Derecho Bancario Mexicano-Instituciones de Crédito. (México: EDS de la Asociación Mexicana de Investigaciones Administrativas, 1956).

BANCO MEXICANO SOMEX, S.A., Institución de Banca Múltiple. Las Instituciones Fiduciarias y el Fideicomiso en México. México: De Fomento Cultural de la Organización Somex, A.C., 1982).

JELLINEK. Teoría General del Estado. (Buenos Aires, 1948).

MACEDO, Pablo. Estudios sobre el Fideicomiso Mexicano, td., De la Obra de Pierre Lepaulle. Tratado Teórico y Practico de los Trusts. (1ª Edición, México: Editorial Porrúa, S.A., 1975).

MARGADANT S., Guillermo F., Derecho Romano (10ª edición; México: Editorial Esfinge, S.A., 1981).

MACIVER, Roberto, Community, Londres, Macmillan, 1920.

MARTIN DE LA CONCHA, Fernando. Adquisición por Extranjeros de Bienes Inmuebles dentro de la Zona Prohibida. (México, 1966).

MOLINA ALMANZA Elizandro Rafael. El Fideicomiso en Zonas Prohibidas a favor de Extranjeros de conformidad con el decreto presidencial del 30 de abril de 1971. (Guadalajara, Jalisco, 1972).

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**PEREZ GARCIA, Alonso.** Las Prohibiciones Constitucionales en materia de Propiedad y la Constitución e Ilegalidad de los Fideicomisos de la Propiedad Prohibida a los Extranjeros. (México, 1959).

**PIÑA MEDINA, Jorge, et. Al.** Las Instituciones Fiduciarias y el Fideicomiso en México. (México: Editorial Fomento cultural de la Organización Somex, 1982).

**PIZARRO SUAREZ, Ismael.** Estudio sobre la fracción I del Artículo 27 Constitucional. (México, 1926).

**RABASA GARZA, Oscar.** El Derecho Angloamericano. (2º Edición; México: Editorial Porrúa, 1989).

**RAMOS GARZA, Oscar.** México ante la Inversión Extranjera. Legislación, Políticas y Prácticas. (México: Editorial Impresora Azteca, 1971).

**RAMOS GARZA, Oscar.** Los Extranjeros y la Propiedad Territorial en México. (México: Editorial Dofiscal, 1989).

**ROUSSEAU, Jean Jaques.** The Social Contract and The Discourses, Dutton, 1950.

**SANABRIA ARMENDARIZ, Enrique.** El Control de la Secretaría de Gobernación en la Adquisición de Bienes Inmuebles por Extranjeros. (México, 1966).

**SANCHE MEDAL, Ramón.** De los Contratos Civiles. (8º Edición México: Editorial Porrúa, 1986).

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

SEPULVEDA, Bernardo y Antonio Chumacero. La Inversión Extranjera en México. Fondo de Cultura Económica (1º Edición, México, 1973).

SEVMOUE MARTIN, Lipset. Political Man, Garden City: Doubirday, 1959.

STERN, J Bernhard, Resistances to the Adoptions of the Technological Innovations. United States Government Printing Office, 1937.

TENA RAMIREZ. Leyes Fundamentales de México. (México: Editorial Porrúa, 1957).

VAZQUEZ ARMENIO, Rodrigo. Naturaleza Jurídica del Fideicomiso Mexicano y sus principales aplicaciones prácticas. México: Editorial Porrúa, 1964).

VELAZQUEZ OLIVARES, Francisco Manuel. ¿Qué es el Fideicomiso en la Legislación Mexicana actual?. Tesis Escuela Libre de Derecho. (México, 1969).

VILLAGORDOA LOZANO, José Manuel. Doctrina General del Fideicomiso. (México: Editorial Porrúa, 1978).

Las Instituciones Fiduciarias y el Fideicomiso en México. Banco Mexicano Somex, S.A., Instituciones de Banca Múltiple (México, 1982).

WEBER, Max. Es Ays in Sociology. Editoria H. H. Gerth, N.Y., 1946.



**LEGISLACION:**

Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal (Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 26 de marzo de 1928, entrando en vigor a partir del 1° de octubre de 1932).

CASTRO SOSA, Rodolfo, et. Al., Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Explicación Sencilla de cada Artículos. (México: Editorial Trillas, 1990).

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 5 de febrero de 1917, entrando en vigor el día 1° de mayo de 1917).

Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera (Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 9 de marzo de 1973, entrando en vigor 60 días después de su publicación).

Reglamento de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera (Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de mayo de 1989 y fe de erratas del 6 de julio del mismo año, entrando en vigor al día siguiente de su publicación).

Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras. (Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 8 de septiembre de 1998).

TESIS CON  
FALTA DE ORIGEN



Ley de Inversión Extranjera (Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de diciembre de 1993).

Tratado de Libre Comercio de América del Norte, (TLCAN), celebrado entre, México, Estados Unidos y Canadá, (Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 20 de diciembre de 1993, el 28 de diciembre entran las tarifas, entra en vigor el 1° de enero de 1994).

Ley del Mercado de Valores (Publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 2 de enero de 1975, con reformas publicadas al 7 de mayo 1977).

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN