

40721

257



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA  
DE MÉXICO**

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
CAMPUS ARAGÓN**

**INCONSTITUCIONALIDAD DE LA LEY DE  
INVERSIÓN EXTRANJERA EN LO RELATIVO A LOS  
FIDEICOMISOS SOBRE BIENES INMUEBLES EN LA  
ZONA RESTRINGIDA**

**T E S I S**

**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO**

**P R E S E N T A N :  
CLAUDIA LÓPEZ CAMACHO**

**NORMA KARINA RABADAN GALVAN**

**ASESOR DE TESIS:**

**LIC. GUSTAVO JIMENEZ GALVAN**

**SAN JUAN DE ARAGÓN, ESTADO DE MÉXICO**

**2003**



**A**

**TESIS CON  
FALSA DE ORIGEN**



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



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

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

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

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

**A Dios:**

**Por darme la oportunidad de vivir y permitirme disfrutar de sus bendiciones y sinsabores.**

**A mi hermano:**

**Que gracias a su apoyo y sus enseñanzas me ayudaron a ser la persona que soy.**

**A mis amigos:**

**Que con su compañía, confianza y apoyo me ayudaron a concluir mi carrera.**

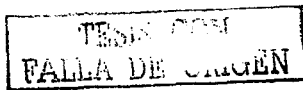
**Gracias a todos por su amistad.**

**A mi Madre:**

**Por todo su apoyo brindado a lo largo de mi vida para lograr mis metas y que con su ejemplo me motivó a ser una mejor persona cada día.**

**A la Universidad Nacional Autónoma de México:**

**Por permitirme estudiar en esta Universidad que me vio convertirme en lo que soy y que me dio la oportunidad de conocer profesores que me proporcionaron el conocimiento, dedicación y amor por el Derecho.**



**Inconstitucionalidad de la Ley de Inversión Extranjera  
en lo relativo a los Fideicomisos sobre Bienes  
Inmuebles en la Zona Restringida**

**Í N D I C E**

	Página
Introducción .....	I
Capítulo 1. Antecedentes y Generalidades	
1.1 El Fideicomiso .....	1
1.1.1 Definición legal .....	1
1.1.2 Definición Doctrinal .....	3
1.2 La Zona Restringida. Artículo 27 Constitucional .....	15
1.2.1 Constitución de 1857.....	15
1.2.2 Constitución de 1917 .....	20
1.2.3 Reformas .....	21
1.3 La Inversión Extranjera .....	22
1.3.1 Creación de la Ley de Inversión Extranjera .....	22
1.3.2 Reformas .....	32
Capítulo 2. Fideicomiso. Marco Jurídico .....	33
2.1 Panorama del Fideicomiso .....	33
2.2 El fideicomiso en la Zona Restringida .....	69
Capítulo 3. La Inversión Extranjera .....	103
3.1 Definición de Inversión Extranjera .....	103

3.2 Ley de Inversión Extranjera .....	109
3.3 Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera .....	123
Capítulo 4. Violación a la Constitución por la Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento.....	128
4.1 Inconstitucionalidad de la Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento.....	128
Capítulo 5. Propuesta de Reforma .....	143
5.1 Reforma a los artículos 11, 12, 13 y 14 de la Ley de Inversión Extranjera .....	143
5.2 Reforma a los artículos 9, 10, 11 y 12 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera .....	151
Conclusiones .....	163
Bibliografía .....	175

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

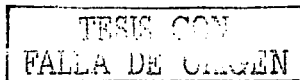
## INTRODUCCIÓN

La presente tesis tiene como finalidad establecer por qué es inconstitucional la Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento en lo relativo a los fideicomisos en la zona restringida, para así poder plantear una propuesta que sea benéfica para todos en el mayor grado posible y sobre todo sin violar lo prescrito por el artículo 27 Constitucional, párrafo primero in fine, que establece: "...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."

Para poder lograr lo mencionado anteriormente, en el primer capítulo se abordan los antecedentes y generalidades del fideicomiso; dentro de los antecedentes se hace referencia a su fuente directa que es el trust anglosajón y del cual estudiamos desde su denominación, origen y evolución hasta su naturaleza jurídica. Los elementos personales que intervienen en él y su clasificación, todo esto con la finalidad de entender más ampliamente al fideicomiso y la manera en la que se adaptó a nuestro sistema jurídico.

En este capítulo también vemos la definición tanto doctrinal como legal, así como los elementos del fideicomiso, para posteriormente establecer cuál es la zona restringida de acuerdo con el artículo 27 Constitucional, y cuáles eran los criterios sobre la adquisición de bienes en dicha zona por parte de los extranjeros antes y después de la independencia.

Después hablamos sobre los antecedentes de la Ley de Inversión Extranjera como son los acuerdos del presidente Lázaro Cárdenas del 22 de noviembre de 1937, y del presidente Manuel Ávila Camacho del 6 de agosto de 1947, así como el decreto del presidente Gustavo Díaz Ordaz del 10 de octubre de 1970 que hizo accesible a los extranjeros el uso y aprovechamiento de inmuebles en zonas



restringidas, hasta que en 1973 se publicó la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera. Dicha ley sería abrogada por la actual Ley de Inversión Extranjera la cual estudiamos de manera más concreta en el capítulo tercero de esta tesis.

El segundo capítulo de la presente tesis trata sobre el marco jurídico del fideicomiso, por lo cual estudiamos los puntos relativos a la naturaleza jurídica del fideicomiso y de las diversas teorías que tratan de explicar dicha naturaleza jurídica, para después de una manera más profunda estudiar los elementos del fideicomiso como son los sujetos que intervienen en él, así como la materia del fideicomiso, fin del fideicomiso, aunque también veremos los requisitos de forma del fideicomiso y el término de éste. Una vez estudiado todo lo anterior nos concretamos en el fideicomiso, en la zona restringida y cómo se encuentra regulado, cuáles son los trámites para la constitución de dichos fideicomisos ante la Secretaría de Relaciones Exteriores. Para lograr lo anterior, enumeramos dichos trámites y presentamos los formatos que se deben de llenar para solicitar el permiso de constitución de tales fideicomisos, así como el convenio de renuncia para la adquisición de bienes inmuebles fuera de zona restringida (artículo 27 Constitucional fracción primera, y artículo 10 A de la Ley de Inversión Extranjera). Todo lo anterior lo resumimos en un cuadro sinóptico que contiene: trámite, el tiempo de respuesta y el costo del mismo.

En el tercer capítulo hablamos sobre la Ley de Inversión Extranjera, para lo cual, primero definimos qué es la inversión extranjera de acuerdo a dicha ley en su artículo segundo. Una vez establecido lo anterior abordamos de manera general la inversión extranjera en América Latina y el Caribe y la situación de México en este contexto. Posteriormente, analizamos las clases de inversión enfocándonos en la inversión extranjera directa materializada en actividades relacionadas con el turismo. En este capítulo también se estudian el marco legal de la inversión extranjera, las formas de inversión, la adquisición de bienes inmuebles y la

TESIS CON  
FALLA DE CUBRIR

explotación de minas y aguas, y señalamos los requisitos que deben cumplir los extranjeros que pretendan adquirir bienes inmuebles u obtener concesiones fuera de la zona restringida, así como las restricciones a la inversión extranjera. Hacemos mención de la Comisión Nacional de Inversión Extranjera mencionando cómo se encuentra integrada, cuáles son sus facultades, además de hacer referencia de los instrumentos de promoción de la inversión extranjera como son los tratados denominados APPRIS que tienen por objeto promover los flujos de capital y brindar a las inversiones de los países que convengan estos tratados seguridad jurídica, además de constituir un medio eficaz para diversificar el origen de los flujos de la inversión extranjera directa hacia México.

En el capítulo cuarto vemos lo relativo a la violación de la Constitución por la Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento, por lo cual tiene una gran importancia en el desarrollo de nuestra tesis pues en este capítulo se concentra lo referente a la inconstitucionalidad de la Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento en lo relativo a los fideicomisos en la zona restringida. Así, para el mejor entendimiento de lo anterior estudiamos los siguientes puntos: qué entendemos por Constitución, métodos de interpretación, quién puede llevarla a cabo de acuerdo a sus objetivos o fines, etc., para posteriormente plantear porqué es inconstitucional la Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento, llegando a la conclusión que la Constitución, en su artículo 27, fracción primera in fine "...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.", restringe la propiedad por parte de los extranjeros y por su parte, la Ley de Inversión Extranjera al establecer en su artículo 13, párrafo primero que: "La duración de los fideicomisos a que este capítulo se refiere, será por un periodo máximo de cincuenta años, mismo que podrá prorrogarse a solicitud del interesado...", contraviene el precepto constitucional mencionado con anterioridad, ya que la Ley de Inversión Extranjera en este artículo al otorgar cincuenta años y la posibilidad de prorrogarse -no aclarando cuántas veces más- otorga una



posesión indefinida dando esperanzas a los extranjeros de apropiarse o de detentar la propiedad de dichos fideicomisos en un futuro, además de darles la posibilidad de enriquecerse arbitrariamente a través de dicho plazo.

En el capítulo quinto concretamos todas nuestras ideas sobre el tema en las propuestas de reforma a los artículos de la Ley de Inversión Extranjera y su reglamento que consideramos son inconstitucionales por contravenir el artículo 27 Constitucional, fracción primera.

Para lograr lo anterior, tenemos como referencia los artículos que hablan sobre el fideicomiso en la zona restringida de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera de 1973 y cuando sea posible, compararlos con los artículos de la actual Ley de Inversión extranjera así como su reglamento y, una vez analizados, hacer nuestra respectiva propuesta que consiste no sólo en la reforma en lo que es inconstitucional, sino en mejorar dichos fideicomisos para que éstos realmente beneficien la economía de la zona restringida y no solamente se favorezcan unos cuantos, además de que debe de hacerse el uso y aprovechamiento de dicha zona de una manera sustentable para el beneficio actual y a largo plazo.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

# **Inconstitucionalidad de la Ley de Inversión Extranjera en lo relativo a los Fideicomisos sobre Bienes Inmuebles en la Zona Restringida**

## **Capítulo 1. Antecedentes y Generalidades**

### **1.1 El Fideicomiso**

#### **1.1.1 Definición Legal**

De acuerdo al 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 ese fin a una institución fiduciaria".

De acuerdo al precepto citado, el Dr. Muñoz comenta que: "... más que una definición, las palabras anteriores se limitan a describir el contenido externo del fideicomiso."<sup>1</sup>

A pesar de no ser amplia la definición que la ley hace del fideicomiso, de la lectura del artículo en cuestión, se desprenden los siguientes elementos: los sujetos de los cuales sólo menciona al fideicomitente y a la institución fiduciaria, pero en el artículo 383 de la misma ley se hace alusión al fideicomisario, así como al objeto y a su finalidad.

---

<sup>1</sup> MUÑOZ, Luis. El fideicomiso. 2ª ed., Cárdenas, México. 1980. p.8

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

# PAGINACIÓN DISCONTINUA

---

## **SUJETOS**

**Fideicomitente** es quien destina ciertos bienes a un fin lícito y determinado, además de ser la persona que encarga a la fiduciaria la realización de los actos por los cuales se alcance el fin dispuesto por aquél para los bienes que fideicomite.

La **fiduciaria** es la destinataria de la encomienda del fideicomitente y queda obligada contractualmente a ejecutar los actos para alcanzar el destino dispuesto por el primer interviniente mencionado.

El **fideicomisario** -escribe Cervantes Ahumada- es la persona que tiene derecho a recibir los beneficios del fideicomiso. Puede serlo el mismo fideicomitente.<sup>2</sup>

## **OBJETO**

"En cuanto al objeto del fideicomiso se refiere, está genéricamente enunciado como "certos bienes" en el precepto aquí comentado. Su regulación en detalle aparece en disposiciones posteriores."<sup>3</sup>

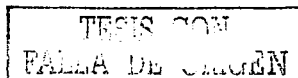
## **FINALIDAD**

En lo concerniente al del fideicomiso, radica en destinar ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización de este último a una institución fiduciaria.

---

<sup>2</sup> Cit. por MUÑOZ, Luis, op. cit., p. 26

<sup>3</sup> DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge A. El fideicomiso. 8ª. ed. Porrúa. México. 1999. p.321



### **1.1.2 Definición Doctrinal**

Para comprender el tema que nos atañe, hay que establecer qué entenderemos por inconstitucionalidad, qué es el fideicomiso y cuál es la zona restringida, por lo cual en este capítulo estudiaremos lo relativo al fideicomiso.

Antes de mencionar algunas de las definiciones que sobre el fideicomiso han hecho los estudiosos del derecho, analizaremos brevemente sus orígenes y su introducción a nuestro sistema jurídico.

#### **ANTECEDENTES DEL FIDEICOMISO**

Como fuente directa del fideicomiso analizaremos al trust anglosajón.

#### **DENOMINACIÓN**

**TRUST.-** Este vocablo se utiliza originalmente en la terminología jurídica inglesa estricta y con el tiempo ha sido rebasada su naturaleza jurídica, por lo cual con el trust también se designan las grandes combinaciones económicas y financieras que tienden a la creación de los monopolios en la industria, la banca o el comercio, debido a que para su organización se cumple generalmente la forma del trust, bajo la cual, se oculta el objeto que realmente persigue; su connotación jurídica original implica el derecho de dominio de bienes muebles e inmuebles que una persona tiene en favor de otra.

#### **DEFINICIÓN**

"La definición más generalizada del trust, aceptada por diversos autores e incorporada a sus opiniones doctrinales, es la que se encuentra

en el Restatement of Trust, concepto adoptado legislativamente en la Ley de Luisiana y cuyo texto es el siguiente: un trust es un estado de relación fiduciaria respecto a bienes, que sujeta a la persona por quien dichos bienes son poseídos, a deberes en equidad al manejar dichos bienes para beneficio de otra persona, lo cual se origina como resultado de la manifestación de la intención de crearlo."<sup>4</sup>

## **ORÍGENES Y EVOLUCIÓN DEL TRUST**

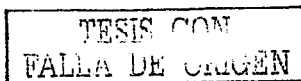
**THE USE.**- El trust tuvo su origen del antiguo use, el cual consistía en una transmisión de tierras realizada por acto entre vivos o por testamento a favor de un prestanombre, quien las poseería en provecho del beneficiario o cestui que use. La palabra use, deriva de opus, que encontramos en el latín bárbaro o vulgar ad opus como equivalente a "en su representación".

El terrateniente ponía sus tierras en uso para lograr diferentes objetivos, ya fueran lícitos, pero que el orden jurídico no reconocía, o francamente fraudulentos, y que requerían una interpósita persona. En la primera categoría, caía la práctica de hacer testamentos por vía de uso, surgida en virtud de que el derecho regulador del régimen de las tierras - estimando la tenencia feudal como una relación personal- desautorizaba las transmisiones testamentarias, situación que subsiste hasta que se promulga la Ley de Testamentos en 1540.

Entre las prácticas fraudulentas, contábanse las transmisiones en uso para defraudar a acreedores y burlar acciones reivindicatorias.

---

<sup>4</sup> DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge A. op.cit, p.140.



## **HIPÓTESIS SOBRE EL ORIGEN DEL USE**

El origen preciso sobre los usos, constituye uno de los problemas más controvertidos, ya que existen diversas hipótesis entre las que se encuentran las de origen romano, germánico, aborigen y la que determina que no es ninguno en particular.

- a) Romano.-** Lo que más se asemejaba al uso, era la fidei commissio del siglo XVII, pero no pretendía que el uso derivara de la institución romana. En cambio la posición prevaleciente en el siglo XVII, sostenía que el uso era la contrapartida del usufructo o del fideicomiso romano.
  
- b) Germánico.-** El antecedente del uso germánico, fue postulado por Holmes: el precursor del feoffee to uses, que era el primitivo albacea a quien se transmitirían bienes inmuebles en vida del dueño para que a su muerte cumpliera los fines previstos. También pensaba este autor, que habiendo pasado a los tribunales eclesiásticos, después de la conquista normanda, la jurisdicción sobre los bienes del decujus, el origen de los usos podría en cierto grado atribuirse a dichos tribunales.
  
- c) Aborigen.-** El uso nació de las reglas del common law relativas al mandato, en realidad un mandato carente de formalidades, utilizado para bienes muebles y que vino a cristalizarse cuando la práctica fue extendida a los inmuebles.
  
- d) Indeterminado.-** Para Keeton, la concepción básica del uso aparece en diversos sistemas jurídicos, aunque en la práctica puede en ciertos detalles mostrar diferencias considerables. Potter estima que los esfuerzos para atribuir al uso orígenes precisos y definidos, no toman en cuenta el desconocimiento prevaleciente acerca de la primitiva

jurisdicción del Canciller, y que el acto de entregar bienes a una persona para que los emplee en beneficio de otra, es inherente a la naturaleza humana.

## **NATURALEZA JURÍDICA**

La convicción de los autores anglosajones está prácticamente unificada en cuanto a que la peculiar naturaleza jurídica del trust, es el resultado del hecho histórico de que en Inglaterra en el siglo XV y durante los cuatro siglos siguientes, los tribunales del derecho estricto y los tribunales de equidad, existían como entidades separadas e independientes, lo que determinó diferencias esenciales de procedimiento: la sentencia recaída en un juicio de derecho estricto, crea y declara derechos en el actor; el derecho de equidad, en cambio, impone deberes en el demandado, de ahí la máxima "la equidad actúa sobre la persona", de la cual provino la situación especial de que una persona a la que correspondía el título legal en bienes determinados pudiera, no obstante, ser constreñida a ejercitar sus derechos en beneficio de otra.

Así, tenemos que la importancia del trust que recaía entre los tribunales de equidad, fuera más allá de la simple imposición de deberes u obligaciones personales a quien tenía el título sobre la cosa, y confirieron a favor del beneficiario un derecho sobre ella, protegiéndolo en su goce. La consecuencia resultante, es una forma dual del derecho de propiedad en que, de una parte, está el trustee, a quien corresponde el título legal; de otra, el beneficiario, quien tiene la propiedad de equidad.

Los cancilleres no podían modificar los derechos legales de una de las partes, pero estaban en condiciones de castigar a quienes se abstuvieran en hacerlos efectivos, para ello elaboraron un verdadero



sistema de propiedad equitativa. Sin embargo, el canciller no llegó al extremo de hacer prevalecer el trust frente al adquirente a título oneroso y sin conocimiento del derecho del beneficiario, y que sólo desde este punto de vista, se abstuvo de dar a la propiedad de equidad una protección tan completa como la que el common law otorgaba a la propiedad legal. Por otra parte, aun cuando el sistema de propiedad equitativa compartía en diversos aspectos las características de la propiedad legal, en otros se diferenciaba de ésta en forma acentuada: las doctrinas de la tenencia eran inaplicables al derecho de equidad, por lo cual el cestui que trust no estaba sujeto a las antiguas cargas feudales; los tecnicismos de la posesión dominical (seisin), que prohibían la superposición de derechos sobre la misma cosa, o su solución de continuidad, tampoco regían para el derecho de equidad.

Al desenvolver los principios del derecho de usos y trusts, los cancilleres estuvieron en actitud de hacerlo porque su actuación fue más pragmática que lógica; si se hubieran guiado nada más por razonamientos jurídicos, difícilmente habrían estructurado el concepto de trust, y si hubieran tenido que clasificarlo, ya como un simple derecho de crédito o como un derecho real, su libertad de acción habríase visto considerablemente restringida. Los cancilleres pudieron crear una especie nueva de propiedad, a la que sin embargo faltaban algunos atributos de la propiedad legal, con el pretexto de que se limitaban a ordenar el cumplimiento de los dictados de su conciencia.

## **RELACIÓN JURÍDICA**

El término trust, como se dijo antes, se aplica a diversas relaciones fiduciarias, no sólo al trust en sentido estricto, sino igualmente al depósito, al albaceazgo, a la tutela y al mandato; pero el trust es, además, una

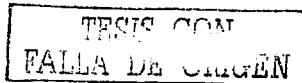


relación de naturaleza fiduciaria con respecto a bienes, que aparte de implicar obligaciones de carácter personal, presupone la existencia de obligaciones de equidad impuestas sobre la persona investida del título legal, a efecto de que al manejar los bienes, se conduzca en beneficio de otra.

El trust consiste en su conjunto, en el instrumento o mecanismo jurídico, en la relación que liga a las partes con respecto a bienes determinados que son su objeto y que comprende, no tan sólo obligaciones del trustee frente al beneficiario y frente a terceros, sino también los derechos y privilegios, las facultades e inmunidades del beneficiario frente al trustee y a terceros.

La relación entre trustee y beneficiario es de naturaleza fiduciaria, implicando por ello la obligación de actuar para el provecho de otro. La relación fiduciaria, lleva implícita ciertas consecuencias relativas a los actos que las partes pueden celebrar y que se producen automáticamente y de pleno derecho por virtud de la relación misma. Así, por ejemplo, el trustee no puede conservar los bienes materia del trust en caso de enajenarlos a su favor sin el consentimiento del beneficiario, aún cuando la operación haya sido justa.

El trust, además, es una relación con respecto a bienes, característica que lo asemeja a ciertas relaciones jurídicas, como el depósito, y lo distingue de otras que pueden o no referirse a bienes, como el mandato; en el trust, de modo invariable, hay siempre un bien, una cosa, que constituye su objeto y cuya propiedad corresponde al trustee para emplearla en provecho del beneficiario.



Por otra parte, el trust implica relaciones de equidad, con lo cual quiere significarse, que se trata de obligaciones exigibles jurídicamente ante un tribunal de cancillería o ante el tribunal que ejerza la jurisdicción de un tribunal de esa clase.

## **ELEMENTOS PERSONALES**

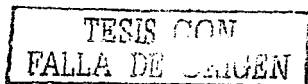
Las personas que intervienen en la figura del trust son las siguientes:

a) El settlor, que es quien realiza el acto de disposición y da los bienes en trust a un segundo sujeto, que es b) el trustee, a quien le confía el destino de dichos bienes y éste debe realizar los actos tendientes a la consecución de tal fin, que es en provecho de una tercera persona, que es c) el cestui que trust.

### **a) El settlor**

El sujeto creador del trust es el settlor; a él corresponde, por declaración unilateral de su voluntad, manifestada por escrito, afectar determinados bienes para la realización de un cierto fin que encomienda al trustee.

Cuando se trata de aquellos trusts en los que el beneficiary es una tercera persona, su creador, esto es, el settlor, queda relegado a segundo término en importancia, para concentrarse ésta en los demás elementos personales; sin embargo, bien sea que se trate de aquellos trust en los que el mismo settlor es el beneficiario, conocidos como living trusts, por los que el settlor encomienda la administración de los bienes sin perjuicio de



conservar su goce, o bien, que otro sea el cestui que trust, lo cierto es que el mismo settlor suele reservarse algunos derechos, como son principalmente, el derecho de revocación del trust, y el derecho de reconocer libremente, o mediante determinadas condiciones al trustee.

#### **b) El trustee**

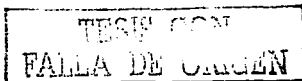
El trustee es la persona a quien se le transmite el dominio legal de los bienes afectos a un trust por el settlor, y por ello, se trata del sujeto obligado a realizar los fines para los que dichos bienes fueron afectos.

Su carácter le permite ejercer sobre los bienes de que se trate, los derechos que fuere necesario ejercitar para lograr el fin que debe alcanzar. Si bien para el funcionamiento del trust no es necesario designarlo –al trustee- al momento de que éste se constituya, pues de no hacerlo, corresponde al tribunal hacer esa designación.

El o los trustees, puesto que el settlor puede designar uno o más, están obligados a conducirse en su gestión como si se tratara de bienes propios, pues son responsables por los daños que cause su negligencia en el desempeño de su cargo; deben ceñirse a las indicaciones que recibieron del settlor o del cestui que trust, además, como se trata de un cargo de confianza, están impedidos para delegar sus funciones, salvo que estuvieren expresamente autorizados para ello.

#### **c) El cestui que trust**

La persona a favor de quien se constituyó y funciona el trust, esto es, su beneficiario, lleva el nombre de cestui que trust.



Los derechos de los que es titular, son dos fundamentalmente:

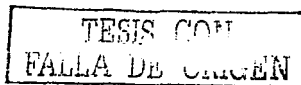
1. Obligar al trustee a que cumpla con los fines del trust; y
2. Perseguir los bienes sujetos al régimen del trust cuando se encuentren en manos de terceros por actos indebidos del trustee, para reintegrarlos a la masa de la que deben formar parte.

El cestui que trust debe ser una persona definida; sin embargo, existe el charitable trust, en el que no se requiere designación de un sujeto de derecho como beneficiario, sino algo tan genérico e imparcial sobre todo, como la paz universal, el alma de un muerto, provecho de animales, para tutelas de incapaces, administrar herencias, etc.

### **OBJETO**

La doctrina anglosajona sostiene que por definición no puede haber trust sin "bienes específicos" que constituyan su objeto. También admite que toda clase de bienes, ya sean muebles o inmuebles, legales o de equidad, son susceptibles, salvo prohibición legal expresa, de ser objeto de trust, pero hay que ser cuidadosos en cuanto se aplique la regla del "bien específico", dado que a veces se ve uno obligado a decidir situaciones localizadas en los límites de lo que son "bienes" y "no bienes"; en términos generales, cualquier cosa o derecho que tenga algún valor y sea transferible puede darse en trust.

La suficiencia del objeto, por ejemplo, ha sido reconocida en los siguientes casos: tratándose de un derecho de posesión actual sobre bienes raíces o bienes muebles, de derechos incorpóreos tales como un secreto industrial, una marca de fábrica, una patente, un derecho contractual; así,



se tiene que en la práctica, los bienes que con más frecuencia constituyen objeto de trust son bienes raíces y acciones de sociedades.

## **CLASIFICACIÓN DEL TRUST**

### **Trust voluntario y por ministerio de ley**

Debido a la existencia de diversos sistemas de clasificación del trust, un criterio considerado como básico, consiste en catalogarlo según la forma en que nacen, esto es, si es voluntario o por ministerio de ley. Desde este punto de vista, los trusts se clasifican en:

1. Trusts que nacen por acto de las partes, subdivididos en "trusts expresos" y "trusts implícitos"; los trusts expresos, a su vez, se subdividen en "trusts ejecutados" y "trusts por ejecutarse".
2. Trust que nacen por ministerio de ley, subdivididos en "trusts imperativos" y "trusts resultantes".

#### **1.**

- a) **Trust expreso.**- Es aquél que se crea intencional y deliberadamente por alguna persona en un instrumento, que puede ser un convenio o un testamento. Esta especie de trust difiere de otras, en virtud de que "nace de la interpretación de un instrumento escrito", no de la inferencia jurídica que impone un trust sobre la conciencia; es un trust que surge de los términos del instrumento mismo.

- **Trust ejecutado.-** Es aquél cuyos términos se declaran por el settlor en manera definitiva en el instrumento correspondiente, por lo cual no se requiere documento adicional alguno para precisar las modalidades a que está sujeto.
- **Trust por ejecutarse.-** Es aquél que concede derechos a los beneficiarios, pero no de inmediato, sino en subordinación a algún acto adicional que debe realizar un tercero.

b) **Trust implícito.-** Es aquel que reconocen los tribunales, ya como resultado de los términos empleados en el instrumento o en razón de las circunstancias que rodearon la celebración del acto, dando efecto a lo que, a su juicio, debe haber sido la intención de las partes.

**2. Trust por ministerio de ley.-** Es aquel que no deriva de declaraciones o de la supuesta intención de una persona, sino que impone la equidad con base en que los bienes se deben conservar en beneficio de alguien.

- **Trust interpretativo.-** Es el que se exige a una persona, que ocupando una posición fiduciaria con respecto a ciertos bienes, debido a ella obtiene alguna ventaja personal.
- **Trust resultante.-** Puede surgir en dos formas:
  1. Por la transmisión a nombre de otro, como en la situación de una compra de bienes cuyo precio cubre una persona, pero la propiedad se transmite a otra; en este caso, nace un trust

resultante por ministerio de la ley a favor de quien entregó el precio.

2. Cuando un trust expreso, ya en existencia, se frustra total o parcialmente, surge la situación en que los bienes revierten a favor del settlor o de sus herederos, salvo que una intención diversa aparezca del instrumento relativo.

## **DEFINICIONES DOCTRINALES SOBRE EL FIDEICOMISO**

Para el jurista Villagordoa Lozano: "El fideicomiso es un negocio fiduciario por medio del cual el fideicomitente transmite la titularidad de ciertos bienes y derechos al fiduciario, quien está obligado a disponer de los bienes y a ejercer los derechos para la realización de los fines establecidos en beneficio del fideicomisario."<sup>5</sup>

Asimismo la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha emitido jurisprudencia al respecto "el fideicomiso es un acto jurídico que debe constar por escrito, y por el cual una persona denominada fideicomitente destina uno o varios bienes a un fin lícito determinado, en beneficio de otra persona llamada fideicomisario, encomendando su realización a una institución bancaria llamada fiduciaria, recibiendo ésta la titularidad de los bienes, únicamente con las limitaciones de los derechos adquiridos con anterioridad a la constitución del mismo fideicomiso, por las partes o por terceros, y con las que expresamente se reserve el

---

<sup>5</sup> VILLAGORDOA LOZANO, José Manuel. Doctrina General del Fideicomiso. 3ª ed. Porrúa. México. 1998. p. 141

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



fideicomitente y las que para él se deriven del propio fideicomiso.”

1977 SALA AUXILIAR, SÉPTIMA ÉPOCA, VOLUMEN XCVII –  
CCII, P. 71

De igual forma, Muñoz define: “El fideicomiso es un negocio jurídico indirecto y fiduciario en virtud del cual la institución fiduciaria adquiere la propiedad de ciertos bienes que le transmite el fideicomitente, con obligación de dedicarlos a un fin convenido.”<sup>6</sup>

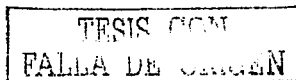
## **1.2 La Zona Restringida. Artículo 27 Constitucional**

### **1.2.1 Constitución de 1857**

#### **ANTECEDENTES**

##### **a) Criterio anterior a la Independencia de México sobre la adquisición de bienes por parte de los extranjeros.**

Una revisión general de las disposiciones legislativas sobre la materia, muestra que en los primeros años de la dominación española, las disposiciones legislativas eran absolutas en el sentido de prohibir a los extranjeros la adquisición de bienes en la Nueva España. La Novísima Recopilación permitió, posteriormente, que tanto los súbditos españoles, como los de otras nacionalidades, pudiesen adquirir en la Nueva España propiedades mineras o de otra clase a través de la obtención de una licencia real que otorgaba la corona. La Recopilación de Indias, sustituyó a la Novísima Recopilación.



## **b) Criterio posterior a la Independencia de México**

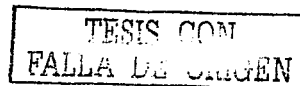
Al consumarse la Independencia, de conformidad con el derecho internacional, los derechos de la Corona Española pasaron a ser de la Nación Mexicana. Los primeros decretos del 16 de mayo y del 7 de octubre de 1823, presentaron el medio para la incorporación de los extranjeros a la nacionalidad mexicana, y por esta vía les otorgaron la aptitud para adquirir bienes en este país. De este modo, el nuevo gobierno, separándose un tanto de las prohibiciones anteriores, dio un primer paso hacia la liberalidad. No existía entonces distinción entre las zonas fronterizas y costeras, y el interior del país, ni restricciones a los derechos de extranjería.

Un segundo paso de liberalidad, fue el consignado en el decreto de 18 de agosto de 1824, sobre colonización. Se establecieron concesiones, no sólo para la adquisición de propiedades muebles, en forma de acciones, sino también de bienes raíces ubicados dentro del territorio nacional. Se instituyó por vez primera la prohibición para los extranjeros de obtener el dominio directo de bienes raíces en la faja de 20 y 10 leguas en las fronteras y costas.

Un tercer paso fue contrario a la liberalidad; la Ley Constitucional de 1836 prohibió a los extranjeros adquirir bienes raíces en la República, a menos que se casaran con mexicana. La naturalización no podía ser otra cosa que la incorporación del extranjero a la nacionalidad mexicana, pero no un medio propiamente dicho para la adquisición de bienes ubicados en la Nación.

---

<sup>6</sup> MUÑOZ, Luis, op. cit. p. 13



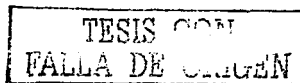
El decreto de 11 de marzo de 1842, fue el que introdujo la restricción para el extranjero del derecho de acudir a su gobierno, o de hacer valer derechos de extranjería en relación con los bienes que obtuvieran. Ordenó que los extranjeros podían adquirir y poseer propiedades urbanas y rústicas con sólo el requisito de la vecindad. Permitió la adquisición de propiedades en las zonas limítrofes, previa licencia del gobierno Nacional. Los extranjeros podían comprar propiedades urbanas si los inquilinos no ejercitaban su derecho del tanto. El extranjero que se ausentare por más de dos años sin permiso del gobierno, estaría obligado a vender la propiedad a los residentes. La ciudadanía mexicana se otorgaba a los extranjeros propietarios siempre y cuando hubieren residido más de dos años con buena conducta a juicio del Ministerio de Relaciones.

La ley de 30 de enero de 1854, puso de relieve la atribución del carácter nacional o extranjero a las compañías o entidades jurídicas, dando la nacionalidad extranjera o mexicana, según que fuese mayor o menor del 75 por ciento el número de personas extranjeras integrantes de la sociedad.

El 1º. De febrero de 1856 se expidió un decreto que corroboraba lo prevenido en el de 1842, que permitía a los extranjeros residentes en la República, adquirir y poseer propiedades rústicas y urbanas. Si bien subsistió la prohibición en zonas fronterizas y marítimas, podían los extranjeros adquirir bienes en dicha faja, previo permiso especial del Ministerio de Fomento, el cual se otorgaba previo informe favorable del Gobierno del Estado o Territorio respectivo.

### **c) Criterio de la Constitución de 1857**

**“Artículo 27.** La propiedad de las personas no puede ser ocupada sin su consentimiento, sino por causa de



utilidad pública y previa indemnización. La ley determinará la autoridad que deba hacer la expropiación y los requisitos con que ésta haya de verificarse.

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

La segunda parte del artículo 27 de la Constitución de 1857 consignó la incapacidad de las corporaciones civiles y religiosas para adquirir y administrar bienes raíces, con la excepción ya señalada.

**"Artículo 33.** Son extranjeros los que no posean las calidades determinadas en el artículo 30. Tienen derecho a las garantías otorgadas en la sección 1ª, título 1º de la presente constitución, salvo en todo caso la facultad que el gobierno tiene para expeler al extranjero pernicioso. Tienen obligación de contribuir para los gastos públicos, de la manera que dispongan las leyes, y de obedecer y respetar las instituciones, leyes y autoridades del país sujetándose a los fallos y sentencias de los tribunales sin poder intentar otros recursos, que los que las leyes conceden a los mexicanos."

La Constitución de 1857, expresó en su artículo 33 que los extranjeros tenían derecho a las garantías individuales; no dispuso nada

TESIS CON  
FALLA DE URGEN

acerca de su capacidad para adquirir bienes raíces en la República, por lo que dejó en vigor las disposiciones previas.

En 1883 se expidió la Ley de Colonización, su artículo 26 determinó que las compañías extranjeras de colonización se considerarían como mexicanas, debiendo tener domicilio en México y una junta directiva y apoderados. El artículo 27 prohibió toda intervención de agentes diplomáticos respecto a cuestiones de colonización.

La Ley de 28 de marzo de 1886, sobre extranjería y naturalización, puede considerarse como la regulación más completa que podía expedirse entonces. El artículo 5º fijó que la nacionalidad de las personas morales se determina por la Ley que autoriza su formación. El artículo 30 dispuso que el gobierno podría expulsar al extranjero pernicioso. El artículo 31 estableció que no era necesario para los extranjeros la residencia en el país para adquirir bienes raíces y buques. El artículo 36 señaló que los extranjeros no gozaban de los derechos políticos de los mexicanos.

La Ley de Minería del 4 de junio de 1892 capacitó a todo habitante de la República, nacional o extranjero, para dedicarse a la explotación de la minería. Las compañías que se formaran para este fin se regularían por el Código de Comercio. Las leyes posteriores, de baldíos de 1894, de ferrocarriles 1899, de minería de 1909, y de aguas de 1910, continuaron sancionando el criterio precedente de limitar el derecho a acudir a la protección diplomática de los extranjeros y a restricción a propiedades raíces en zonas fronteras, terrestres y marinas.

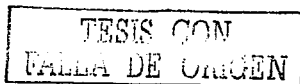
### **1.2.2 Constitución de 1917**

El artículo 27 de la Constitución de 1917, elevó a rango constitucional el convenio en virtud del cual los extranjeros deben renunciar a la protección diplomática con respecto a sus bienes so pena de perderlos en beneficio de la Nación en caso de incumplimiento (Cláusula Calvo); y la prohibición de adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas en zonas fronterizas y costeras. De esta manera, perduró el criterio que se tenía desde 1824 y 1842, y que con variantes en su regulación persistió durante la vigencia de la Constitución de 1857.

De esta forma tenemos que el texto original del artículo 27 de la Constitución de 1917 relativo al tema en estudio es el siguiente:

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

I. Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones, o para obtener concesiones de explotación de minas, aguas o combustibles minerales en la República Mexicana. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones el 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 tierras y aguas.”

### **1.2.3 Reformas**

Debido a la importancia que tienen las cuestiones agrarias en nuestro país, el artículo 27 constitucional ha sufrido múltiples reformas en su contenido; todas ellas se han hecho con el afán de que este precepto constitucional se adecúe a la cambiante realidad política, social y económica del país, aunque muchas veces estas reformas no son aplicables a nuestra realidad como Nación, ya que están lejos de beneficiarnos.

En cuanto al punto que nos atañe, la sexta reforma que sufrió dicho precepto constitucional fue en su fracción I, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 2 de diciembre de 1948; tuvo como finalidad permitir que Estados extranjeros pudieran adquirir la propiedad de bienes inmuebles para instalar sus embajadas y legaciones, bajo los principios de prevalencia del interés público y reciprocidad.

Por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 20 de enero de 1960, se reformaron los párrafos cuarto y sexto y la fracción I al incorporarse al régimen jurídico de la propiedad de la Nación, la plataforma continental y sus recursos. Dicha reforma fue complementada con la adición en el mismo sentido al artículo 42 constitucional.

## **1.3 La Inversión Extranjera**

### **1.3.1 Creación de la Ley de Inversión Extranjera**

#### **ANTECEDENTES**

- Ley Orgánica de la fracción I, del artículo 27 de la Constitución, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 21 de enero de 1926.

La actual Ley de Inversión Extranjera en lo relativo a los fideicomisos tiene como antecedentes los acuerdos del Presidente Lázaro Cárdenas, de 22 de noviembre de 1937, y del Presidente Manuel Ávila Camacho de 6 de agosto de 1947.

Sin embargo, fue el decreto del Presidente Gustavo Díaz Ordaz de 10 de octubre de 1970, publicado en el Diario Oficial de 18 de noviembre del mismo año, el que propiamente hizo accesible a los extranjeros el uso y aprovechamiento de inmuebles en zonas restringidas, por lo que las restricciones constitucionales a los extranjeros fueron reguladas en dichos decretos, atendiendo a las condiciones políticas y económicas de la Nación, hasta que en 1973 se incorporaron en la Ley de Inversiones Extranjeras y en 1989 en el Reglamento de la Ley de Inversiones Extranjeras.

El decreto del Presidente Luis Echeverría, de 29 de abril de 1971, publicado en el Diario Oficial el 30 del mismo mes, también permitió a los extranjeros el uso y aprovechamiento de inmuebles ubicados en la zona prohibida, mediante contratos de fideicomisos. En lo relativo a la Exposición de Motivos, el acuerdo se funda: En el deber del Gobierno Federal de vigilar y mantener la integridad del territorio nacional, así como el cumplimiento de la Constitución; en la necesidad de sostener y acelerar el desarrollo

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



industrial y turístico de las zonas fronterizas y litorales del país, en forma planificada, sin que, en ningún caso, los extranjeros adquieran el dominio directo sobre las mismas; en la conveniencia de eliminar los subterfugios utilizados para transgredir la prohibición constitucional, como la simulación de contratos y actos jurídicos; en la utilización del fideicomiso, que permita a la fiduciaria conservar el dominio y al fideicomisario el uso del inmueble; y en la posibilidad de que las instituciones fiduciarias capten recursos importantes mediante la emisión de certificados de participación inmobiliaria, que representen para los beneficiarios el derecho a la utilización y el aprovechamiento de los inmuebles, sin transmitirles, en ningún caso, la propiedad, ni crear a su favor derechos reales.

El referido Acuerdo, en su parte relativa dice:

"PRIMERO.- Se autoriza a la Secretaría de Relaciones Exteriores, para que en uso de la facultad discrecional que otorga al Estado la fracción I, del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, resuelvan en cada caso sobre la conveniencia de conceder a las instituciones nacionales de crédito los permisos a que se refiere el Artículo 2º de la Ley Orgánica de dicha fracción, para adquirir como fiduciarias el dominio de bienes inmuebles destinados a la realización de actividades industriales o turísticas, que se encuentren ubicados en la faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras, o en la zona de cincuenta kilómetros a lo largo de las playas del país, siempre que el objeto de la adquisición sea el de permitir exclusivamente la utilización y el aprovechamiento de dichos bienes a los fideicomisarios, sin constituir derechos reales sobre los inmuebles, pudiendo emitir para estos fines

certificados de participación inmobiliarios, nominativos y no amortizables.

SEGUNDO.- Cuando a juicio de la Secretaría de Relaciones Exteriores la naturaleza y características de las operaciones materia del fideicomiso hagan aconsejable la intervención de una institución de crédito privada, con el carácter de fiduciario, podrá autorizarle la constitución del fideicomiso con las modalidades que expresamente señale, siempre que se salvaguarde el interés público.

TERCERO.- Se crea la Comisión Consultiva Intersecretarial integrada por representantes de la Secretaría de Relaciones Exteriores, quien la presidirá, Gobernación, Hacienda y Crédito Público, Industria y Comercio y del Departamento de Turismo, que tendrá como función emitir opinión sobre las solicitudes que le turne la Secretaría de Relaciones Exteriores para la constitución de los fideicomisos a los que se refieren los artículos anteriores, considerando los aspectos económicos y sociales que implique la realización de estas operaciones.

CUARTO.- En los fideicomisos a que este Acuerdo se refiere, la institución fiduciaria conservará siempre la propiedad de los inmuebles; tendrá la facultad de arrendar dichos inmuebles por plazos no superiores a diez años; la duración del fideicomiso en ningún caso excederá de treinta años; a la extinción del mismo la institución fiduciaria sólo podrá transmitir la propiedad de los inmuebles a personas que conforme a las leyes vigentes estén capacitadas para

adquirirla y se reservará el Gobierno Federal la facultad de verificar en cualquier tiempo el cumplimiento de los fines del fideicomiso.

QUINTO.- Los certificados de participación inmobiliaria que lleguen a emitirse con base en el fideicomiso, representarán para el beneficiario exclusivamente los derechos consignados en los incisos a) y c) del Artículo 228 – a y en el Artículo 228 – e de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, sin que otorguen a los titulares ninguna parte alícuota en los derechos de propiedad sobre los inmuebles fideicomitados; deberán ser nominativos y constituirán el derecho de aprovechamiento del inmueble destinado fundamentalmente para establecimientos industriales o turísticos, el derecho a los productos líquidos que de dicho inmueble obtenga el fiduciario en los términos del acta de emisión y derecho al producto neto que resulte de la venta que haga la institución fiduciaria a la persona legalmente capacitada para adquirir el inmueble fideicomitado.

SEXTO.- No se requerirá el permiso de la Secretaría de Gobernación, a que se refiere el artículo 71 de la Ley General de Población y el 14 fracción VII, de su Reglamento, para la adquisición por extranjeros de los derechos derivados del fideicomiso, en virtud de que no constituyen derechos reales.”<sup>7</sup>

<sup>7</sup> GONZALEZ RODRÍGUEZ, Alfonso. Zonas prohibidas, fideicomisos y condominios: problemas, posibles soluciones, consideraciones fiscales. Ed. Ius. México. 1998. pp. 94 – 96.



Los términos del Acuerdo ameritan una detenida consideración:

a) La fracción I, del artículo 27 Constitucional, no otorga a la Secretaría de Relaciones Exteriores la facultad discrecional que se supone en el Acuerdo, en relación con las zonas prohibidas. De la lectura del párrafo primero, de la fracción I, se advierte claramente que en su primera parte se refiere, en forma general, a todas las tierras y aguas susceptibles de apropiación por particulares, cuyo dominio puede adquirirse por mexicanos, o por extranjeros que convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como mexicanos respecto a esos bienes, sin invocar la protección de sus gobiernos en relación con los mismos. En cambio, la segunda parte de ese párrafo, alude a otras tierras y aguas delimitadas en una zona prohibida para extranjeros, de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta a lo largo de las costas.

Es decir, la Secretaría de Relaciones Exteriores puede conceder el permiso que se trate de inmuebles ubicados fuera de la zona prohibida. Lo que se confirmaba por el artículo 2º del Reglamento de la Ley Orgánica de la Fracción I, del Artículo 27 Constitucional, antes de ser abrogado, que expresaba:

**“ARTÍCULO 2º.- Los notarios, cónsules mexicanos en el extranjero y demás funcionarios a quienes incumbe, cuidarán de que en toda escritura constitutiva de asociaciones o sociedades mexicanas, sean civiles o mercantiles, que deseen estar en posibilidad de admitir socios extranjeros y de adquirir cualquier forma de dominio directo sobre tierras y aguas y sus accesiones FUERA DE LA ZONA PROHIBIDA o concesiones de explotación de minas, aguas y combustibles minerales en la República Mexicana,**

se consigne expresamente que todo extranjero que, en el acto de la constitución o en cualquier tiempo ulterior, adquiera un interés o participación social, se considerará por ese mismo hecho como mexicano respecto de uno y otra, y se entenderá que conviene en no invocar la protección de su Gobierno, bajo la pena en caso de faltar a su convenio de perder dicho interés en participación en beneficio de la nación."

b) No obstante, la fracción I del Artículo 27 Constitucional no prohíbe a los extranjeros el uso de inmuebles en la zona prohibida. En este aspecto el Acuerdo es un cierto, porque permite el uso, pero no autoriza la transferencia a extranjeros del dominio de inmuebles en la zona vedada.

c) En México, el fideicomiso se ha experimentado con éxito en materia de inmuebles. Puede afirmarse que las instituciones nacionales de crédito han cumplido los objetivos esperados, garantizando los intereses de fideicomitentes y de fideicomisarios. La utilización del fideicomiso es un acierto también del Acuerdo.

d) El Acuerdo precisa una situación, al fijar un plazo máximo de treinta años para la duración del fideicomiso. De esto se deduce que el fideicomiso será improrrogable. A la extinción del fideicomiso la fiduciaria sólo podrá transmitir la propiedad del inmueble a otra persona con capacidad para adquirir inmuebles en la zona prohibida, es decir, exclusivamente a mexicanos. Es importante insistir en este punto, porque frecuentemente los extranjeros por el pago estipulado en el fideicomiso, suponen la adquisición de la propiedad y el derecho de heredarla a sus descendientes.

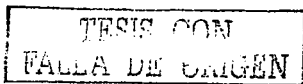
TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

En el punto primero del Acuerdo de 29 de abril de 1971, se autorizó a la Secretaría de Relaciones Exteriores para conceder permisos a las instituciones nacionales de crédito para adquirir como fiduciarias el dominio de bienes inmuebles destinados a la realización de actividades industriales o turísticas, dentro de la zona prohibida. A las instituciones de crédito privadas sólo se les permitiría actuar como fiduciaria, cuando fuera aconsejable su intervención por la naturaleza y característica de las operaciones, a juicio de la Secretaría de Relaciones Exteriores.

La distinción entre unas y otras obedecía a la circunstancia de que en la época en que se emitió el Acuerdo, estaba en vigor la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, de 3 de mayo de 1941, publicada en el Diario Oficial del día 31 del mismo mes, en la que se consideraba que las instituciones nacionales de crédito tenían como finalidad principal la promoción y financiamiento de obras y servicios públicos o de interés nacional.

Conforme al artículo 1º de esta ley, se reputaban instituciones nacionales de crédito a las constituidas con participación del Gobierno Federal (participación mayoritaria), o aquellas en las que el Gobierno Federal se reservaba el derecho de nombrar a la mayoría del consejo de administración o de la junta directiva, o de aprobar o vetar los acuerdos de la asamblea o del consejo. Entre las instituciones nacionales de crédito se contaban la Nacional Financiera, S.A., el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., y el Banco de Crédito Rural, S.A.

Al expropiarse las instituciones de crédito privadas y expedirse la nueva Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito, tales organismos dejaron de existir como entidades privadas, convirtiéndose en instituciones o sociedades nacionales de crédito.



Conforme al artículo 2º de esta ley, el servicio público de banca y crédito será prestado exclusivamente por instituciones de crédito constituidas con el carácter de sociedades nacionales de crédito que serán:

- I. Instituciones de banca múltiple.
- II. Instituciones de banca de desarrollo

Las primeras (entre las que se incluyen los antiguos bancos privados), se crean por decreto del Ejecutivo Federal, en tanto que las segundas requieren de una ley del Congreso de la Unión, la Nacional Financiera, S.N.C. y las sociedades nacionales de crédito integrantes del sistema Banrural, operan como bancas de desarrollo.

En consecuencia, todas las instituciones nacionales de banca múltiple están autorizadas para realizar operaciones de fideicomiso, según previene el artículo 30, fracción XV, de la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito. Respecto a las instituciones que operan como banca de desarrollo, deben consultarse, en cada caso, su ley orgánica.

## **CREACIÓN DE LA LEY PARA PROMOVER LA INVERSIÓN MEXICANA Y REGULAR LA INVERSIÓN EXTRANJERA DE 1973**

Como vimos en el punto anterior, el decreto de 1971 es el antecedente y fuente directa de la Ley de Inversión Extranjera de 1973, por lo que dicha Ley incorporó en su texto todas las disposiciones del acuerdo en cuestión. Ello fue expresamente reconocido por esta última, en términos de su iniciativa, "Se consideró conveniente incorporar -a dicho ordenamiento- las disposiciones del acuerdo que autoriza a la Secretaría de

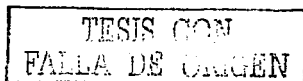
TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Relaciones Exteriores para conceder a las instituciones de crédito, los permisos para adquirir como fiduciarias, el dominio de bienes inmuebles destinados a la realización de actividades industriales o turísticas, en fronteras y costas”.

La L.I.E. de 1973 en su capítulo cuarto, regula el fideicomiso en fronteras y litorales; dicho capítulo consta de cinco artículos los cuales estudiaremos en continuación:

“Artículo 18.- En los términos de la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de su ley Orgánica, se faculta a la Secretaría de Relaciones Exteriores para que autorice en cada caso la conveniencia de conceder a las instituciones de crédito, permisos 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 playas del país, siempre que el objeto de la adquisición sea 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.

Artículo 19.- La Secretaría de Relaciones Exteriores resolverá sobre la constitución de los fideicomisos a que se refiere el artículo anterior, considerando los aspectos económicos y sociales que implique la realización de estas operaciones. La comisión Nacional de Inversiones





**Extranjeras fijará los criterios y procedimientos conforme a los cuales se resolverán estas solicitudes.**

**Artículo 20.-** La duración de los fideicomisos a que este Capítulo se refiere, en ningún caso excederá de 30 años. La institución fiduciaria conservará siempre la propiedad de los inmuebles; tendrá la facultad de arrendarlos por plazos no superiores a 10 años, y a la extinción del fideicomiso podrá transmitir la propiedad a personas legalmente capacitadas para adquirirla.

**El Gobierno Federal se reserva la facultad de verificar en cualquier tiempo el cumplimiento de los fines del fideicomiso.**

**Artículo 21.-** Los certificados de participación inmobiliarios que se emitan con base en el fideicomiso, tendrán las siguientes características:

a) Representarán para el beneficiario exclusivamente los derechos consignados en los incisos a) y c) del artículo 228-a y en el artículo 228-e de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, sin que les otorguen derechos a ninguna parte alícuota en los derechos de propiedad sobre los inmuebles fideicomitados;

b) Deberán ser nominativos y no amortizables; y

c) Constituirán el derecho de aprovechamiento del inmueble y a los productos líquidos que de dicho inmueble

obtenga el fiduciario, en los términos del acto de emisión, así como el derecho al producto neto que resulte de la venta que haga la institución fiduciaria a la persona legalmente capacitada para adquirir el inmueble fideicomitido.

Artículo 22.- En los términos del presente capítulo no se requerirá permiso de la Secretaría de Gobernación para la adquisición por extranjeros de los derechos derivados del fideicomiso.”

### **1.3.2 Reformas**

En el Diario Oficial de la Federación de 16 de mayo de 1989, apareció publicado el Reglamento de la Ley para promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, como resultado del esfuerzo realizado mediante resoluciones de la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras, para suavizar la rigidez y la hostilidad que L.I.E. de 1973 observó contra la Inversión proveniente del exterior, dicho reglamento, continuó vigente no obstante la abrogación de la Ley antes indicada, pues la Ley de Inversión Extranjera de 1973 así lo dispuso en su artículo cuarto transitorio. Su fuerza obligatoria perduró hasta la fecha en la que el R.L.I.E. de 1998 inició su vigencia.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## **Capítulo 2. Fideicomiso. Marco Jurídico**

### **2.1 Panorama del Fideicomiso**

#### **Naturaleza Jurídica del fideicomiso**

Hablar sobre la naturaleza jurídica del fideicomiso es difícil, ya que hay diversas teorías que tratan de explicarla, así tenemos que los juristas han elaborado dichas teorías desde diferentes puntos de vista, entre las mas importantes destacan para el tema que nos atañe:

- El fideicomiso – mandato.
- El fideicomiso como negocio fiduciario.

#### **El fideicomiso como mandato**

El jurista panameño Alfaro fue el primero en haber intentado una adaptación de la figura anglosajona del *trust* a los sistemas jurídicos latinoamericanos y los hizo a través del mandato ya que consideraba que el fideicomiso era un contrato sui generis, cuya esencia es la de un mandato, por lo cual lo define como "...un mandato irrevocable en virtud del cual se transmiten determinados bienes a una persona llamada fiduciaria, para que disponga de ellos conforme lo ordena el que los transmite, llamado fideicomitente, a beneficio de un tercero llamado fideicomisario..."<sup>8</sup>.

---

\* Cit. por DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge A. op. cit. p. 145

Para algunos juristas la postura del Maestro Alfaro es errónea ya que hay muchas diferencias entre ambas figuras, entre las que destacan por ejemplo:

<b>MANDATO</b>	<b>FIDEICOMISO</b>
Se debe consultar al mandante.	No se consulta al fideicomitente.
Se puede sustituir al mandatario.	No se puede sustituir al fiduciario.
No hay afectación de bienes, el mandante es siempre el dueño de los bienes que tiene el mandatario.	El patrimonio fideicomitado por estar afectado, forma una masa separada del patrimonio del fideicomitente.
El mandante a pesar de haber sido aceptado el mandato por el mandatario, puede realizar los actos encargados a éste.	El fideicomitente pierde el derecho a ejecutar los actos con los que se pretenda lograr los fines señalados por el mismo.

**Tesis que sustenta el criterio la diferencia entre mandato y fideicomiso**

"...entre el fideicomitente y el fideicomisario hay una relación de causahabencia, dado que aquél transmite a éste, el dominio de los bienes fideicomitados y al extinguirse el fideicomiso se opera la retransmisión del dominio de esos mismos bienes de la fiduciaria al fideicomitente, por lo que no es suficiente la figura del mandato para explicar la capacidad jurídica del fiduciario para ejecutar los actos jurídicos que se le han encomendado, ya que no actúa en nombre de otro si no que ejecuta un derecho propio, en virtud de que tiene dominio

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

sobre los bienes afectos al fideicomiso, sin perjuicio de su obligación de rendir cuentas al fideicomitente y de devolver los bienes que resulten a la terminación del fideicomiso...”  
TERCERA SALA. SÉPTIMA ÉPOCA. VOLUMEN CXXVI. P. 21.

### **El fideicomiso como negocio fiduciario**

Para comprender esta teoría primero explicaremos lo que entendemos como negocio fiduciario y por tal diremos que es “... aquél acuerdo mediante el cual, un sujeto transmite la propiedad de un bien o la titularidad de un derecho a otra y éste se obliga a destinar lo transmitido a una finalidad determinada que aquél lo señaló, con lo que corresponderá a la confianza que para ello le tuvo el primero.”<sup>9</sup>

### **Elementos del negocio fiduciario**

#### **Sujetos**

El negocio fiduciario implica la concurrencia de dos personas:

- a) La primera, titular de la cosa o derecho que es objeto de la transmisión y que lleva el nombre de fiduciante,
- b) Y la segunda, el adquirente de la misma y obligado a destinar lo transmitido a una misma finalidad determinada a éste se le designa como fiduciario.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## **Estructura del negocio fiduciario**

“La estructura del negocio fiduciario, hace derivar en efecto, la presencia de una relación jurídica de carácter real, que es la transmisión de dominio por el fiduciante al fiduciario, la cual en esas condiciones, al presentarse como una plena transmisión de propiedad, se exterioriza frente a terceros, pero además, la relación aludida va acompañada de una segunda cuyo carácter es obligatorio, conocida sólo inter – partes (sin que se desvirtúe la naturaleza del negocio si esta relación es conocida por terceros), que trae aparejada la obligación adquirida por el fiduciario de afectar los bienes o derechos que le fueron enajenados, mediante su destino al fin previsto en la celebración del mismo.”<sup>10</sup>

Por lo tanto “...aisladamente, ninguna de las relaciones existe en forma autónoma, sino que está subordinada a la otra; la relación de carácter real tiene que acompañarse de la personal que la limita; de otra manera los efectos reales de la fiducia se confundiría con los otros negocios típicos traslativos, lo cual constituiría una duplicación inútil. Asimismo, la relación obligatoria existe subordinada a la transición, ésta se opera en cuanto al fiduciario previamente se ha obligado a una conducta determinada y a favorecer los intereses de un tercero o del fiduciante.”<sup>11</sup>

### **Objeto**

Éste debe de ser como en cualquier negocio jurídico, es decir, que se encuentre en la naturaleza y en el comercio, así como determinado en cuanto a su especie, deberá ser además no consumible.

---

<sup>9</sup> DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge A. op. cit. p. 167

<sup>10</sup> ibidem. p. 170

## **Transmisión plena de propiedad**

La obligación que adquiere el fiduciario para con el fiduciante, respecto de la naturaleza jurídica del derecho real del que es titular aquél, en relación de los bienes o derechos transmitidos a consecuencia de la celebración respectiva ha ocasionado que los juristas tengan criterios opuestos, ya que algunos consideran que el fiduciario tiene un dominio limitado sobre la cosa, y a pesar de ser dueño de ella, lo es, pero dueño fiduciario ya que su dominio está restringido en función de la finalidad que debe cumplir, pero para otros el fiduciario adquiere definitivamente la propiedad o la titularidad del derecho y por consecuencia a pesar de la obligación personal adquirida por el fiduciario en el sentido de destinar los bienes o derechos, de los que ya es propietario a una finalidad específica, cuya fuente es la voluntad del fiduciante, así estamos, ante una plena transmisión de propiedad de la que son objeto los bienes correspondientes por no haber razón jurídica alguna que lo limite, por eso el incumplimiento de esa obligación no dará lugar, dado su carácter más que al pago de los daños y perjuicios causados.

## **Posturas sobre ésta teoría**

La postura de la doctrina en cuanto a la naturaleza jurídica del fideicomiso afirmando que es una especie de negocio fiduciario es ampliamente aceptada, pero dicha corriente también cuenta con opositores.

---

<sup>11</sup> cit. por DOMÍGUEZ MARTÍNEZ, Jorge A. op. cit. p. 171

**Distinciones entre el negocio fiduciario y el fideicomiso:**

- a) Sólo el propietario o su representante legal pueden dar en fiducia, mas en fideicomiso, de conformidad con el artículo 384 L.G.T.O.C.. puede hacerlo con facultades de disposición.
- b) El fideicomiso nace de la declaración unilateral de voluntad del fideicomitente y el negocio fiduciario tiene como suerte un acto bilateral.
- c) En el fideicomiso, la fiduciaria no se convierte en propietario, en el negocio fiduciario su correlativo es un auténtico dueño.
- d) Los actos de la institución fiduciaria admiten ser impugnados de acuerdo con la ley. Lo contrario sucede en el negocio fiduciario, pues ningún acto del fiduciario puede invalidarse.
- e) El fideicomitente puede, en ocasiones, ejercitar acciones de carácter real contra un tercero, lo que no puede hacer el fiduciante, aún cuando aquél fuere de mala fe.
- f) El fideicomiso puede ser intervivos o por testamento; en el negocio fiduciario invariablemente, intervivos.
- g) En el fideicomiso se afectan bienes, lo que no sucede en el negocio fiduciario.
- h) El medio que se emplea en el negocio fiduciario, o sea la transferencia, va más allá de las instrucciones de las partes, en cambio, en el fideicomiso el fin propuesto se apeg a su forma.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



- i) Es esencial al negocio fiduciario el empleo de una transferencia de dominio o titularidad, no así para el fideicomiso en forma necesaria.
- j) La traslación en el fideicomiso no convierte en dueña a la fiduciaria, y en el negocio fiduciario, sí.
- k) Debido al negocio fiduciario, los bienes que son su objeto salen del patrimonio del fiduciante, mientras que hay fideicomisos en los cuales, los bienes fideicomitados no abandonan el patrimonio del fiduciante.

De lo anterior se desprende que "la naturaleza jurídica del fideicomiso es la de un negocio jurídico que se constituye mediante la manifestación unilateral de voluntad de un sujeto llamado fideicomitente, por virtud de la cual, éste destina ciertos bienes o derechos a un fin lícito y determinado y la ejecución de los actos que tiendan al logro de ese fin, deberá realizarse por la institución fiduciaria que se hubiere obligado contractualmente a ello."<sup>12</sup>

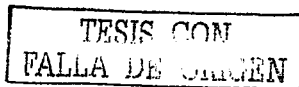
### **Elementos del fideicomiso: Sujetos que intervienen en el fideicomiso**

#### **Fideicomitente**

Es la persona que constituye el fideicomiso y destina los bienes o derechos necesarios para el cumplimiento de sus fines, transmitiendo su titularidad al fiduciario.

---

<sup>12</sup> ibidem. pág. 188



## **Personas que pueden ser fideicomitentes**

De acuerdo a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito en su artículo 384:

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

Del concepto anterior se desprende que pueden ser fideicomitentes en primer término las personas físicas o las personas jurídicas; la ley establece como requisito indispensable que tengan “la capacidad necesaria para la afectación de bienes”, esto se refiere a que es necesario que el fideicomitente tenga la capacidad de ejercicio suficiente para celebrar el contrato y en caso de que dicha capacidad se encuentre limitada, que se llenen los requisitos señalados en el derecho común o en la legislación especial, para poder ejercer tal derecho, de igual forma se establece que para ser fideicomitente es necesario ser titular de los bienes o los derechos sobre los cuales se va a realizar la afectación del fideicomiso. Este requisito es indispensable para poder realizar la transmisión de los bienes o derechos fideicomitados al fiduciario, quien será el único titular del patrimonio del fideicomiso.

Las autoridades judiciales o administrativas como ya vimos, también pueden ser fideicomitentes, el legislador al poner este medio al alcance de las autoridades, les permite que puedan cumplir mejor con el cargo que se les ha conferido para la conservación, administración, liquidación, reparto o

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

enajenación de determinados bienes. Este beneficio se pone de manifiesto al considerar que en determinadas circunstancias esas autoridades no cuentan con los medios adecuados para poder realizar directamente los fines que se les han encomendado.

### **Derechos y facultades del fideicomitente**

1. Señalar los fines del fideicomiso:

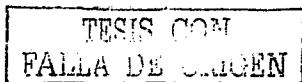
“Artículo 381 L.G.T.O.C.- En virtud del fideicomiso, el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización de ese fin a una institución fiduciaria.”

2. Designar a los fideicomisarios y a la, o las instituciones que desempeñen el cargo de fiduciario (artículos 383 párrafo 2º y 385, párrafo 3º LGTOC).

“Artículo 383.- ... El fideicomitente puede designar varios fideicomisarios para que reciban simultánea o sucesivamente el provecho del fideicomiso, salvo el caso de la fracción segunda del artículo 394.”

“Artículo 385.- ...El fideicomitente podrá designar varias instituciones fiduciarias para que conjunta o sucesivamente desempeñen el fideicomiso, estableciendo el orden y las condiciones en que hayan de sustituirse.

3. Reservarse determinados derechos sobre la materia del fideicomiso.



**“Artículo 386 L.G.T.O.C.- Pueden ser objeto de fideicomiso toda clase de bienes y derechos, salvo aquellos, que conforme a la ley, sean estrictamente personales de su titular.**

Los bienes que se den en fideicomiso, se consideraran afectos al fin a que se destinan y, en consecuencia, sólo podrán ejercitarse respecto a ellos los derechos y acciones que al mencionado fin se refieran, salvo los que expresamente se reserve el fideicomitente, los que para él deriven del fideicomiso mismo, o los adquiridos legalmente respecto de tales bienes, con anterioridad a la constitución del fideicomiso, por el fideicomisario o por terceros.

El fideicomiso constituido en fraude de terceros, podrá en todo tiempo ser atacado de nulidad por los interesados.”

De los derechos que expresamente se reserva el fideicomitente, tenemos como ejemplo el fideicomiso de garantía sobre bienes inmuebles, cuya propiedad se transmita al fiduciario únicamente con el fin de garantizar una obligación principal, el fideicomitente puede reservarse expresamente el uso o goce de dichos bienes o de sus productos, según los ocupe directamente o los tenga arrendados a terceras personas.

4. Prever la formación de un comité técnico, dar las reglas de su funcionamiento y fijar sus facultades (artículo 80, párrafo tercero Ley de Instituciones de Crédito).

"Artículo 80 L.I.C.- ...En el acto constitutivo del fideicomiso o en sus reformas, se podrá prever la formación de un comité técnico, dar las reglas para su funcionamiento y fijar sus facultades. Cuando la institución de crédito obre ajustándose a los dictámenes o acuerdos se este comité, estará libre de toda responsabilidad".

5. Exigir al fiduciario el cumplimiento de la obligación que tiene de rendir cuentas de su gestión, cuando se haya reservado expresamente este derecho en el acto constitutivo o en las modificaciones del mismo (segundo párrafo del artículo 84 L.I.C.).

"Artículo 84.- ...Las acciones para pedir cuentas, para exigir la responsabilidad de las instituciones de crédito y para pedir la remoción, corresponderán al fideicomisario o a sus representantes legales, y a falta de estos al ministerio público, sin perjuicios de poder el fideicomitente reservarse en el acto constitutivo del fideicomiso o en las modificaciones del mismo, el derecho para ejercitar esta acción."

6. En los fideicomisos onerosos, exigir del fideicomisario la contraprestación a que tenga derecho (artículo 1837 del Código Civil).  
"Artículo 1837.- Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; y gratuito aquél en que el provecho es solamente de una de las partes".

TESIS CON  
FALLA DE ORIJEN

7. En caso de incumplimiento, exigir de la contraparte el cumplimiento o la rescisión del fideicomiso, con el resarcimiento correspondiente de los daños y perjuicios causados (artículo 1949 del Código Civil).  
"Artículo 1949.- La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible".

### **Obligaciones del fideicomitente**

La principal obligación a cargo del fideicomitente consiste en transmitir al fiduciario los bienes y derechos materia del fideicomiso. Esta obligación se encuentre prevista en el artículo 381 de la L.G.T.O.C., asimismo el fideicomitente está obligado al cumplimiento de las obligaciones recíprocas de los derechos que se reserve.

"Artículo 381.- En virtud del fideicomiso, el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización de ese fin a una institución fiduciaria."

### **Fiduciario**

"Es la persona que tiene la titularidad de los bienes o derechos fideicomitados y que se encarga de la realización de los fines del

fideicomiso. El fiduciario lleva a efecto la realización o cumplimiento de los fines por medio del ejercicio obligatorio de los derechos que le ha transmitido el fideicomitente.<sup>13</sup>

### **Personas que pueden ser fiduciarias**

De acuerdo con la Ley de Instituciones de Crédito, será prestado exclusivamente por instituciones de crédito, en los términos establecidos en la propia ley. Las instituciones de crédito, serán instituciones de banca múltiple e instituciones de banca de desarrollo.

De conformidad con el artículo 46 de dicha ley, las instituciones de crédito sólo podrán realizar entre otras operaciones, de acuerdo a su fracción XV la de practicar las operaciones de fideicomiso a que se refiere la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y llevar a cabo mandatos y comisiones. (artículo 385 L.G.T.O.C.).

### **Derechos y obligaciones del fiduciario**

Por lo que se refiere a los derechos y obligaciones del fiduciario diremos que el cumplimiento de sus obligaciones es correlativo al ejercicio de sus derechos, pues está obligado a ejercerlos para lograr los fines del fideicomiso.

"Las obligaciones del fiduciario pueden ser:

De hacer, de dar y de no hacer. Dentro de las obligaciones de hacer se encuentran primordialmente la de ejecutar los fines del fideicomiso; por

<sup>13</sup> SERRANO TRASVIÑO, Jorge. Aportación al fideicomiso. p. 369

lo que se refiere a las obligaciones de dar, pueden consistir en pagar al o a los fideicomisarios los beneficios del fideicomiso; y por último, las obligaciones de no hacer comprenden las de abstenerse de no hacer mal uso de los derechos transmitidos y de no excederse en el ejercicio de las facultades que se le confieren.<sup>14</sup>

El artículo 391 L.G.T.O.C. establece las reglas generales para el desempeño del cargo por parte del fiduciario:

"Artículo 391.- La institución fiduciaria tendrá todos los derechos y acciones que se requieran para el cumplimiento del fideicomiso, salvo las normas o limitaciones que se establezcan al efecto, al constituirse el mismo; estará obligada a cumplir dicho fideicomiso conforme al acto constitutivo; no podrá excusarse o renunciar su encargo sino por causas graves a juicio de un juez de primera instancia del lugar de su domicilio, y deberá obrar siempre como buen padre de familia, siendo responsable de las pérdidas o menoscabos que los bienes sufran por su culpa."

De acuerdo a lo anterior Rodríguez y Rodríguez explica:

"1. Es esencial que el fiduciario adquiera el dominio de los bienes sobre los que se constituye el fideicomiso, llegando a ser titular de un derecho de dominio con mas o menos limitaciones, según se haya fijado en el acta constitutiva, limitaciones que sólo tienen eficacia obligatoria, puesto que el fiduciario como dueño puede disponer de dichos bienes.

---

<sup>14</sup> MOLINA PASQUEL, Roberto. Los Derechos del Fideicomisario. p. 179



2. El fiduciario asume una serie de obligaciones de hacer, cuyo alcance depende de la clase de fideicomiso de que se trate.

3. El desempeño del cargo es obligatorio, en la forma que antes queda indicada. El fiduciario atiende al desempeño del fideicomiso por medio de uno o mas funcionarios (delegados fiduciarios), designados al efecto, de cuyos actos responde directa e ilimitadamente la institución, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales en que puede haber incurrido el delegado (artículo 45 fracción IV Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares).

4. El fiduciario asume la obligación de conservar los bienes y derechos recibidos en su integridad material."<sup>15</sup>

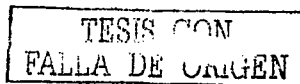
### **Fideicomisario**

El fideicomisario es la persona que recibe los beneficios del fideicomiso.

### **Personas que pueden ser fideicomisarias.**

"Artículo 383 L.G.T.O.C.- Pueden ser fideicomisarios las personas físicas o jurídicas que tengan la capacidad necesaria para recibir el provecho que el fideicomiso implica.

El fideicomitente puede designar varios fideicomisarios para que reciban simultánea o sucesivamente



el provecho del fideicomiso salvo el caso de la fracción II del artículo 394.

Cuando sean dos o más los fideicomisarios y deba consultarse su voluntad, en cuanto no esté previsto en la constitución del fideicomiso, las decisiones se tomarán a mayoría de votos computados por representaciones y no por personas. En caso de empate decidirá el juez de primera instancia del lugar del domicilio del fiduciario. Es nulo el fideicomiso que se constituye a favor del fiduciario, salvo lo dispuesto en el párrafo siguiente, y en las demás disposiciones legales aplicables.

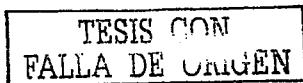
La institución fiduciaria podrá ser fideicomisaria en los fideicomisos en que, al constituirse, se transmita la propiedad de los bienes fideicomitidos y que tengan por fin servir como instrumento de pago de obligaciones incumplidas, en el caso de créditos otorgados por la propia institución para la realización de actividades empresariales. En este supuesto, las partes deberán designar de común acuerdo a una institución fiduciaria sustituta para el caso que surgiera un conflicto de intereses entre las mismas.”

- De la lectura del primer párrafo del artículo en estudio se desprende que son pocos los casos de excepción como es el siguiente:

No puede designarse fideicomisario a un extranjero cuando el fin del fideicomiso consista en transmitirle la propiedad de un inmueble ubicado en la zona restringida (artículo 27 Constitucional).

---

<sup>15</sup> RODRÍGUEZ Y RODRÍGUEZ, Joaquín. *Curso de Derecho Mercantil*. p. 538



- De acuerdo al último párrafo las partes deberán designar de común acuerdo a una institución fiduciaria sustituta para el caso que surgiere un conflicto de intereses entre las mismas.

### **Derechos del fideicomisario**

“Artículo 385 L.G.T.O.C.- Sólo pueden ser fiduciarias las instituciones expresamente autorizadas para ello, conforme a la Ley General de Instituciones de Crédito.

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

El fideicomitente podrá designar varias instituciones fiduciarias para que conjunta o sucesivamente desempeñen el fideicomiso, estableciendo el orden y las condiciones en que hayan de sustituirse.

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



**"Artículo 390 L.G.T.O.C.-** El fideicomisario tendrá, además de los derechos que se le concedan por virtud del acto constitutivo del fideicomiso, el de exigir su cumplimiento a la institución fiduciaria; el de atacar la validez de los actos que ésta cometa en su perjuicio, de mala fe o en exceso de las facultades que por virtud del acto constitutivo o de la ley le corresponda, y cuando ello sea procedente, el de reivindicar los bienes que a consecuencia de esos actos hayan salido del patrimonio objeto del fideicomiso.

Quando no exista fideicomisario determinado o cuando éste sea incapaz, los derechos a que se refiere el párrafo anterior, corresponderán al que ejerza la patria potestad, al tutor o al ministerio público, según el caso."

**"Artículo 391 L.G.T.O.C.-** La institución fiduciaria tendrá todos los derechos y acciones que se requieran para el cumplimiento del fideicomiso, salvo las normas o limitaciones que se establezcan al efecto, al constituirse el mismo; estará obligada a cumplir dicho fideicomiso conforme al acto constitutivo; no podrá excusarse o renunciar su encargo sino por causas graves a juicio de un juez de primera instancia del lugar de su domicilio, y deberá obrar siempre como buen padre de familia, siendo responsable de las pérdidas o menoscabos que los bienes sufran por su culpa."

**"Artículo 80 L.I.C.-** En las operaciones a que se refirió la fracción XV del artículo 46 de esta ley, las

instituciones desempeñarán su cometido y ejercerán sus facultades por medio de sus delegados fiduciarios.

La institución responderá civilmente por los daños y perjuicios que se causen por la falta de cumplimiento en las condiciones o términos señalados en el fideicomiso, mandato o comisión, o la ley.

En el acto constitutivo del fideicomiso o en sus reformas, se podrá prever la formación de un comité técnico, dar las reglas para su funcionamiento y fijar sus facultades. Cuando la institución de crédito obre ajustándose a los dictámenes o acuerdos de este comité, estará libre de toda responsabilidad.”

“Artículo 84 L.I.C.- Cuando la institución de crédito, al ser requerida, no rindan las cuentas de su gestión dentro de un plazo de quince días hábiles, o cuando sea declarada por sentencia ejecutoriada, culpable de la pérdidas o menoscabo que sufran los bienes dados en fideicomiso o responsable de esas pérdidas o menoscabo por negligencia grave, procederá su remoción como fiduciario.

Las acciones para pedir cuentas, para exigir la responsabilidad de las instituciones de crédito y para pedir la remoción, corresponderán al fideicomisario o a sus representantes legales, y a falta de éstos al ministerio público, sin perjuicios de poder el fideicomitente reservarse en el acto constitutivo del fideicomiso o en las

**modificaciones del mismo, el derecho para ejercitar esta acción.**

**En caso de renuncia o remoción se estará a los dispuesto en el párrafo final del artículo 350 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.”**

**Del análisis de los preceptos citados, se desprende que los derechos del fideicomisario los podemos agrupar en la siguiente forma:**

- 1. Los derechos que a su favor se deriven del acto constitutivo del fideicomiso.**
- 2. Exigir a la institución fiduciaria, el cumplimiento de los fines del fideicomiso.**

**Dentro de este derecho encontramos otras facultades que se derivan a favor del fideicomisario:**

**a) Exigir al fiduciario aviso dentro de las cuarenta y ocho horas sobre:**

- Las operaciones de inversión, adquisición y sustitución de los bienes fideicomitados;**
- La percepción de rentas, frutos, productos de liquidación; y**
- Los pagos que se hagan con cargo al patrimonio fideicomitado. Salvo disposición expresa del fideicomitente o que no proceda por otra causa.**

- b) Exigir la responsabilidad civil al fiduciario, causada por la violación del secreto propio del fideicomiso, salvo que la revelación se haga a la autoridad en juicio de que el fideicomitente o fideicomisario sean partes.
  - c) Pedir cuentas al fiduciario.
  - d) Exigir la responsabilidad en general a la Institución fiduciaria.
  - e) Pedir la remoción de la institución fiduciaria.
3. **Atacar la validez de los actos que la institución fiduciaria cometa en su perjuicio, de mala fe.**
4. **Atacar la validez de los actos que aquella institución cometa en su perjuicio, en exceso de las facultades que el acto constitutivo o la ley le confieren.**
5. **Cuando proceda, reivindicar los bienes que a consecuencia de actos excesivos o de mala fe de la fiduciaria, hayan salido del patrimonio del fideicomiso.**
6. **Elegir institución fiduciaria:**
- a) Cuando ésta renunciare.
  - b) Fuere removida.
  - c) Si en el acto constitutivo no fuere designada.

7. Dar su consentimiento para reformar el acto constitutivo, cuando se trate de formar un comité técnico.
8. El fideicomisario puede tener otros derechos y sus correlativas acciones que no se pueden determinar previamente, sino que resulta de la situación legal en que lo coloquen la ejecución del fideicomiso.

### **Obligaciones del fideicomisario**

Para establecer las obligaciones del fideicomisario debemos hacer las siguientes distinciones:

- a) Cuando se trata de fideicomisos cuya constitución se establece unilateralmente por parte del fideicomitente con la intención de hacer una liberalidad al fideicomisario, ya sea en vida del fideicomitente o después de su muerte; y
- b) Cuando se trate de fideicomisos cuya constitución se realiza con el acuerdo expreso del fideicomitente y fideicomisario y se establece una contraprestación a favor del fideicomitente, por la enajenación que realiza al fiduciario, en provecho del fideicomisario.

En el primer grupo de fideicomisos, el fideicomisario únicamente tiene el derecho de recibir los beneficios del fideicomiso, y en ningún caso se establecen obligaciones a su cargo, como contraprestación de la liberalidad del fideicomitente. En algunas ocasiones pueden establecerse diversas cargas al fideicomisario, pero únicamente tendrán dichas cargas el carácter de una simple modalidad como lo tiene en el legado submodo o en la donación onerosa.



En el segundo grupo de fideicomisos, el fideicomisario está obligado a realizar la contraprestación convenida en el mismo acto constitutivo; como ejemplo de lo anterior tenemos los fideicomisos traslativos, o de propiedad, en virtud de los cuales, el fideicomitente transmite la propiedad de determinados bienes al fiduciario, para que al término del fideicomiso sean transmitidos al fideicomisario o la persona que esté designe. En estos fideicomisos se establece, desde un principio, que se concederá el uso y goce de dichos bienes al fideicomisario y para compensar al fideicomitente por la enajenación realizada al fiduciario y en provecho del fideicomisario, este último se obliga a dar una contraprestación al fideicomitente, que generalmente consiste en dinero.

### **Materia del fideicomiso**

- Requisitos de los bienes y derechos:
  1. Que se encuentren dentro del comercio.  
  
No están dentro del comercio:
    - a) Por su naturaleza.
    - b) Por disposición de la ley.
  2. Que no sean derechos personalísimos.
- Ejercicio de derechos.

- Efectos del fideicomiso sobre los bienes.

De acuerdo al artículo 386 L.G.T.O.C., pueden ser materia del fideicomiso cualquier clase de bienes, o derechos, con tal que dichos bienes se encuentren dentro del comercio y los derechos no sean de ejercicio personalísimo y por lo tanto sean intransmisibles; es necesario que la titularidad de esos bienes y derechos no se encuentren afectos a un derecho de tercero.

Los bienes que se encuentran fuera del comercio pueden estarlo por su naturaleza o por disposición de la ley. Están fuera del comercio por su naturaleza los que no pueden ser poseídos por algún individuo exclusivamente, como lo es el aire, la luz, etc., y por disposición de la ley, los que ella declare irreductibles a propiedad individual, como lo son el ejido y los bienes afectos al patrimonio de la familia. Estos bienes forman el grupo que la doctrina denomina como inalienables (artículo 727, 748 y 749 del Código Civil).

Pueden ser materia del fideicomiso cualquier especie de derechos siempre y cuando no sean estrictamente personales de su titular, como lo son las garantías individuales, los derechos de familia, el derecho político del voto, etc.

Hay algunos bienes o derechos que no reúnen los requisitos anteriores y que no pueden ser transmitidos al fiduciario, por encontrarse afectos a algún gravamen a favor de tercero, y que para transmitirse al fiduciario conservan dicho gravamen y además, se requiere el consentimiento expreso del tercero a favor del que se encuentran afectos tales bienes o derechos.

El artículo 386 de L.G.T.O.C. ordena que los bienes o derechos transmitidos al fiduciario, se consideraran afectos al fin al que se destinan, y en consecuencia, sólo podrán ejercerse respecto a ellos los derechos y acciones que al mencionado fin se refieran salvo los que expresamente se reserve el fideicomitente, los que para él deriven del fideicomiso mismo, o los adquiridos legalmente respecto a tales bienes por el fideicomisario o por terceros con anterioridad a la constitución del fideicomiso.

Puede también suceder que únicamente se afecte a un fideicomiso de garantía el usufructo de que es titular el fideicomitente, pues un tercero, o quizás el propio fideicomisario, pudieran con anterioridad al fideicomiso, adquirir la nuda propiedad de esos bienes; en este caso, sólo será materia del fideicomiso el derecho de usufructo, sin afectarse al mismo la nuda propiedad.

### **Fin del fideicomiso**

El fin del fideicomiso es la actividad jurídica que realiza el fiduciario, por instrucciones del fideicomitente, a través del ejercicio obligatorio de los derechos que le transmite dicho fideicomiso.

El fin del fideicomiso es la actividad jurídica que realiza el fiduciario, por instrucciones del fideicomitente, a través de ella, el fiduciario realiza los actos jurídicos concretos que se requieren para el exacto cumplimiento del fideicomiso.

Pueden ser fines del fideicomiso, cualquier actividad jurídica que sea lícita, posible y determinada (artículo 382 de la L.G.T.O.C.).

Es ilícito el fin que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres. Es imposible el fin que no puede existir por ser incompatible con una ley de la naturaleza o con una norma jurídica que debe regirlo necesariamente y que constituya un obstáculo insuperable para su realización (artículo 1828 y 1830 del Código Civil). No será válido el fideicomiso si no se determina en forma concreta, el fin que se persiga a través de su constitución.

Por lo que cualquier actividad jurídica que el fideicomitente señale al fiduciario puede ser fin del fideicomiso, siempre que lícita, posible y determinada.

### **La forma del fideicomiso**

- Fideicomiso escrito: Artículo 387 L.G.T.O.C.

- Formalidades:

#### **A. En el fideicomiso convencional:**

1. Bienes inmuebles.
2. Bienes muebles.
3. Derechos.

#### **B. En el fideicomiso testamentario:**

- Efectos del fideicomiso en relación con terceros:

**A. Bienes inmuebles**

**B. Bienes muebles.**

1. Derechos personales.
2. Títulos de crédito.
3. Cosas y títulos de crédito al portador.

La forma constituye la manifestación externa que debe revestir el fideicomiso. La constitución del fideicomiso, según lo previene el artículo 382 de la L.G.T.O.C., debe constar por escrito y revestir formalidades especiales, según se trate de un acto entre vivos o de un testamento.

Cuando el fideicomiso es convencional, es decir, cuando se establece por acuerdo expreso de las partes, debe ajustarse a los términos de la legislación común sobre transmisión de los derechos de propiedad de los bienes que se den en fideicomiso.

Tratándose de bienes inmuebles, el artículo 2317 del Código Civil para el Distrito Federal, establece lo siguiente:

**“Artículo 2317 C.C.- Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la**

operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez competente o Registro Público de la Propiedad.

Los contratos por los que el Distrito Federal enajene terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos hasta por el valor máximo a que se refiere el artículo 730, podrán otorgarse en documento privado sin los requisitos de testigos o de ratificación de firmas.

En los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, cuyo valor no rebase el que señala el artículo 730 de este Código, los contratos que se celebren entre las partes, podrán otorgarse en las mismas condiciones a que se refiere el párrafo anterior.

Los contratos a que se refiere el párrafo segundo, así como los que se otorguen con motivo de los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Distrito sobre inmuebles de propiedad particular, podrán también otorgarse en el protocolo abierto especial a cargo de los notarios del Distrito Federal, quienes en esos casos reducirán en un cincuenta por ciento las cuotas que correspondan conforme al arancel respectivo”.

**Para que tenga efectos contra terceros, el testimonio de la escritura deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.**

**En caso de que los bienes fideicomitidos sean bienes muebles, para que el fideicomiso surta efectos contra terceros, deberá seguirse las formalidades que previene el artículo 389 L.G.T.O.C.**

**“Artículo 389 L.G.T.O.C. El fideicomiso cuyo objeto recaiga en bienes muebles, surtirá efectos contra tercero desde la fecha en que se cumplan los requisitos siguientes:**

**I. Si se tratare de un crédito no negociable o de un derecho personal, desde que el fideicomiso fuere notificado al deudor;**

**II. Si se tratare de un título nominativo, desde que éste se endose a la institución fiduciaria y se haga constar en los registros del emisor, en su caso;**

**III. Si se tratare de cosa corpórea o de títulos al portador, desde que estén en poder de la institución fiduciaria”.**

**Cuando el fideicomiso conste en un testamento, es obvio que dicho fideicomiso deberá sujetarse a las formalidades propias al tipo especial de testamento de que se trate. Por lo que se refiere a la aceptación del fiduciario en estos fideicomisos testamentarios, debe constar en un instrumento público, ya sea ante notario o ante la autoridad judicial que conozca de la sucesión del fideicomitente.**

## **Requisitos de forma que debe revestir el contrato o el acto constitutivo del fideicomiso**

Sobre la forma escrita, el artículo 1834 del Código Civil, expresa que deben firmar todas las personas a las cuales se les imponga esa obligación y, si no saben, lo hará otra persona a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó.

Cuando el fideicomiso conste en testamento, se debe sujetar a la legislación común que corresponda a las formalidades propias del tipo especial de testamento. La falta de forma en este caso provoca la nulidad (artículo 1491 del Código Civil).

Se considera generalmente que la falta de forma no es requisito indispensable de validez, sino de prueba, y es subsanable o convalidable (artículo 1795 fracción IV, 1796, 1832, 2231 y 2232 del Código Civil), en cuanto a los requisitos, se deberá ajustar a lo que disponga la legislación común (Código Civil) sobre transmisión de derechos en la transmisión de la propiedad (artículo 387 L.G.T.O.C.). Si se trata de inmuebles y su valor excede de trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo diario vigente, constará en escritura pública y deberá inscribirse en el Registro Público del lugar en que los bienes estén ubicados. El Registro es importante porque la transmisión surte efectos contra terceros a partir de la fecha de la inscripción de acuerdo al artículo 388 L.G.T.O.C.

En lo que se refiere a bienes muebles, el artículo 389 L.G.T.O.C. dispone que surtirá efectos contra terceros si es crédito no negociable o derecho personal, cuando fuere notificado el deudor si es título nominativo desde que se endose a la institución fiduciaria y se haga constar en los registros del emisor; y si es cosa corpórea, desde que esté en poder del fiduciario.



**2. Antecedentes o declaraciones.** Se deben mencionar los datos relativos a la propiedad y las declaraciones de las partes que indiquen los motivos o fines del fideicomiso.

**3. Identidad de las partes.** Nombre, domicilio social, razón social, domicilios del fideicomitente o fideicomitentes, fiduciario o denominación del fideicomisario, nacionalidades.

Cabe la pluralidad de los tres elementos personales, se puede omitir la designación del fiduciario, la nacionalidad tiene importancia si se trata de extranjeros, requerirá permiso de la Secretaría de Gobernación para adquirir bienes, y tratándose de sociedades anónimas que no tengan la cláusula de exclusión de extranjeros, la autorización de la Secretaría de Relaciones Exteriores.

**4. Encomienda a un fiduciario.** En el artículo 381 L.G.T.O.C. se establece que es indispensable expresarlo para que exista el fideicomiso, aunque no se señale específicamente la institución fiduciaria. Sería causa de extinción si no fuera posible sustituir al fiduciario cuando no aceptara el designado, aplicando el artículo 392 fracción VII L.G.T.O.C., que remite al párrafo final del artículo 386 de la misma ley. En esa encomienda siempre existe una relación real que consiste en una transmisión de bienes o derechos. Sin ésta no existiría el fideicomiso.

**5. Antecedentes o declaraciones.** Se deben mencionar los datos relativos a la propiedad y las declaraciones de las partes que indiquen los fines o motivos del fideicomiso.

6. Revocable o irrevocable. Los fideicomisos pueden ser total o parcialmente revocables y debe establecerse la forma y términos de revocación, la cual corresponde hacerla al fideicomitente y siempre que se tome en consideración los derechos a favor del fideicomisario, según la naturaleza o los fines del fideicomiso. de otra manera, puede ser sin expresión de causa.

7. Aceptación. Es la del fiduciario que debe ser expresa e indispensable, pues si no se manifiesta, el fideicomiso no existe; no ha producido efectos de ninguna clase. No existiría la transmisión de bienes, que es un elemento esencial. La del fideicomisario también se requiere para perfeccionar el contrato, pero ésta no necesariamente debe figurar al momento de celebrarse el negocio.

8. Comité Técnico. Lo establece el fideicomitente. Es conveniente señalar quienes lo integran, cómo se suplen las ausencias temporales, definitivas, facultades como quorum, votación y todo lo relativo a las actas designación de secretario, juntas, etc.

9. Delegado fiduciario. Sus facultades y obligaciones. Se puede establecer que la institución señale un delegado fiduciario especial para atender los asuntos relacionados con el fideicomiso, la designación del delegado fiduciario la hace el consejo de administración, ahora consejo directivo de la Sociedad Nacional de Crédito.

9. Directores, Gerentes, Secretarios Técnicos o Ejecutivos. En fideicomisos que tienen cierta complejidad y un trabajo intenso, se previene la designación de un funcionario de tiempo completo, que también puede ser delegado fiduciario.

Su designación la hace la institución fiduciaria, muchas veces a proposición del comité técnico o del fideicomitente.

11. Honorarios, Comisiones y Gastos. Es conveniente señalar su cuantía, fecha de cobro, revisión periódica, efecto de su falta de pago, quién debe hacerlo, facultad de cargarlo al patrimonio fiduciario, etc.

12. Regla especial sobre la venta de los bienes del fideicomiso. Tiene importancia si se trata del fideicomiso de garantía.

13. Responsabilidad de resultados. Es una cláusula obligatoria que debe incorporarse en los contratos en que se señala que el fiduciario no incurre en responsabilidad por el incumplimiento de los deudores o los emisores con motivo del otorgamiento de créditos o de las inversiones que en títulos se hubieran efectuado con los recursos del fideicomiso.

14. Defensa del patrimonio. En general se establece la obligación del fiduciario de notificar al fideicomitente o fideicomisario de cualquier acto que pueda dañar a los bienes fideicomitados y para el efecto de que éstos designen apoderados que se encarguen de su defensa.

15. Poderes especiales para pleitos y cobranzas. En ciertos fideicomisos se le otorgan al fiduciario, mandatos para el ejercicio de ciertos derechos. Estos poderes deben ser especiales y sólo tendrá la facultad el fiduciario de sustituir los que sean de pleitos y cobranzas.

16. Información y rendición de las cuentas. Es causa de responsabilidad no rendir las cuentas dentro de los quince días de haber sido requeridas.

17. Jurisdicción y competencia. Siempre se debe señalar el domicilio y los jueces que han de conocer y, en su caso, las renunciaciones al fuero que tuvieran las partes, si es el caso.

18. Término y condición. Se refiere al plazo al que el fideicomiso puede estar sujeto y una condición resolutoria o suspensiva.

Es causa de extinción que se cumpla la condición resolutoria y también que transcurra el término establecido (artículo 392, fracciones I y II L.G.T.O.C.). Sobre el plazo rige el artículo 394 fracción III, que fija el máximo de treinta años y las excepciones de que podrá ser mayor si es de interés público o para instituciones de beneficencia o destinado al mantenimiento de museos de carácter científico o artístico, que no tengan fines de lucro.

19. Causa de extinción. Generalmente se señalan como causas de extinción las que están en el artículo 392 L.G.T.O.C., pero pueden establecerse otras, de acuerdo con las conveniencias de las partes o de la naturaleza del contrato.<sup>16</sup>

### **Término del fideicomiso**

En cuanto a la duración del fideicomiso, se establecen términos y condiciones para tal fin. Puede sujetarse a un término o bien a una condición suspensiva, para que el fideicomiso comience a surtir sus efectos o para que se pueda precisar el momento en que nazca esta operación. De

---

<sup>16</sup> BERNAL MOLINA, Julián. Práctica y teoría jurídica del fideicomiso. Porrúa. México. 1988. pp 25-29.

igual manera se debe establecer el tiempo en que se deberá extinguir el fideicomiso.

“Artículo 392 L.G.T.O.C. El fideicomiso se extingue:

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

II. Por hacerse éste imposible;

III. Por hacerse imposible el cumplimiento de la condición suspensiva de que dependa o no haberse verificado dentro del término señalado al constituirse el fideicomiso o, en su defecto, dentro del plazo de 20 años siguientes a su constitución;

IV. Por haberse cumplido la condición resolutoria a que haya quedado sujeto;

V. Por convenio expreso entre el fideicomitente, cuando éste se haya reservado expresamente ese derecho al constituir el fideicomiso; y

VI. En el caso del párrafo final del artículo 386.”

Artículo 386 L.G.T.O.C. último párrafo “El fideicomiso constituido en fraude de terceros, podrá en todo tiempo ser atacado de nulidad por los interesados.

## **La devolución de bienes por esa extinción**

“Artículo 393 L.G.T.O.C. – Extinguido el fideicomiso, los bienes a él destinados que queden en poder de la institución fiduciaria, serán devueltos por ella al fideicomitente o a sus herederos. Para que esta devolución surta efectos, tratándose de inmuebles o de derechos reales impuestos sobre ellos, bastará que la institución fiduciaria así lo asiente en el documento constitutivo del fideicomiso y que esta declaración se inscriba en el Registro de Propiedad en que aquél hubiere sido inscrito.”

## **Fideicomisos prohibidos**

“Artículo 394 L.G.T.O.C.- Quedan prohibidos:

- I. Los fideicomisos secretos;
- II. Aquellos en los cuales el beneficio se conceda a diversas personas sucesivamente que deban sustituirse por muerte del anterior, salvo el caso de que la sustitución se realice a favor de personas que estén vivas o concebidas ya, a la muerte del fideicomitente; y
- III. Aquellos cuya duración sea mayor de treinta años, cuando se designe como beneficiario a una persona jurídica que no sea de orden público o institución de beneficencia. Sin embargo, pueden constituirse con duración mayor de treinta años cuando el fin del fideicomiso sea el

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

Los términos de un fideicomiso deben de ser expresados en el documento en el que aquel consta; no es permitida una constancia secreta de tales términos, en especial, en cuanto al objeto y fines del fideicomiso.

Además, en los fideicomisos sucesivos no puede haber la posibilidad de un fideicomisario que no estuviere por lo menos concebido a la muerte del fideicomitente. En realidad, nada impediría designar como fideicomisario a un hijo no nacido y hasta uno o varios que no existieren al momento de la constitución del fideicomiso, pero esa designación operará respecto de personas ya nacidas o por lo menos concebidas para cuando tenga lugar el fallecimiento del fideicomitente.”

## **2.2 El Fideicomiso en la Zona Restringida**

Lo concerniente a este punto es de suma importancia en el desarrollo de nuestra tesis, ya que en él explicaremos la razón por la cual proponemos una reforma a la Ley de Inversión Extranjera y a su Reglamento en lo relativo al fideicomiso.

Por lo cual comenzaremos explicando la situación de los extranjeros, los cuales no tienen capacidad para adquirir tierras y aguas dentro de la zona restringida, el fideicomiso de inmuebles dentro de dicha zona, permite

que personas físicas o morales de nacionalidad extranjera puedan usar y disfrutar por un plazo máximo de cincuenta años prorrogables, un inmueble ubicado en la zona restringida, que se extiende a cien kilómetros a lo largo de las fronteras y cincuenta de las playas, pudiendo destinarse el inmueble para fines turísticos, industriales (en especial las maquiladoras) o habitacionales, sin adquirir la propiedad.

La regulación de dichos fideicomisos, se dio primero por el Acuerdo Presidencial de 29 de abril de 1971, en segundo lugar, por la L.I.E. 73, en cuyo texto el acuerdo mencionado fue sustancialmente incorporado, la cual tuvo por objeto promover la inversión mexicana y regular la extranjera y así, con ello estimular un desarrollo justo y equilibrado, de igual forma, consolidar la independencia económica del país.

Lo previsto por el acuerdo señalado y por la L.I.E. 73 del fideicomiso para el uso y aprovechamiento de bienes inmuebles tanto para fines turísticos como industriales, en zonas en las que la adquisición de la propiedad de dichos inmuebles está prohibida para extranjeros, así como la inversión extranjera en el capital de empresas mexicanas, lo cual fue regulado ampliamente por el R.L.I.E. 73 están incorporados en la L.I.E. 93 con una visión más amplia hacia el fomento de la capacitación de inversión del exterior.



## **Zona Restringida**

De lo establecido en la fracción I del artículo 27 Constitucional, en el sentido de que "...en una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas...", se desprenden dos aspectos que consideramos importante analizar:

1. El primer aspecto es el de la situación jurídica del extranjero frente al precepto indicado así como la situación que tiene en la estructura del negocio jurídico, el cual, a pesar de dicha prohibición constitucional, llega a celebrarse con transgresión de lo así establecido y las consecuencias en cuanto a la validez y estructura misma del negocio celebrado en esas condiciones.

2. En segundo término, habrá de tenerse en cuenta el sentido y los alcances de la disposición, de acuerdo con lo que en ella está prohibido en cuanto a la adquisición de la propiedad por parte de los extranjeros.

Por ello, el negocio cuyo objeto hubiere sido la transmisión del enajenante y por ende la adquisición del extranjero del derecho de propiedad sobre un inmueble en dicha zona, será jurídicamente imposible, al estar de por medio una norma jurídica considerada como un obstáculo insalvable para darse los efectos que son su objeto.

Por lo que Ramos Garza explica que: "...se quiso prohibir a los extranjeros con dicho precepto, no es otra cosa que la adquisición de propiedad en fronteras y costas, en toda la extensión del concepto propiedad..."<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> cit. por DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge A. op. cit. p. 265

Nosotros consideramos que con esta medida constitucional en comento, se pretende salvaguardar las zonas turísticas y estratégicas del país, ya que son de suma importancia para el desarrollo nacional, así tenemos que la regulación del fideicomiso en la Ley de Inversión Extranjera, contraviene este precepto constitucional, y si bien no se adquiere la propiedad, el término que se establece para el fideicomiso y su posible prórroga dan la posibilidad de perpetuar el beneficio desmedido por parte del inversionista extranjero.

### **La propiedad sobre los bienes fideicomitidos**

La institución fiduciaria es la titular de los bienes fideicomitidos, a ella le corresponde el carácter de sujeto activo de todos los derechos y acciones relacionados con tales bienes.

“De la Peza afirma expresamente que hablar de titularidad no implica hablar de propiedad necesariamente ni de ningún otro derecho real...”<sup>18</sup>

### **Conservación de la propiedad por el fideicomitente**

De los elementos integrantes del derecho de propiedad, es decir, los derechos a usar, disfrutar y disponer respecto a aquello que le pertenece, es el último de ellos, el derecho a disponer, el que se ejercita por el que es propietario de algo, lo que le permite entre otras posibilidades, enajenarlo mediante cesión de derechos, o compraventa, permuta, donación, mutuo, renta vitalicia, etc. puede gravarlo también con hipoteca y/o prenda; tiene

la posibilidad asimismo de limitar el dominio que ejerce sobre el bien de que se trate, bien sea constituyendo una servidumbre o bien, si lo vende con reserva de dominio, por lo que su derecho de disposición le permite realizar negocios jurídicos por los que se produzca el desmembramiento del derecho de propiedad ejercido, como sucede cuando constituye el derecho de uso o de habitación o en su caso el de usufructo, así también podemos mencionar como un acto con el que se ejercita el derecho de disposición sobre los bienes que le pertenecen su sometimiento al régimen de fideicomiso; ello se desprende de los artículos 381, 384 y 351 2º párrafo L.G.T.O.C., de conformidad con los cuales, en virtud del fideicomiso el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito y determinado, para lo cual requiere tener la capacidad necesaria para hacer la afectación que el fideicomiso implica pues dichos bienes se considerarán afectos al fin al que fueron destinados por el fideicomitente y en consecuencia, sólo podrán ejercitarse respecto de ellos los derechos de las acciones que se refieren a esos fines.

El artículo 387 L.G.T.O.C. ordena que para la constitución del fideicomiso, deben observarse las mismas formalidades que establezca la ley común para la transmisión de los bienes, es de entenderse que el fideicomiso implica precisamente una transmisión de propiedad.

Domínguez Martínez considera equivocada dicha interpretación "no por el hecho que para el otorgamiento del fideicomiso se requieran observar las formalidades previstas para la celebración de los actos con efectos traslativos de dominio, nuestra figura va a tener esos efectos. Situación idéntica es la de la hipoteca que conforme lo prevé el artículo 2917 del Código Civil (para constitución de créditos con garantía hipotecaria se observarán las formalidades establecidas en los artículos 2317 y 2320) preceptos éstos que para la compraventa, acto traslativo de dominio,

---

<sup>18</sup> Cit. por DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge A. ib idem. p. 203

señalan las formalidades que se requieren satisfacer en su otorgamiento. Así pues de todos son conocidos por una parte, los efectos traslativos de propiedad que trae aparejadas, la compraventa y la ausencia lógica de dichos efectos en la hipoteca, lo mismo sucede a propósito del fideicomiso".<sup>19</sup>

El derecho de propiedad en el fideicomiso lo conserva el fideicomitente, sólo que sujeto a un régimen jurídico especial que deriva de los propios preceptos legales.

La L.G.T.O.C. contiene preceptos de los que se desprende que no hay tal transmisión de propiedad, tal es el caso del segundo párrafo de su artículo 386, el cual permite al fideicomitente reservarse ciertos derechos respecto de los bienes fideicomitidos, el artículo 392 en su fracción 5ª, prevé como una causa de extinción del fideicomiso el convenio entre fideicomitente y fideicomisario, en tanto a que conforme al artículo 393, extinguido el fideicomiso la fiduciaria devolverá al fideicomitente los bienes que estuvieron en su poder utilizando para ello un procedimiento especial, por demás sencillo que se contiene en este último precepto.

Por otra parte a lo que sí se refiere la L.G.T.O.C., es a una afectación o destino de bienes, o en su caso, a bienes afectos, o destinados, como se desprende de dicha ley como veremos a continuación.

Según el artículo 381 "En virtud del fideicomiso, el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado...", de acuerdo con el artículo 384 el fideicomiso implica una afectación de bienes; el artículo 386 señala que los bienes dados en fideicomiso se considerarán afectos al fin

---

<sup>19</sup> DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge A. op cit. p. 209

que se destinan, en tanto que el artículo 393 ordena que "Extinguido el fideicomiso, los bienes a él destinados..." etc.

De lo anterior se desprende que en el fideicomiso lo que opera es una afectación de bienes.

El significado que tiene la palabra afectación en el régimen legal del fideicomiso es el de destino, pero se trata de un destino que además de estar permitido está protegido y sancionado por la ley, así tenemos que en relación con los bienes fideicomitados sólo podrán ejercitarse los derechos y acciones que se refieran al fin que fueron destinados.

Por lo tanto, no es que el fideicomitente transmita los bienes a la fiduciaria, por el contrario, el fideicomitente como propietario del los bienes fideicomitados conserva la propiedad de los mismos, con la salvedad de que con apoyo en los ordenamientos legales aplicables le ha dado un destino tendiente a la realización de los fines dispuestos por el mismo propietario, y que además, la propia ley protege de tal forma que no podrán ser objeto de actos distintos a los relacionados con la consecución de dichos bienes.

### **Trámites para la constitución de fideicomisos ante la Secretaría de Relaciones Exteriores.**

La Secretaría de Relaciones Exteriores para facilitar el trámite de la constitución de fideicomisos de acuerdo con la Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento y diversas leyes aplicables, da a conocer los pasos a seguir para dicho fin, así como otros aspectos relacionados al tema, los cuales a continuación transcribimos de su página de internet:

[http://www.sre.gob.mx/tramites/legales/constitucion\\_sociedades.html](http://www.sre.gob.mx/tramites/legales/constitucion_sociedades.html)

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## **Constitución de Sociedades y Permisos de Fideicomisos**

Permisos para la Constitución de Sociedades

Permiso para la Reforma de Estatutos de Sociedades (Cambio de Denominación o Razón Social)

Aviso de modificación de cláusula de exclusión de extranjeros por la de admisión

Aviso de Liquidación, Fusión o Escisión de Sociedades

Adquisición de inmuebles por personas físicas o morales extranjeras fuera de Zona Restringida

Obtención de concesiones para exploración y explotación de minas y aguas en Territorio Nacional

Permiso para Constituir Fideicomiso en Zona Restringida

Modificación a Permiso de Fideicomiso en Zona Restringida

Aviso de Extinción del Fideicomisos en Zona Restringida

Informe anual de Instituciones Fiduciarias sobre los Fideicomisos en Zona Restringida

Aviso de Adquisición de Inmuebles por Sociedad Mexicana en Zona Restringida

Información vigente al 1 de Enero del 2001. Para comentarios y sugerencias [srejur@sre.gob.mx](mailto:srejur@sre.gob.mx)

**PERMISOS PARA LA CONSTITUCION DE SOCIEDADES**

**AVISO IMPORTANTE AL PUBLICO**

TESIS CON  
FALLA DE URGEN

## **USUARIO**

**CON LA FINALIDAD DE BRINDARLE UN MEJOR SERVICIO Y PARA SU MAYOR COMODIDAD, A PARTIR DEL 1o. DE SEPTIEMBRE DE 2000, YA PUEDE REALIZAR SUS TRAMITES DE PERMISOS PARA CONSTITUCION DE SOCIEDADES Y REFORMA DE ESTATUTOS (MODIFICACION DE DENOMINACION DE SOCIEDADES), EN LAS DELEGACIONES METROPOLITANAS DE LA S.R.E. UBICADAS EN IZTACALCO HORARIO: MARTES A SABADO DE 9:00 A 15:00 HRS. Y ALVARO OBREGON HORARIO: LUNES A VIERNES DE 15:00 A 21:00 HRS.**

De conformidad con lo que establecen los artículos 15 de la Ley de Inversión Extranjera y 13 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, se requiere permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores para la constitución de sociedades, para tal efecto, la Secretaría de Relaciones Exteriores, en términos de lo que establece el artículo 13 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, otorgará los permisos para constitución de sociedades, solamente cuando la denominación o razón social que se pretenda utilizar no se encuentre reservada por una sociedad distinta. Así mismo, si en la denominación o razón social solicitada, se incluyen palabras o vocablos cuyo uso se encuentre regulado específicamente por otras leyes, la Secretaría de Relaciones Exteriores condicionará el uso de los permisos a la obtención de las autorizaciones que establezcan dichas disposiciones legales.

De conformidad con lo que establece el artículo 16 del Reglamento de la

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, los permisos para la constitución de sociedades, o en su caso, las constancias correspondientes a que se refiere el artículo 17 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, que no sean recogidos por los interesados dentro de los veinte días hábiles posteriores a su expedición, quedarán sin efectos.

Por otra parte el artículo 17 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, señala que dentro de los noventa días hábiles siguientes a la fecha en que la Secretaría de Relaciones Exteriores otorgue los permisos para la constitución de sociedades, los interesados deberán acudir a otorgar ante fedatario público el instrumento correspondiente a la constitución de la sociedad de que se trate, transcurrido el término antes citado sin que se hubiere otorgado el instrumento público correspondiente, el permiso quedará sin efectos.

#### **REQUISITOS**

A. Llenar solicitud SA-1 a máquina en original y copia (formato que proporciona en forma gratuita ésta Secretaría). Si se presenta en las Delegaciones de SRE, deberá hacerlo en original y dos copias. En la solicitud, deberá señalarse: nombre del solicitante, domicilio para oír y recibir notificaciones; personas autorizadas para recibir el permiso o la resolución; denominación solicitada; régimen jurídico; fecha y firma autógrafa del solicitante.

B. Cubrir el pago de derechos correspondiente, ver costos y tiempos. Toda solicitud que sea presentada en oficinas centrales entre las 9:00 AM y 11:00 AM, será resuelta el mismo día. Las solicitudes recibidas con posterioridad serán resueltas el día hábil siguiente. El permiso o la resolución que recaiga a la solicitud correspondiente únicamente será entregada al promoventes o a las personas autorizadas, previa identificación.

Por último, de acuerdo a la establecido por el Artículo 18 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, dentro de los seis meses siguientes a la expedición de los permisos para la constitución de sociedades a que se refiere el Artículo

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



15 de Ley de Inversión Extranjera, el interesado debe dar aviso de uso del mismo a la Secretaría de Relaciones Exteriores, en dicho aviso se debe de especificar la inclusión en el instrumento correspondiente de la cláusula de exclusión de extranjeros o, en su caso, del convenio previsto en el Artículo 14 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras (que los socios extranjeros, actuales o futuros de la sociedad se obligan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores a considerarse como nacionales respecto de las acciones, partes sociales o derechos que adquieran de la sociedad, bienes, derechos, concesiones, participaciones o intereses de que sean titulares las sociedades y los derechos y obligaciones que deriven de los contratos en que sean parte las propias sociedades; asimismo deberán incluir la renuncia de no 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); asimismo deberá cubrir previamente el pago de derechos correspondiente, ver costos y tiempos.

La Secretaría de Relaciones Exteriores, de conformidad con lo que establece el Artículo 19 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, reservará a las sociedades el uso exclusivo de sus denominaciones o razones sociales conforme a los permisos que otorgue, salvo cuando el interesado incumpla lo dispuesto en el párrafo anterior, es decir no de el aviso de uso del permiso dentro de los seis meses siguientes a su expedición o bien se haya extinguido la sociedad correspondiente.

**PERMISOS PARA LA REFORMA DE ESTATUTOS DE SOCIEDADES  
(CAMBIO DE DENOMINACION O RAZON SOCIAL)**

De conformidad con lo que establecen los artículos 16 de la Ley de Inversión Extranjera y 15 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, se requiere permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores para que las sociedades constituidas cambien su denominación o razón social, para tal efecto la Secretaría de Relaciones Exteriores, en términos de lo que establece el artículo 15 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, otorgará los permisos



para el cambio de denominación o razón social, siempre que la denominación o razón social que se pretende utilizar, no se encuentre reservada por una sociedad distinta y se acredite la voluntad de la persona moral de efectuar la modificación solicitada.

De conformidad con lo que establece el artículo 16 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, los permisos para la modificación de denominación o razón social, o en su caso, las constancias correspondientes a que se refiere el artículo 17 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, que no sean recogidos por los interesados dentro de los veinte días hábiles posteriores a su expedición, quedarán sin efectos.

Por otra parte el artículo 17 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, señala que dentro de los noventa días hábiles siguientes a la fecha en que la Secretaría de Relaciones Exteriores otorgue los permisos para la modificación de denominación o razón social, los interesados deberán acudir a otorgar ante fedatario público el instrumento correspondiente a las reformas estatutarias de la sociedad de que se trate, transcurrido el término antes citado sin que se hubiere otorgado el instrumento público correspondiente, el permiso quedará sin efectos.

#### **REQUISITOS**

A. Llenar solicitud SA-2 a máquina en original y copia (formato que proporciona de forma gratuita ésta Secretaría). Si se presenta en las Delegaciones de SRE, deberá hacerlo en original y dos copias. En la solicitud, deberá señalarse: nombre del solicitante, domicilio para oír y recibir notificaciones; personas autorizadas para recibir el permiso o la resolución; denominación actual y denominación solicitada; fecha y firma autógrafa del solicitante; asimismo, deberá anexar copia del acta de asamblea en donde se aprobó el cambio de denominación, o poder para actos de administración del representante legal de la persona moral solicitante.

B. Cubrir el pago de derechos correspondiente, ver costos y tiempos.  
El permiso o la resolución que recaiga a la solicitud únicamente será entregada al solicitante o a las personas autorizadas, previa

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

identificación.

Por último, de acuerdo a lo establecido por el artículo 18 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, dentro de los seis meses siguientes a la expedición de los permisos para el cambio de denominación o razón social a que se refiere el primer párrafo del artículo 16 de Ley de Inversión Extranjera, el interesado debe dar aviso de uso del mismo a la Secretaría de Relaciones Exteriores; asimismo deberá cubrir previamente el pago de derechos correspondiente, ver costos y tiempos.

La Secretaría de Relaciones Exteriores, de conformidad con lo que establece el artículo 19 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, reservará a las sociedades el uso exclusivo de sus denominaciones o razones sociales conforme a los permisos que otorgue, salvo cuando el interesado incumpla lo dispuesto en el párrafo anterior, es decir no de el aviso de uso del permiso dentro de los seis meses siguientes a su expedición o bien se haya extinguido la sociedad correspondiente.

#### **AVISO DE MODIFICACION DE CLAUSULA DE EXCLUSION DE EXTRANJEROS POR LA DE ADMISION**

De conformidad con lo que establece el artículo 16 de la Ley de Inversión Extranjera y 20 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, no se encuentra previsto obtener el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores para que las sociedades mexicanas cambien su cláusula de exclusión por la de admisión de extranjeros.

No obstante lo anterior, en términos de lo que establece el segundo párrafo del propio artículo 16 de la Ley de Inversión Extranjera, deberán dar aviso de este cambio a la Secretaría de Relaciones Exteriores dentro de los 30 días hábiles siguientes a dicha modificación, debiendo presentar el formato que se publicó en el Diario Oficial de la Federación

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

el 6 de marzo de 1997. El citado AVISO16 deberá presentarse, por el representante legal de la sociedad, en los siguientes términos:

- A. Que se acredite haber incluido en sus estatutos el convenio a que se refiere la fracción I del Artículo 27 Constitucional.
- B. Que se presente copia del instrumento público en el que se hace constar la reforma estatutaria;
- C. Que manifieste si es propietaria de bienes inmuebles en la zona restringida del Territorio Nacional destinados a fines no residenciales y especificar el destino de los mismos.
- D. Cubrir previamente el pago de derechos correspondiente, ver costos y tiempos.

En caso de aviso extemporáneo o falta de aviso a la Secretaría de Relaciones Exteriores, la sociedad de que se trata se hará acreedora a las sanciones correspondientes.

#### **AVISO DE LIQUIDACION, FUSION O ESCISION DE SOCIEDADES**

De conformidad con lo que establece el artículo 18 tercer párrafo del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, el interesado deberá dar aviso de la liquidación, fusión o escisión de la sociedad de que se trate a la Secretaría de Relaciones Exteriores, dentro del mes siguiente a la fecha en que el acto se haya llevado a cabo.

Dicho aviso deberá presentarse mediante escrito libre, por el representante legal de la sociedad, en su caso, anexando la siguiente documentación:

- A. Copia del instrumento, mediante el cual se llevó a cabo la liquidación, fusión o escisión de la sociedad correspondiente.
- B. Cubrir previamente el pago de derechos correspondiente, ver costos y tiempos; únicamente para el caso de los avisos de fusión o escisión de sociedades.

En caso de aviso extemporáneo o falta de aviso a la Secretaría de

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Relaciones Exteriores, la sociedad de que se trata se hará acreedora a las sanciones correspondientes.

### **ADQUISICION DE INMUEBLES POR PERSONAS FISICAS O MORALES EXTRANJERAS FUERA DE LA ZONA RESTRINGIDA**

De conformidad a lo dispuesto por la fracción I del artículo 27 Constitucional, sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas, podrán adquirir el dominio de tierras y obtener la concesión para la exploración y explotación de minas y aguas en territorio nacional. El Estado podrá conceder a los extranjeros el mismo derecho siempre que conengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como mexicanos y en renunciar a invocar la protección de su Gobierno 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 hubieran adquirido.

Al respecto y de conformidad con el Acuerdo General publicado el 2 de marzo de 1998, mismo que entró en vigor al día siguiente, los nacionales de aquellos países con los que los Estados Unidos Mexicanos sostiene relaciones diplomáticas podrán beneficiarse de lo dispuesto por el último párrafo del artículo 10-A de la Ley de Inversión Extranjera, por lo que únicamente deberán presentar ante la Secretaría de Relaciones Exteriores un escrito en el que conengan lo dispuesto por la fracción I del Artículo 27 Constitucional para adquirir bienes inmuebles fuera de la zona restringida.

En este orden de ideas, los nacionales de aquellos países con los que los Estados Unidos Mexicanos **no sostiene relaciones diplomáticas** y que pretenden adquirir bienes inmuebles fuera de la zona restringida, deberán presentar ante la Secretaría de Relaciones Exteriores un escrito en el que conengan lo dispuesto por la fracción I del Artículo 27 Constitucional para adquirir bienes inmuebles fuera de la zona restringida y obtener el permiso correspondiente de esta dependencia, de conformidad con el primer párrafo del Artículo 10A de la Ley de Inversión Extranjera

Por otra parte de conformidad con lo que establece el Artículo 8 del

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, para que las personas físicas y morales extranjeras puedan acceder al dominio de bienes inmuebles ubicados fuera de la zona restringida deben:

I.- Convenir por escrito con la Secretaría de Relaciones Exteriores lo dispuesto en la fracción I del Artículo 27 constitucional.

II.- Acreditar la capacidad jurídica del solicitante.

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

IV.- Cubrir, en su caso, los derechos correspondientes, ver costos y tiempos.

#### **REQUISITOS**

A. Presentar solicitud S1 llenada a máquina, en original y dos copias, señalando nombre y apellidos del solicitante, nacionalidad, calidad migratoria y número de documento, domicilio para oír y recibir notificaciones, personas autorizadas para recibir la constancia, el permiso o la resolución y la descripción y ubicación del inmueble. La solicitud deberá contener firma autógrafa.

B. Precisar la forma de adquisición y el porcentaje respecto de la misma.

C. Acreditar la calidad migratoria que les permita realizar el acto jurídico de que se trate.

D. En el caso de personas morales deberá acreditarse su legal existencia, mediante la presentación de documentación debidamente legalizada o apostillada según el caso, y traducida por perito traductor.

E. Acompañar a la solicitud un anexo que contenga la superficie, medidas, linderos y colindancias del inmueble.

F. Si la solicitud S2 se presenta a través de representante legal, éste deberá contar con poder especial, determinándose expresamente en una de sus cláusulas la facultad para celebrar el convenio de renuncia a que hace referencia el Artículo 27 Constitucional o con poder general para

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

actos de dominio que satisfaga los requisitos establecidos en el tercer párrafo del Artículo 2554 del Código Civil del Distrito Federal aplicable en materia federal. En este caso deberá adjuntarse a la solicitud el poder respectivo. Las solicitudes serán resueltas dentro de los dos días hábiles siguientes a la fecha de su presentación. La constancia, el permiso o resolución recaída a la solicitud únicamente será entregada al solicitante o a las personas autorizadas previa identificación.

G. Cubrir el pago de derechos correspondientes, ver costos y tiempos.

#### **OBTENCION DE CONCESIONES PARA LA EXPLORACION Y EXPLOTACION DE MINAS Y AGUAS EN EL TERRITORIO NACIONAL**

De conformidad a lo dispuesto por la fracción I del artículo 27 Constitucional, sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas, podrán adquirir el dominio de tierras y obtener la concesión para la exploración y explotación de minas y aguas en territorio nacional. El Estado podrá conceder a los extranjeros el mismo derecho siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como mexicanos y en renunciar a invocar la protección de su Gobierno 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 hubieran adquirido.

Al respecto y de conformidad con el Acuerdo General publicado el 11 de mayo de 1998, mismo que entró en vigor al día siguiente, los nacionales de aquellos países con los que los Estados Unidos Mexicanos sostiene relaciones diplomáticas podrán beneficiarse de lo dispuesto por el último párrafo del artículo 10-A de la Ley de Inversión Extranjera, por lo que únicamente deberán presentar ante la Secretaría de Relaciones Exteriores un escrito en el que convengan lo dispuesto por la fracción I del Artículo 27 Constitucional para obtener concesiones para la exploración y explotación de minas y aguas en el territorio nacional. En este orden de ideas, los nacionales de aquellos países con los que los Estados Unidos Mexicanos **no sostiene relaciones diplomáticas** y que pretendan obtener concesiones para la exploración y explotación de

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

minas y aguas en territorio nacional, deberán presentar ante la Secretaría de Relaciones Exteriores un escrito en el que convengan lo dispuesto por la fracción I del Artículo 27 Constitucional para obtener concesiones para la exploración y explotación de minas y aguas en territorio nacional y obtener el permiso correspondiente de esta dependencia, de conformidad con el primer párrafo del artículo 10A de la Ley de Inversión Extranjera

Por otra parte de conformidad con lo que establece el artículo 8 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, para que las personas físicas y morales extranjeras puedan obtener concesiones para la explotación de aguas en territorio nacional deben:

I.- Convenir por escrito con la Secretaría de Relaciones Exteriores lo dispuesto en la fracción I del Artículo 27 constitucional.

II.- Acreditar la capacidad jurídica del solicitante.

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

IV.- Cubrir los derechos correspondiente, ver costos y tiempos.

#### **REQUISITOS**

A. Presentar solicitud S3 llenada a máquina, en original y dos copias, señalando nombre y apellidos del solicitante, nacionalidad, calidad migratoria y número de documento, domicilio para oír y recibir notificaciones, personas autorizadas para recibir la constancia, el permiso o la resolución, así como la descripción y ubicación del inmueble. La solicitud deberá contener firma autógrafa.

B. Acreditar la calidad migratoria que les permita realizar el acto jurídico de que se trate.

C. En el caso de personas morales deberá acreditarse su legal existencia, mediante la presentación de documentación debidamente

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



legalizada o apostillada según el caso, y traducida por perito traductor.

D. Acompañar a la solicitud un anexo que contenga la superficie, medidas y colindancias del inmueble.

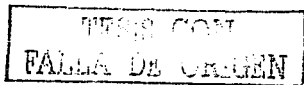
E. Si la solicitud se se presenta a través de representante legal, éste deberá contar con poder especial, determinándose expresamente en una de sus cláusulas la facultad para celebrar el convenio de renuncia a que hace referencia el Artículo 27 Constitucional o con poder general para actos dominio que satisfaga los requisitos establecidos en el tercer párrafo del Artículo 2554 del Código Civil del Distrito Federal aplicable en materia federal. En este caso deberá adjuntarse a la solicitud el poder respectivo. Las solicitudes serán resueltas dentro de los dos días hábiles siguientes a la fecha de su presentación. La constancia, el permiso o la resolución recaída a la solicitud únicamente será entregada al solicitante o a las personas autorizadas previa identificación.

F. Cubrir el pago de derechos correspondiente, ver costos y tiempos.

#### **PERMISO PARA CONSTITUIR FIDEICOMISO EN ZONA RESTRINGIDA**

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

En los términos de lo dispuesto por los artículos 27 fracciones I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 10, 11, 12, 13 y 14 de la Ley de Inversión Extranjera; 28 fracción V de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 5, 9, 10, 11 y 12 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras; y 34 fracción VI del Reglamento Interior de la Secretaría de Relaciones Exteriores, para que las personas físicas y morales extranjeras puedan acceder al uso y aprovechamiento de bienes inmuebles ubicados en la zona restringida, se deberán realizar las siguientes gestiones ante esta dependencia:

1.- Cubrir los derechos correspondientes, ver costos y tiempos, establecidos en la Ley Federal de Derechos.

2.- Presentar la solicitud, en escrito libre, para el otorgamiento del permiso a fin de llevar a cabo la constitución de fideicomisos en la zona restringida por una institución de crédito, a través de su delegado fiduciario. La solicitud deberá contener:

I.- Nombre y nacionalidad del fideicomitente;

II.- Nombre de la Institución de crédito que fungirá como fiduciaria;

III.- Nombre y nacionalidad del fideicomisario y, si los hubiere, de los fideicomisarios en segundo lugar y de los fideicomisarios substitutos;

IV.- Duración del fideicomiso;

V.- Uso del inmueble;

VI.- Descripción, ubicación y superficie del inmueble objeto del fideicomiso;

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

VII.- Distancia del inmueble respecto de la Zona Federal Marítimo Terrestre o frontera;

VIII.- Anexo que contenga las medidas y colindancia del inmueble.

3.- Los Contratos de fideicomiso deberán sujetarse a las siguientes condiciones:

I.- Que el instrumento público respectivo establezca que los fideicomisarios extranjeros convienen en considerarse como mexicanos respecto a sus derechos como fideicomisarios y a no invocar, por lo mismo, la protección de sus gobiernos, bajo la pena, en caso contrario, de perder dichos derechos en beneficio de la Nación Mexicana;

II.- Que durante la vigencia del fideicomiso la institución fiduciaria conserve la titularidad del bien inmueble fideicomitado, sin conceder derechos reales a los fideicomisarios;

III.- Que la institución fiduciaria presente ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, a más tardar en abril de cada año un informe sobre los fideicomisos autorizados en caso de sustitución fiduciaria, de designación de fideicomisarios sustitutos o cesión de derechos fideicomisarios.

IV.- Que los fideicomisarios se obliguen a informar a la institución fiduciaria sobre el cumplimiento de los fines del fideicomiso.

V.- Que la institución fiduciaria obtenga permiso previo de la Secretaría de Relaciones Exteriores, tratándose de ampliación de la materia y cambio de los fines del fideicomiso (En este caso se deberá cubrir los derechos correspondientes, ver costos y tiempos).

VI.- Que la institución fiduciaria se comprometa a notificar la extinción del fideicomiso a la Secretaría de Relaciones Exteriores, dentro de los cuarenta días hábiles siguientes a su fecha de extinción.

VII.- Que las partes en el contrato se comprometan en caso de incumplimiento o violación a cualquiera de las condiciones establecidas en el permiso correspondiente, a extinguir el fideicomiso a petición de la Secretaría de Relaciones Exteriores, dentro de un plazo de ciento

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

ochenta días contados a partir de la fecha de notificación del requerimiento.

4.- Toda solicitud de permiso deberá ser resuelta por la Secretaría de Relaciones Exteriores dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de su presentación cuando se presente ante la autoridad administrativa central, o dentro de los treinta días hábiles siguientes cuando se presente en las delegaciones estatales; concluido dicho plazo sin que se emita resolución, se entenderá aprobada la solicitud respectiva.

La corrección al permiso por causa imputable al promovente, tiene un costo adicional, ver costos y tiempos.

**OTORGAMIENTO DE PERMISO PARA AMPLIAR LA MATERIA (SUPERFICIE DEL INMUEBLE OBJETO DEL FIDEICOMISO) O MODIFICAR LOS FINES DE UN FIDEICOMISO YA AUTORIZADO.**

(Artículos 9 y 11 fracción V, del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.)  
Solamente podrán solicitarlo las Instituciones de Créditos (Bancos) a través de sus delegados fiduciarios podrán solicitarlo.

La petición debe presentarse en escrito libre, en original y una copia, y deberá estar firmada por el delegado fiduciario de la Institución de Crédito (Banco). Así mismo, se deberán pagar los derechos correspondientes en los bancos con la forma **SAT 5** de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, ver costos y tiempos.

El contenido de la solicitud de permiso para ampliación de la materia (modificar la superficie del inmueble objeto del fideicomiso) o el cambio de los fines de un fideicomiso deberá especificar lo siguiente:

I.- Nombre del delegado fiduciario;

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**II.- Nombre de la institución fiduciaria:**

**III.- Número y fecha del permiso que se va a modificar, y**

**IV.- Modificación que se solicita.**

**AVISO SOBRE LA EXTINCIÓN DE FIDEICOMISOS QUE DEBERÁN PRESENTAR LAS INSTITUCIONES FIDUCIARIAS DENTRO DE LOS CUARENTA DÍAS HÁBILES SIGUIENTES A SU FECHA DE EXTINCIÓN.**

(Artículo 11, fracción VI del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras)

El aviso debe presentarse en escrito libre, en original y copia y debe estar firmado por el delegado fiduciario de la Institución de Crédito (Banco).

La presentación del aviso debe presentarse dentro de los 40 días hábiles siguientes a la fecha de extinción. Este trámite no tiene costo

El contenido del aviso de extinción de fideicomisos deberá especificar lo siguiente:

I.- El número y fecha del permiso de fideicomiso que se extingue, así como la ubicación y superficie del fideicomiso fideicomitado, en su caso, señalar si la extinción es parcial o total.

**Sanciones.**

En caso de aviso extemporáneo, la institución fiduciaria de que se trate se hará acreedora a la sanción prevista por el artículo 11, fracción IV, párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, en relación con el artículo 38 fracción VI, de la Ley de Inversión Extranjera.



**INFORME ANUAL QUE DEBEN PRESENTAR LAS INSTITUCIONES FIDUCIARIAS SOBRE LOS FIDEICOMISOS AUTORIZADOS, EN CASO DE SUSTITUCION DE FIDUCIARIA, DE DESIGNACION DE FIDEICOMISARIOS SUSTITUTOS O CESIONES DE DERECHOS FIDEICOMISARIOS A FAVOR DE PERSONAS FISICAS O MORALES EXTRANJERAS O SOCIEDADES MEXICANAS CON CLAUSULA DE ADMISION DE EXTRANJEROS, TRATANDOSE DE INMUEBLES ADQUIRIDOS PARA FINES RESIDENCIALES, A MAS TARDAR EN ABRIL DE CADA AÑO.**

(Artículo 11 fracción III del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras)

El informe debe presentarse en escrito libre, en original y copia.

El informe comprenderá los actos realizados de principio a final de cada año, del periodo anterior a su presentación.

El informe debe de estar firmado por el delegado fiduciario de la Institución de Crédito (Banco).

Debe presentarse a mas tardar en abril de cada año.

Por la presentación del informe no se cobran derechos.

El contenido del informe anual deberá especificar lo siguiente, según sea el caso:

I.- Nombre del delegado fiduciario;

II.- Nombre de la institución fiduciaria;

III.- Nombre de la institución fiduciaria sustituta

IV.- Número y fecha de otorgamiento del permiso del que se derivan los derechos fideicomisarios;

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

V.- Nombre del o de los fideicomisarios cedentes;

VI.- Nombre del o de los fideicomisarios cesionarios;

VII.- Nacionalidad del o de los fideicomisarios cesionarios;

VIII.- Nombre del o de los fideicomisarios cesionarios sustitutos, y

IX Nacionalidad del o de los fideicomisarios cesionarios sustitutos.

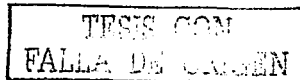
**Sancciones.**

En caso de informe anual extemporáneo, la institución fiduciaria de que se trate se hará acreedora a la sanción prevista por el Reglamento. (Artículo 11 fracción IV, párrafo segundo, en relación con la fracción VII del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.)

**AVISO DE ADQUISICION DE INMUEBLES POR SOCIEDADES MEXICANAS CON CLAUSULA DE ADMISION DE EXTRANJEROS EN LA ZONA RESTRINGIDA, QUE SE DESTINEN A UN FIN NO RESIDENCIAL**

De conformidad con el artículo 10 fracción I de la Ley de Inversión Extranjera, las sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros que adquieran un inmueble dentro de la zona restringida y lo destinen a un fin no residencial están obligadas a presentar ante la Secretaría de Relaciones Exteriores el aviso de referencia, dentro de los sesenta días hábiles siguientes a aquél en que se realice la adquisición. Asimismo, cuando la citada sociedad cambia su cláusula de exclusión de extranjeros por la de admisión de extranjeros deberá dar el aviso de referencia, dentro de los treinta días hábiles siguientes a dicha modificación de conformidad con lo que establece el artículo 16 último párrafo de la mencionada Ley de Inversión Extranjera.

En los términos de lo dispuesto por el artículo 7 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, el aviso de adquisición de inmuebles dentro de la zona



restringida deberá hacerse por cada bien inmueble, y en el caso de que cambien la cláusula de exclusión por la de admisión de extranjeros, ambos avisos deberán de presentarse en el formato que se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 6 de marzo de 1997. El citado AVISO 10 deberá contener:

I.- La ubicación y descripción del inmueble

II.- La descripción clara y precisa de los usos a los que se destinará el inmueble de que se trate, y

III.- Copia simple, en anexo, del instrumento público en que conste la formalización de la adquisición

**Costos y Tiempos**  
**Información vigente al 1 de Enero del 2001**  
**Para comentarios y sugerencias enviar correo**

a: [srejur@sre.gob.mx](mailto:srejur@sre.gob.mx)

AVISO IMPORTANTE AL PUBLICO USUARIO CON LA FINALIDAD DE BRINDARLE UN MEJOR SERVICIO Y PARA SU MAYOR COMODIDAD, A PARTIR DEL 1o. DE SEPTIEMBRE DE 2000, YA PUEDE REALIZAR SUS TRAMITES DE PERMISOS PARA CONSTITUCION DE SOCIEDADES Y REFORMA DE ESTATUTOS (MODIFICACION DE DENOMINACION DE SOCIEDADES), EN LAS DELEGACIONES METROPOLITANAS DE LA S.R.E. UBICADAS EN IZTACALCO HORARIO: MARTES A SABADO DE 9:00 A 15:00 HRS. Y ALVARO OBREGON HORARIO: LUNES A VIERNES DE 17:00 A 22:00 HRS.

<b>DIRECCION DE PERMISOS ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL</b>		
Permiso para la constitución de sociedades	ta: El mismo día si la solicitud presenta antes de	se \$ 500.00 por recepción, examen y expedición del permiso.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



sociedades	las 11:00 AM	permiso.
Permiso para la Reforma de Estatutos de Sociedades (Cambio de Denominación o Razón Social)	El mismo día si la solicitud se presenta antes de las 11:00 AM	\$ 445.00 por recepción, examen y expedición de permiso.
Aviso de uso de permiso para la Constitución de Sociedades y de Reformas a sus estatutos (Cambio de Denominación o Razón Social, Modificación de Cláusula de Exclusión de Extranjeros por la de Admisión, Fusión o Escisión de sociedades)		\$ 185.00
Adquisición de inmuebles por extranjeros fuera de la zona restringida a que se refiere el Acuerdo General publicado el 2 de marzo de 1998, en el Diario Oficial de la Federación.	En dos días hábiles	\$ 3,580.00 por recepción, examen y expedición de constancia.
Adquisición de inmuebles por extranjeros fuera de la zona restringida a que	En dos días hábiles	\$ 205.00 por recepción y examen; y \$ 3,580.00 por expedición

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

se refiere el Artículo 10 A de la Ley de Inversión Extranjera		
Obtención de Concesiones para la exploración y explotación de minas y aguas en territorio nacional a que se refiere el Acuerdo General publicado el 11 de mayo de 1998, en el Diario Oficial de la Federación.	En dos días hábiles	\$ 3,580.00 por recepción, examen y expedición de constancia.
Obtención de Concesiones para la exploración y explotación de minas y aguas en Territorio Nacional a que se refiere el Artículo 10 A de la Ley de Inversión Extranjera.	En dos días hábiles	\$ 205.00 por recepción y examen; y \$ 3,580.00 por expedición
Por expedición del permiso para constituir fideicomiso en la zona restringida.	En tres días hábiles	\$ 205.00 por recepción y examen; y \$ 7,380.00 por expedición.
Por expedición de permiso modificado por ampliación de la materia y cambio de los fines del fideicomiso.	En tres días hábiles	\$ 205.00 por recepción y examen; y \$ 3,320.00 por expedición.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

Los no especificados en los rubros anteriores		\$245.00
---	--	----------

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Los no especificados en los rubros anteriores		\$245.00
---	--	----------

TESIS CON  
FALLA DE ORDEN

Para uso exclusivo de SRE

Folio: \_\_\_\_\_

Expediente: \_\_\_\_\_

FECHA: \_\_\_\_\_

**CONVENIO DE RENUNCIA PARA ADQUISICIONES DE BIENES INMUEBLES  
FUERA DE ZONA RESTRICTADA  
(ARTICULO 27 FRACCIÓN I CONSTITUCIONAL Y ARTICULO 10 A DE LA  
LEY DE INVERSION EXTRANJERA)**

NOMBRE \_\_\_\_\_  
APELLIDOS \_\_\_\_\_  
NACIONALIDAD \_\_\_\_\_  
CALIDAD MIGRATORIA Y \_\_\_\_\_  
NUMERO DE DOCUMENTO \_\_\_\_\_  
MIGRATORIO \_\_\_\_\_  
DOMICILIO PARA OIR \_\_\_\_\_  
NOTIFICACIONES \_\_\_\_\_  
PERSONAS AUTORIZADAS \_\_\_\_\_

DESCRIPCION Y UBICACION  
DEL INMUEBLE \_\_\_\_\_

FORMA DE ADQUISICION Y  
PORCENTAJE \_\_\_\_\_

De conformidad con lo dispuesto por la fracción I del Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, comparece ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en calidad de que, como extranjero, no residente, en su momento por la misma la prestación de un gobierno por lo que se refiere a pagar. Bajo la pena en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación Mexicana, el inmueble que adquiere en virtud del mismo.

FIRMA DEL SOLICITANTE

SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES  
DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS  
CALLE DE LA UNIDAD 1000  
MEXICO, D.F. 06702  
TEL. 782 41 44 EXT. 4068  
FAX 782 41 44 EXT. 4068

TESIS CON  
FALLA DE CUMPLIR

FECHA: \_\_\_\_\_

Para uso exclusivo de SRE  
Folio: \_\_\_\_\_  
Expediente: \_\_\_\_\_

**CONVENIO DE RENUNCIA PARA ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES  
FUERA DE ZONA RESTRINGIDA  
(ARTICULO 27 FRACCION I CONSTITUCIONAL Y ARTICULO 10 A DE LA  
LEY DE INVERSION EXTRANJERA)**

NOMBRE COMPLETO DEL  
REPRESENTANTE LEGAL \_\_\_\_\_  
NOMBRE COMPLETO DEL  
SOLICITANTE \_\_\_\_\_  
NACIONALIDAD \_\_\_\_\_  
DOMICILIO PARA GIR Y  
RECIBIR NOTIFICACIONES \_\_\_\_\_  
PERSONAS AUTORIZADAS \_\_\_\_\_  
DESCRIPCION Y UBICACION  
DEL INMUEBLE \_\_\_\_\_  
FORMA DE ADQUISICION Y  
PORCENTAJE \_\_\_\_\_

De conformidad a lo dispuesto por la fracción I del Artículo 27 de la constitución política de los Estados Unidos Mexicanos, mi representación conviene entre la Secretaría de Relaciones Exteriores, en consideración como posesión transitoria de dicho inmueble, a no involucrar por lo mismo, la protección de su gobierno por lo que se refiere a apel, bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación Mexicana, el inmueble que adquiera en virtud del mismo.

FIRMA DEL REPRESENTANTE: \_\_\_\_\_

El Sr. \_\_\_\_\_  
Estrada y San Felipe  
Sucesor Poder del Representante Legal  
Tratando de personas naturales, de nacionalidad extranjera que en virtud legal  
interesa, debidamente apostillado y legalizado, otorga el presente  
Instrumento que separa con respecto a, propiedad y usufructo, de inmueble  
con firma apostillada del representante legal

99

TESIS CON  
FALTA DE CALLEN



FECHA: \_\_\_\_\_

Para uso exclusivo de SRE  
Folio: \_\_\_\_\_  
Expediente: \_\_\_\_\_

**CONVENIO DE RENUNCIA CON EL OBJETO DE OBTENER CONCESIONES PARA LA EXPLORACION Y  
EXPLORACION DE MINAS Y AGUAS EN EL TERRITORIO NACIONAL.  
(ARTICULO 27 FRACCION I CONSTITUCIONAL Y ARTICULO 11-A DE LA  
LEY DE INVERSION EXTRANJERA)**

NOMBRE COMPLETO DEL REPRESENTANTE LEGAL  
\_\_\_\_\_

NOMBRE COMPLETO DEL SOLICITANTE  
\_\_\_\_\_

NACIONALIDAD  
\_\_\_\_\_

DOMICILIO PARA OIR Y  
\_\_\_\_\_

RECIBIR NOTIFICACIONES  
\_\_\_\_\_

PERSONAS AUTORIZADAS  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

DESCRIPCION Y UBICACION DEL INMUEBLE  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

FORMA DE ADQUISICION Y PORCENTAJE  
\_\_\_\_\_

De conformidad a lo dispuesto por la fraccion I del Artículo 27 de la constitución política de los Estados Unidos Mexicanos, mi representado conviene ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como mexicano respecto de dicho inmueble y en no invocar por lo mismo la protección de su gobierno por lo que se refiere a aquél, bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación Mexicana, el inmueble que adquiera en virtud del mismo.

**FIRMA DEL  
REPRESENTANTE**  
\_\_\_\_\_

Liensar a máquina  
Original y dos copias  
Anexar Poder del representante legal  
Tratándose de personas morales, documentacion original que acredite legal  
existencia, debidamente apostillada o legalizada y traducida, según el caso.  
Documento por separado con superficie, medidas y distancias del inmueble,  
con firma autógrafa del representante legal.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



# SRE

SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES

Consultas 782-41-44 Ext. 4068  
Dirección General de Asuntos Jurídicos

Para uso exclusivo de SRE

Folio: \_\_\_\_\_

LUGAR Y FECHA: \_\_\_\_\_

## SOLICITUD DE PERMISO DE CONSTITUCION DE SOCIEDAD (ARTICULO 15 DE LA LEY DE INVERSION EXTRANJERA)

NOMBRE DEL PROMOVENTE  
\_\_\_\_\_

DOMICILIO PARA OIR Y  
\_\_\_\_\_

RECIBIR NOTIFICACIONES  
\_\_\_\_\_

PERSONAS AUTORIZADAS  
PARA RECIBIR  
LA RESOLUCION.  
\_\_\_\_\_

DENOMINACION  
\_\_\_\_\_

SOLICITADA EN ORDEN  
\_\_\_\_\_

DE PREFERENCIA  
REGIMEN JURIDICO DE LA  
PERSONA MORAL  
\_\_\_\_\_

### FIRMA AUTOGRAFA DEL PROMOVENTE

Toda solicitud deberá ser resuelta dentro de los 3 días hábiles siguientes a la fecha de su presentación, en caso contrario, el permiso solicitado se considerará otorgado, siendo aplicable lo establecido por el Artículo 16-A de la Ley de Inversión Extranjera.

La resolución recaída a esta solicitud únicamente será entregada al promovente o a las personas autorizadas.

Para cualquier aclaración, duda y/o comentario con respecto a este trámite, sírvase llamar al Sistema de Atención Telefónica (SACTEL) a los teléfonos: 5490-2000 en el D.F. y área metropolitana; del Interior de la República sin costo para el usuario al 01800-0014800 o desde Estados Unidos y Canadá al 180-0943272.

Nota: este formato podrá ser reproducido libremente, debiendo ser dicha reproducción en hojas blancas de papel bond.



Letras: a máquina  
Oficinas centrales: original y una copia  
Delegaciones Estadales: Original y dos copias  
Anexas: Original y copia de pago derechos

\* Última fecha de autorización del formato por parte de Oficina Sierra: 28 de junio de 1999.

\* Última fecha de autorización del formato por parte de la Unidad de Desregulación Et junio de 1999.

SA-1

TEJES CON  
FALLA DE ORIGEN

102

### **Capítulo 3. La Inversión Extranjera**

#### **3.1 Definición de Inversión Extranjera**

La Ley de Inversión Extranjera establece lo relativo a la Inversión Extranjera en México:

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

I. Comisión: La Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras;

II. Inversión extranjera:

- a) La participación de inversionistas extranjeros, en cualquier proporción en el capital social de sociedades mexicanas;
- b) La realizada por sociedades mexicanas con mayoría de capital extranjero; y
- c) La participación de inversionistas extranjeros en las actividades y actos empleados por esta ley;

III. Inversionista extranjero: A la persona física o moral de nacionalidad distinta a la mexicana y las entidades extranjeras sin personalidad jurídica;

IV. Registro: El Registro Nacional de Inversiones Extranjeras;



V. **Secretaría:** La Secretaría de Comercio y Fomento Industrial; (hoy Secretaría de Economía).

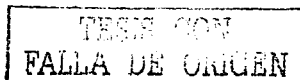
VI. **Zona Restringida:** La faja del territorio Nacional de cien kilómetros en las fronteras y de cincuenta a lo largo de las playas, a que hace referencia la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; y

VII. **Cláusula de Exclusión de Extranjeros:** El convenio o pacto expreso que forme parte integrante de los estatutos sociales, por el que se establezca que las sociedades de que se trate no admitirán directa ni indirectamente como socios o accionistas a inversionistas extranjeros ni a sociedades con cláusula de admisión de extranjeros."

### **Panorama General**

Los gobiernos de América Latina y el Caribe han adoptado políticas destinadas a atraer capitales extranjeros. Con tal objetivo, en casi todos los países se les otorga un tratamiento similar al de los inversionistas nacionales.

Se han minimizado los requisitos de transferencia de utilidades al exterior, lo cual, junto con la libre convertibilidad de las monedas, facilita el flujo de inversiones. Además, se han reducido notablemente los sectores reservados al Estado o a la inversión de origen nacional.



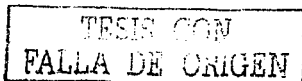
Con el fin de dar mayor seguridad jurídica a los inversionistas, se han suscrito acuerdos multilaterales y bilaterales de protección y promoción de inversiones. En varios países se ha eliminado o transformado en una mera formalidad el registro o aprobación previa de la inversión extranjera.

### **Clases de Inversión Extranjera**

La inversión extranjera en México es de dos tipos: la que se canaliza hacia empresas industriales y comerciales, llamada inversión extranjera directa (IED) y aquella que se dirige al mercado de valores. La que va al mercado de valores puede ser retirada desde el extranjero mediante una simple llamada telefónica, y son divisas cuya permanencia en el país depende de las expectativas sobre las condiciones que de la economía nacional se captan en el exterior.

La inversión extranjera podrá participar en los porcentajes siguientes:

1. Hasta el 10% en sociedades cooperativas de producción.
2. Hasta el 25% en transporte aéreo nacional, transporte en aerotaxi y transporte aéreo especializado.
3. Hasta el 30% en sociedades controladoras de agrupaciones financieras, instituciones de crédito de banca múltiple, casas de bolsa y especialistas bursátiles.
4. Hasta el 49% en instituciones de seguros, instituciones de fianzas, almacenes generales de depósito, arrendadoras financieras, empresas de factoraje financieras, sociedades financieras, fabricación y



comercialización de explosivos, Impresión y publicación de periódicos, etc.

### **La Inversión Neutra**

De acuerdo con la L.I.E. existen actividades en las que el inversionista extranjero enfrenta ciertas restricciones, ya sean por estar reservadas a mexicanos o a compañías con cláusula de exclusión de extranjeros o bien, por limitantes con respecto al porcentaje de su participación en el capital social de las empresas.

La llamada inversión neutra (por realizarse mediante la adquisición de acciones neutras) confiere a su tenedor derechos pecuniarios, pero no derecho a voto, permite superar las restricciones mencionadas. Dicha inversión puede ser realizada directamente en sociedades mexicanas o en los fideicomisos autorizados por la L.I.E., previa autorización de la Secretaría de Relaciones Exteriores y en su caso de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Algunas de las actividades reservadas al Estado son: petróleo, petroquímica, electricidad, energía nuclear, emisión de billetes, acuñación de monedas, aeropuertos y helipuertos. Y otras reservadas a los mexicanos como transporte terrestre de pasajeros, sin incluir mensajería y paquetería, comercio al por menor de gasolina, radio y televisión. La inversión extranjera no podrá participar en las actividades señaladas, ni a través de fideicomisos, convenios, pactos sociales u otro mecanismo.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## **INVERSION EXTRANJERA DIRECTA MATERIALIZADA EN ACTIVIDADES RELACIONADAS CON EL TURISMO**

### **1. Empresas con inversión extranjera directa en actividades relacionadas con el turismo.**

Al mes de marzo de 2000 se contaba con el registro de 2,461 empresas con inversión extranjera directa (IED) ubicadas en actividades relacionadas con el turismo, esto es, el 13.1% del total de sociedades con capital foráneo establecidas en el país (18,809 sociedades).

De acuerdo a la principal actividad de las empresas con IED en turismo, en servicios de alquiler, compraventa y administración de inmuebles se encuentra el 42.3% de las sociedades; en servicio de hoteles, el 17.4%; en servicio de restaurantes y fondas, el 16.1%; en servicios de agencias de viajes y turísticas, el 10.0%; en servicios privados en centros sociales recreativos deportivos, el 4.3%; en otros servicios privados recreativos y de esparcimiento, el 2.0%; y en otras actividades, el 7.9%.

En relación al país de origen de las empresas ubicadas en turismo, Estados Unidos participa en 55.4% de las sociedades; Canadá, en 6.8%; España, en 5.1%; Italia, en 4.8%; Alemania, en 3.7%; Francia, en 3.0%; Reino Unido, en 2.7%; Panamá, en 2.3%; y otros países, en 16.2%.

Respecto a su localización geográfica, en el Distrito Federal se encuentra el 29.1%; en Quintana Roo, el 19.3%; en Baja California Sur, el 17.9%; en Jalisco, el 9.1%; en Baja California, el 3.9%; en el Estado de México, el 3.2%; en Guerrero, el 2.3%; en Sonora, el 2.0%; y en otros Estados, el 13.2%.

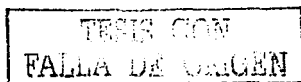
TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## **2. Inversión extranjera directa materializada en actividades relacionadas con el turismo.**

Entre enero de 1994 y marzo de 2000, las empresas con IED establecidas en actividades relacionadas con el turismo, materializaron inversiones por 3,253.8 millones de dólares (mdd), cantidad que equivale al 5.6% de la IED efectuada por la totalidad de empresas con capital foráneo en ese lapso (57,945.5 mdd).

Por actividad económica, a servicio de hoteles se canalizó el 25.3%; a servicio de restaurantes y fondas, el 19.9%; a servicio de transporte por ferrocarril, el 13.5%; a servicio de alquiler, compraventa y administración de inmuebles, el 12.6%; a fideicomisos sobre inmuebles ubicados en la zona restringida, el 10.1%; a servicios de administración de aeropuertos y helipuertos, el 5.9%; a otro tipo de transporte de pasajeros, el 4.4%; a servicios de agencias de viajes y turísticas, el 2.2%; y a otras actividades, el 6.1%.

El capital foráneo canalizado a actividades turísticas provino principalmente de Estados Unidos, que participó con 49.7% del total; Islas Caimán aportó el 14.2%; España, el 10.3%; Alemania, el 5.2%; Holanda, el 4.2%; Dinamarca, 4.0%; Antillas Holandesas, el 2.9%; Francia, 2.4%; Islas Vírgenes, el 2.3%; y otros países, el 4.8%. Los principales estados receptores de IED en actividades relacionadas con el turismo fueron: el Distrito Federal, que captó el 71.3% del total; Quintana Roo recibió el 5.8%; el Estado de México, el 5.4%; Baja California Sur, el 4.8%; Jalisco, el 3.4%; Guerrero, el 2.0%; y otros estados, el 7.3%.



### **3.2 Ley de Inversión Extranjera**

#### **Marco Legal**

En México, la inversión extranjera está regulada por la Ley de Inversión Extranjera, la cual fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de diciembre de 1993, entrando en vigor el día siguiente. Posteriormente, fue reformada de la siguiente manera:

- a. Por la Ley del Servicio Ferroviario, publicada el 12 de mayo de 1995.
- b. Por el Artículo Tercero del "Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, de la Ley Federal sobre Metrología y Normalización; de la Ley Minera; de la Ley de Inversión Extranjera; de la Ley de Sociedades Mercantiles; y del Código Civil para el Distrito Federal en materia Común y para toda la República en Materia Federal", publicado el 2 de diciembre de 1996.
- c. Por el "Decreto por el que se reforman diversos ordenamientos legales" (relativo a disposiciones sobre nacionalidad), publicado el 23 de enero de 1998.

La Ley cuenta con 8 títulos, 39 artículos y 11 transitorios. Para precisar las disposiciones de la Ley, existe el Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, dicho Reglamento fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 8 de septiembre de 1998, el cual entró en vigor a los 20 días de su publicación, consta de 8 títulos, 49 artículos y 6 transitorios. La L.I.E. es de orden público (es decir, que sus disposiciones son irrenunciables) y de

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



observancia general en toda la República. Su objeto es la determinación de reglas para canalizar la inversión extranjera hacia el país y propiciar que ésta contribuya al desarrollo nacional.

### **Formas de inversión**

Para efectos de la L.I.E., se considera que una inversión extranjera es:

1. La participación de inversionistas extranjeros, en cualquier proporción, en el capital social de sociedades mexicanas;
2. La realizada por sociedades mexicanas con mayoría de capital extranjero; y
3. La participación de inversionistas extranjeros en las actividades y actos contemplados por la LIE. En términos generales, existen tres formas reconocidas por la legislación mexicana por medio de las cuales se pueden llevar a cabo proyectos de inversión:
  - a) A través del establecimiento de una persona moral extranjera en el territorio de la República Mexicana, que puede adoptar dos modalidades:
    - Como sucursal u oficina de representación con ingresos. Estas son personas morales legalmente constituidas en el extranjero y reconocidas jurídicamente en México.

Para que estas personas morales extranjeras puedan establecerse y realizar de manera habitual actos de comercio en la República Mexicana, requieren la autorización de la Secretaría de Economía a fin de que se inscriban en el Registro Público del Comercio. Las personas morales

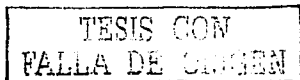
TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

extranjeras legalmente establecidas en el país no podrán realizar actividades ni adquisición alguna reservada o sujeta a regulación específica en los términos de la Ley de Inversión Extranjera (L.I.E.).

- Como oficina de representación sin ingresos. Estas personas morales extranjeras no realizan operaciones mercantiles; sólo son entidades que representan a sociedades extranjeras y que tienen como única finalidad proporcionar servicios informativos y de asesoría sobre las actividades, productos o servicios que presta su matriz en el exterior. Este tipo de oficinas requiere autorización de la Secretaría de Economía para establecerse en territorio nacional, no requieren inscripción y sólo deberán tramitar su alta (en ceros) ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

b) A través de la constitución de una sociedad mexicana en la que la inversión extranjera participe hasta en 100% en su capital social. La legislación mercantil mexicana reconoce seis tipos de sociedades. La más común es la Sociedad Anónima, que puede constituirse como sociedad de capital variable; existe bajo una denominación, se compone exclusivamente de socios y la obligación de éstos se limita al pago de sus acciones. De conformidad con la L.I.E., la inversión extranjera puede participar libremente en una sociedad mercantil mexicana, salvo que se trate de actividades o adquisiciones reservadas o sujetas a regulación específica.

c) A través de una sociedad mexicana que esté sujeta a regulación específica. La participación de personas físicas o morales extranjeras en porcentajes minoritarios o a través del esquema de Inversión Neutral, es una vía en el caso de que la actividad económica que se pretenda realizar se encuentre sujeta a límites máximos de participación. La Secretaría de Economía podrá autorizar a las instituciones fiduciarias para que expidan instrumentos de inversión neutra que únicamente otorgarán, respecto de



sociedades, derechos pecuniarios a sus tenedores y, en su caso, derechos corporativos limitados, sin que concedan a sus tenedores derecho de voto en sus Asambleas Generales Ordinarias. Se considera neutra la inversión en acciones sin derecho a voto o con derechos corporativos limitados, siempre que obtengan previamente la autorización de la Secretaría de Economía y, cuando resulte aplicable, de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. La Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras podrá resolver sobre la inversión neutra que pretendan realizar sociedades financieras internacionales para el desarrollo en el capital social de sociedades, de acuerdo a los términos y condiciones que para el efecto se establezcan en el reglamento de la L.I.E.

### **Adquisición de Bienes Inmuebles y Explotación de Minas y Aguas**

Las sociedades mexicanas con cláusula de exclusión de extranjeros, podrán adquirir el dominio de bienes inmuebles en el territorio nacional, las cuales estarán a lo siguiente:

- Podrán adquirir el dominio de bienes inmuebles ubicados en la zona restringida, destinados a la realización de actividades no residenciales, debiendo dar aviso de dicha adquisición a la Secretaría de Relaciones Exteriores, dentro de los sesenta días hábiles siguientes a aquél en el que se realice la adquisición, y
- Podrán adquirir derechos sobre bienes inmuebles en la zona restringida, que sean destinados a fines residenciales, de conformidad con las disposiciones del capítulo siguiente.

## **Requisitos para extranjeros que pretendan adquirir bienes inmuebles u obtener concesiones fuera de la zona restringida**

Los extranjeros que pretendan adquirir bienes inmuebles fuera de la zona restringida, u obtener concesiones para la exploración y explotación de minas y aguas en el territorio nacional, deberán presentar previamente ante la Secretaría de Relaciones Exteriores un escrito en el que convengan lo dispuesto en la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y obtener el permiso correspondiente de dicha dependencia. Cuando el bien inmueble que se pretenda adquirir esté en un municipio totalmente ubicado fuera de la zona restringida o cuando se pretenda obtener una concesión para la explotación de minas y aguas en territorio nacional, el permiso se entenderá otorgado si no se publica en el Diario Oficial de la Federación la negativa de la Secretaría de Relaciones Exteriores dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de la presentación de la solicitud. Cuando el bien inmueble que se pretenda adquirir esté en un municipio parcialmente ubicado dentro de la zona restringida, la Secretaría de Relaciones Exteriores resolverá la petición dentro de los treinta días hábiles siguientes a la fecha de su presentación. Los extranjeros por ningún motivo podrán adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas en una franja de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y de 50 en las playas.

## **Fideicomisos sobre inmuebles en zonas restringidas**

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

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

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 en el caso previsto en la fracción II de artículo 10 de esta Ley; y
- Personas físicas o morales extranjeras.

La duración de los fideicomisos será por un periodo máximo de cincuenta años, mismo que podrá prorrogarse a solicitud del interesado.

### **RESTRICCIONES A LA INVERSION EXTRANJERA**

La Ley de Inversión Extranjera, establece por regla general que la inversión extranjera podrá participar en cualquier proporción en el capital de sociedades mexicanas, adquirir activos fijos, ingresar a nuevos campos de actividad económica o fabricar nuevas líneas de productos, abrir y operar establecimientos, y ampliar o relocalizar los ya existentes. Sin embargo, la L.I.E. también establece excepciones, en las que la inversión extranjera no puede participar, o en la que dicha participación está sujeta a ciertos límites. Los casos específicos pueden agruparse en los siguientes grupos:

#### **Actividades reservadas de manera exclusiva al Estado:**

- Petróleo e hidrocarburos
- Petroquímica básica
- Electricidad
- Generación de energía nuclear
- Minerales radioactivos

- Comunicación vía satélite
- Telégrafos
- Radiotelegrafía
- Correos
- Emisión de billetes
- Acuñación de moneda
- Control, supervisión y vigilancia de puertos, aeropuertos y helipuertos

**Actividades reservadas a mexicanos o a sociedades mexicanas con cláusula de exclusión de extranjeros:**

- Transporte terrestre nacional de pasajeros, turismo y carga, sin incluir los servicios de mensajería y paquetería
- Comercio al por menor de gasolina y distribución de gas licuado de petróleo
- Servicios de radiodifusión y otros de radio y televisión, distintos de televisión por cable
- Uniones de crédito
- Instituciones de banca de desarrollo
- Prestación de algunos servicios profesionales y técnicos

**Actividades y sociedades en las que la inversión extranjera puede participar, sujeta a determinados porcentajes:**

- Hasta el 10% en sociedades cooperativas de producción
- Hasta el 25% en transporte aéreo nacional, transporte en aerotaxi, y transporte aéreo especializado
- Hasta el 49% en:
  - Sociedades controladoras de grupos financieros
  - Instituciones de banca múltiple, casas de bolsa
  - Especialistas bursátiles
  - Instituciones de seguros
  - Instituciones de fianzas
  - Casas de cambio
  - Almacenes generales de depósito
  - Arrendadoras financieras
  - Empresas de factoraje financiero
  - Sociedades financieras de objeto limitado
  - Sociedades a las que se refiere el artículo 12 bis de la Ley del Mercado de Valores
  - Acciones representativas del capital fijo de sociedades de inversión
  - Administradoras de fondos para el retiro

- o Fabricación y comercialización de explosivos, armas de fuego, cartuchos, municiones y fuegos artificiales, sin incluir la adquisición y utilización de explosivos para actividades industriales y extractivas, ni la elaboración de mezclas explosivas para el consumo de dichas actividades
- o Impresión y publicación de periódicos para circulación exclusiva en territorio nacional
- o Acciones serie "T" de sociedades que tengan en propiedad tierras agrícolas, ganaderas y forestales
- o Pesca en agua dulce, costera y en la zona económica exclusiva, sin incluir acuicultura
- o Administración portuaria integral
- o Servicios portuarios de pilotaje a las embarcaciones para realizar operaciones de navegación interior
- o Sociedades navieras dedicadas a la explotación comercial de embarcaciones para la navegación interior y de cabotaje, con excepción de cruceros turísticos y la explotación de dragas y artefactos navales para la construcción, conservación y operación portuaria
- o Suministro de combustibles y lubricantes para embarcaciones y aeronaves y equipo ferroviario
- o Sociedades concesionarias en términos de la Ley Federal de Telecomunicaciones



**Sociedades en las que se requiere autorización de la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras para que la inversión extranjera pueda participar en un porcentaje mayor al 49%:**

- Servicios portuarios a las embarcaciones para realizar sus operaciones de navegación interior, tales como el remolque, amarre de cabos y lanchaje
- Sociedades navieras dedicadas a la explotación de embarcaciones exclusivamente en tráfico de altura
- Sociedades concesionarias o permisionarias de aeródromos de servicio al público
- Servicios privados de educación preescolar, primaria, secundaria, media superior, superior y combinados
- Servicios legales
- Sociedades de información crediticia
- Instituciones calificadoras de valores
- Agentes de seguros
- Telefonía celular
- Construcción de ductos para la transportación de petróleo y sus derivados
- Perforación de pozos petroleros y de gas
- Construcción, operación y explotación de vías férreas que sean vía general de comunicación y prestación del servicio público de transporte ferroviario

Es importante mencionar que, en aquellos casos en los que la L.I.E. establece porcentajes máximos a la inversión extranjera, éstos no pueden ser rebasados directamente, ni a través de fideicomisos, convenios, pactos sociales o estatutarios, esquemas de piramidación o cualquier otro mecanismo que otorgue control o una participación mayor a la que se establece en la L.I.E.

## **PRESENCIA DE LA INVERSIÓN EXTRANJERA EN MEXICO**

Actualmente, México cuenta con inversión de los siguientes países:

ALADI Antillas Argelia Australia Alemania APEC Argentina  
Austria América del Norte Arabia Aruba Bahamas Barbados  
Bélgica Belice Bermudas Bolivia Brasil Bulgaria Caimán  
Colombia Cuba China Canadá Corea del Sur Cuenca del Pacífico  
Chipre CEI Costa Rica Chile Dinamarca Ecuador Egipto  
Eslovaquia España Estados Unidos Filipinas Finlandia Francia  
Grecia Guatemala Holanda Honduras Hong Kong Hungría India  
Irán Islandia Israel Indonesia Irlanda Islas Vírgenes Italia  
Jamaica Japón Jordania Kuwait Líbano Luxemburgo Malasia  
Marruecos Mercocén Nicaragua Nigeria Noruega Nueva Zelanda  
OCDE Pakistán Paraguay Polonia Puerto Rico Panamá Perú  
Portugal Reino Unido República Checa República Dominicana  
Rumania El Salvador Singapur Siria Suecia Suiza Tailandia  
Taiwán Turquía UE Uruguay Venezuela Vietnam Yugoslavia.

## **LA COMISION NACIONAL DE INVERSIONES EXTRANJERAS**

La Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras (CNIE) depende la Secretaría de Economía. Está integrada por los Secretarios de Gobernación; de Relaciones Exteriores; de Hacienda y Crédito Público; de Desarrollo Social; de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca; de Energía; de Economía; de Comunicaciones y Transportes; del Trabajo y Previsión Social; así como de Turismo. Se podrá invitar a participar en las sesiones de la Comisión a aquellas autoridades y representantes de los sectores privado y social que tengan relación con los asuntos a tratar, quienes tendrán voz pero no voto. La CNIE se reúne semestralmente, cuando menos, y decide sobre los asuntos de su competencia por mayoría de votos, teniendo su presidente (el Secretario de Economía) voto de calidad, en caso de empate. La Comisión tiene las siguientes facultades:

- Dictar los lineamientos de política en materia de inversión extranjera y diseñar mecanismos para promover la inversión en México
- Resolver, a través de la Secretaría de Economía, sobre la procedencia y en su caso, sobre los términos y condiciones de la participación de la inversión extranjera de las actividades o adquisiciones con regulación específica
- Ser órgano de consulta obligatoria en materia de inversión extranjera para las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal
- Establecer los criterios para la aplicación de las disposiciones legales y reglamentarias sobre inversión extranjera, mediante la expedición de resoluciones generales

- Las demás que prevea la LIE

## **EL REGISTRO NACIONAL DE INVERSIONES EXTRANJERAS**

El Registro Nacional de Inversiones Extranjeras (RNIE) depende de la Secretaría de Economía. No tiene carácter público, y se divide en las siguientes secciones: Sección Primera: De las personas físicas y personas morales extranjeras; Sección Segunda: De las sociedades, y Sección Tercera: De los fideicomisos.

Deben inscribirse en el RNIE:

**I.- Las sociedades mexicanas en las que participe la inversión extranjera, incluso a través de fideicomiso:**

- a) La inversión extranjera;
- b) Los mexicanos que posean o adquieran otra nacionalidad y que tengan su domicilio fuera del territorio nacional; o
- c) La inversión neutra;

**II.- Quienes realicen habitualmente actos de comercio en la República Mexicana, y siempre que se trate de:**

- a) Personas físicas o morales extranjeras;  
o
- b) Mexicanos que posean o adquieran otra nacionalidad y que tengan su domicilio fuera del territorio nacional; y

**III.-** Los fideicomisos de acciones o partes sociales, de bienes inmuebles y de inversión neutra, por virtud de los cuales se deriven derechos en favor de la inversión extranjera, o de mexicanos que posean o adquieran otra nacionalidad y que tengan su domicilio fuera del territorio nacional. Las personas obligadas a inscribirse en el RNIE, deberán renovar anualmente su constancia de inscripción, para lo cual bastará presentar un cuestionario económico-financiero en los términos del R.L.I.E.

## **INSTRUMENTOS DE PROMOCION**

México tiene celebrados tratados denominados APPRIS con algunos países para promover la inversión extranjera. Los APPRIS son tratados internacionales en materia de inversión extranjera, celebrados entre dos Estados con objeto de promover los flujos de capital y brindar a las inversiones de ambos países seguridad jurídica. Estos tratados también constituyen un medio eficaz para diversificar el origen de los flujos de la inversión extranjera directa (IED) hacia México, dando eficacia a la política de apertura y no discriminación en materia de inversión. Los APPRIS transmiten un mensaje positivo, competitivo y de seguridad jurídica a los inversionistas de países altamente exportadores de inversión productiva hacia México o con los que se desea incrementar los flujos de IED. Los APPRIS incorporan varios principios a través de los cuales se busca proteger a la inversión en el territorio de cualquiera de las partes. Dichos principios

son los relativos al trato a la inversión (trato nacional y de nación más favorecida), transferencias, expropiación e indemnización y los mecanismos para la solución de controversias.

### **3.3 Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera**

El R.L.I.E 98 apareció publicado en el Diario Oficial de la Federación de 8 de septiembre de 1998. Privó de vigencia al R.L.I.E. 73. Se compone de ocho títulos que son los siguientes:

Título Primero. Disposiciones generales.

Título Segundo. De la adquisición de bienes inmuebles, la explotación de minas y aguas, y de los fideicomisos.

Título Tercero. De las sociedades.

Título Cuarto. De la inversión de personas morales extranjeras.

Título Quinto. De la Inversión Neutra.

Título Sexto. De la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras.

Título Séptimo. Del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.

Título Octavo. De las disposiciones complementarias.

De lo anterior se desprende un interés especial por los títulos segundo y quinto.

El primero de dichos títulos se compone de dos capítulos; el I) "De la adquisición de bienes inmuebles", y el II) "De los fideicomisos sobre bienes inmuebles en zona restringida".

Este último está integrado por cuatro artículos, que son del nueve al doce inclusive, y cuyo contenido se refiere a los datos que deben contenerse en las solicitudes que presenten las instituciones de crédito para la constitución de los fideicomisos a que se refiere al art. 11 de la L.I.E. 93 (art. 9); el señalamiento de los parques y fraccionamientos industriales, hoteles y moteles, naves industriales, centros comerciales, centros de investigación, desarrollos turísticos siempre que no contengan inmuebles destinados a fines residenciales, marinas turísticas, muelles e instalaciones industriales y comerciales establecidos en éstos, y establecimientos dedicados a la producción, transformación, empaque, conservación, transporte o almacenamiento de productos agropecuarios, silvícolas, forestales y pesqueros, como destinos a los inmuebles respecto de los cuales se pretenda constituir uno de esos fideicomisos (art. 10); y a que la prórroga de los mismos debe solicitarse noventa días antes de su extinción (art. 12).

Destaca el art. 11 de los señalados, el que transcribimos a continuación:

**ARTICULO 11.-** Los contratos de fideicomiso que se constituyan al amparo de los permisos previstos en el artículo 11 de la Ley deben sujetarse a las siguientes condiciones:

I. Que el instrumento público respectivo establezca que los fideicomisarios extranjeros convienen en considerarse como mexicanos respecto a sus derechos como fideicomisarios y a no invocar, por lo mismo, la protección de sus gobiernos, bajo la pena, en caso contrario, de perder dichos derechos en beneficio de la Nación;

II. Que durante toda la vigencia del fideicomiso la institución fiduciaria conserve la titularidad del bien inmueble fideicomitado sin conceder derechos reales a los fideicomisarios;

III. Que la institución fiduciaria presente ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, a más tardar en abril de cada año, un informe sobre los fideicomisos autorizados en caso de sustitución fiduciaria, así como de designación de fideicomisarios sustitutos o cesión de derechos fideicomisarios en favor de personas físicas o morales extranjeras, o de sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros, tratándose de inmuebles adquiridos para fines residenciales;

IV. Que los fideicomisarios se obligan a informar a la institución fiduciaria sobre el cumplimiento de los fines del fideicomiso, y que esta última se obliga a informar a la Secretaría de Relaciones Exteriores sobre el particular, cuando sea requerida para ello, siempre que existan motivos que hagan suponer el incumplimiento de las condiciones bajo las cuales fue otorgado el permiso;

En caso de incumplimiento o violación a cualquiera de las condiciones establecidas en el permiso correspondiente, la institución fiduciaria contará con un plazo de sesenta días hábiles para subsanarlas o corregirlas, contados a partir de la fecha de notificación



por parte de la Secretaría de Relaciones Exteriores de dichas irregularidades; en caso contrario, se procederá en los términos de la fracción VII del presente artículo;

V. Que la institución fiduciaria obtenga permiso previo de la Secretaría de Relaciones Exteriores tratándose de ampliación de la materia y cambio de los fines del fideicomiso;

VI. Que la institución fiduciaria se comprometa a notificar la extinción del fideicomiso a la Secretaría de Relaciones Exteriores, dentro de los cuarenta días hábiles siguientes a su fecha de extinción, y

VII. Que las partes en el contrato se comprometan a extinguir el fideicomiso a petición de la Secretaría de Relaciones Exteriores, dentro de un plazo de ciento ochenta días contados a partir de la fecha de notificación del requerimiento, en caso de incumplimiento o violación a cualquiera de las condiciones establecidas en el permiso correspondiente. Los permisos a que se refiere el artículo 11 de la Ley, no eximen del cumplimiento de los planes y programas de desarrollo urbano y ordenamiento ecológico de la localidad en la que se ubique el inmueble, ni de los criterios de sustentabilidad de la política ambiental.

Por su parte, el título quinto del R.L.I.E. 98 que nos ocupa, "De la Inversión Neutra", alude en su capítulo 1º. a que es necesaria la

autorización de la Secretaría de Relaciones Exteriores para la constitución o modificación de toda clase de fideicomisos de inversión neutra, así como para la transmisión de acciones a los mismos. Para obtener esta autorización las instituciones fiduciarias, en el primer caso, y las sociedades fideicomitentes en el segundo, deben presentar, en original y copia simple: la solicitud por escrito en la cual se especifiquen los datos generales de identificación de la institución fiduciaria y, en su caso la actividad económica y estructura accionaria de la sociedad que pretenda transmitir sus acciones al patrimonio del fideicomiso; el proyecto de contrato de fideicomiso o, en su caso, de las modificaciones que se pretendan realizar a un fideicomiso previamente autorizado, y el comprobante de pago de derechos previstos en la Ley Federal de Derechos.

## **Capítulo 4. Violación a la Constitución por la Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento**

### **4.1 Inconstitucionalidad de la Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento**

En el presente capítulo reflexionaremos porqué consideramos que es inconstitucional la L.I.E y su reglamento, por lo que es necesario explicar algunos puntos que creemos medulares para el desarrollo de este tema en específico, como son los referentes al concepto de Constitución, Interpretación Constitucional, como debe hacerse y quien está facultado para llevarla a cabo, etc.

#### **CONCEPTOS DE CONSTITUCIÓN**

Para el jurista Ignacio Burgoa, la Constitución "...es el ordenamiento fundamental y supremo del Estado que:

- a) Establece su forma y la de su gobierno;
- b) Crea y estructura sus órganos primarios;
- c) Proclama los principios políticos y socioeconómicos sobre los que se basan la organización y teleología estatales, y

- d) Regula sustantivamente y controla adjetivamente el poder público del Estado en beneficio de los gobernados.”<sup>20</sup>

Para Mario de la Cueva: “La constitución vivida o creada es la fuente formal del derecho, y en verdad la única que posee el carácter de fuente primaria colocada por encima del Estado, porque contiene la esencia del orden político y jurídico, por lo tanto, la fuente de la que van a manar todas las normas de la conducta de los hombres y las que determinan la estructura y actividad del Estado .”<sup>21</sup>

“La Constitución es un documento que contiene el conjunto de normas jurídicas supremas de una Nación, las cuales vienen a regir su rumbo, su destino, normas soberanas que se traducen en instrumentos para llevar a cabo los proyectos económicos, políticos, sociales y culturales de un país.”<sup>22</sup>

## **TIPOS DE CONSTITUCIÓN**

De acuerdo con el jurista Burgoa, el orden constitucional, es decir, aquel que se establece por las normas fundamentales del Estado, puede manifestarse, desde el punto de vista formal, en dos tipos de constituciones: las escritas y las consuetudinarias, cuyos caracteres no se presentan con absoluta independencia y aislamiento en los regímenes en

---

<sup>20</sup> Burgoa O. Ignacio. Derecho Constitucional Mexicano. Duodécima ed. Porrúa. México. 1999. p. 328

<sup>21</sup> Cit. por Burgoa O. Ignacio. Ididem

<sup>22</sup> Vieyra Salgado, Juan José. Otros. Sinopsis de Derecho Constitucional. Centro de Programación. México. 1997. p. 23

los cuales respectivamente existen, pues en éstos suelen combinarse las notas características de ambos sistemas constitucionales.

### **Constituciones escritas**

Son aquellas que cuentan con un texto específico, en forma de articulado, en el cual se plasma la regulación constitucional.

### **Constituciones consuetudinarias**

Son aquellas que no están escritas por lo que no cuentan con un texto determinado que contenga todo o gran parte de su normatividad; un ejemplo clásico es el de Inglaterra, en la que existen una serie de leyes comunes, tradiciones y prácticas que forman la organización jurídica fundamental.

### **De acuerdo a su reformabilidad**

La reformabilidad de la constitución depende de su naturaleza misma; es decir, si estamos frente a una constitución rígida o flexible.

### **Constitución Rígida**

“La intangibilidad de la Constitución en relación con los poderes constituidos significa que la Constitución es rígida. En ningún sistema constitucional se admite ciertamente que cualquier órgano constituido

pueda poner la mano en la Constitución, pues tal cosa implicaría la destrucción del orden Constitucional”.<sup>23</sup>

La rigidez de la constitución encuentra su complemento en la forma escrita.

### **Constituciones Flexibles**

Son aquellas que para ser reformadas, el procedimiento es el normal como en el caso de las demás normas del ordenamiento jurídico, es el ejemplo de Inglaterra y Nueva Zelanda.

## **MÉTODOS DE INTERPRETACIÓN**

Para poder determinar el sentido, la extensión y el significado de las normas jurídicas, es necesaria la utilización de diferentes métodos de interpretación, los cuales se pueden emplear al mismo tiempo pero, si se obtiene un resultado contrario, se aplicará el método de mayor jerarquía. Por su importancia mencionaremos brevemente los siguientes métodos:

### **Método gramatical**

Como su nombre lo indica, consiste en el estudio del significado de las palabras que contiene la norma jurídica, por lo que en la práctica resulta muy inadecuado para la correcta interpretación del derecho y solamente es conveniente en los casos en que la literalidad de los preceptos sea lo suficientemente clara para no dejar duda acerca de su contenido.

---

<sup>23</sup> Tena Ramírez, Fernando. Derecho Constitucional Mexicano. p. 13

### **Método lógico o conceptual**

Este método de interpretación se basa en el estudio de las ideas o conceptos que se plasmaron en la norma jurídica.

### **Método sistemático**

Este método estriba en relacionar diversos preceptos entre sí, tomando en consideración que todos ellos forman un sistema normativo de cuya circunstancia deriva su denominación; esa interrelación abre el camino para descubrir el sentido y alcance de las disposiciones objeto de la interpretación, demarcando, respecto de cada una de ellas su ámbito regulador, para poder determinar cuáles proclaman reglas generales y cuáles establecen reglas de excepción.

### **Método causal-teleológico**

Consiste en la averiguación y determinación de todos los factores, elementos, circunstancias, causas o fines que en un momento dado de la vida de un pueblo hayan originado la proclamación de postulados o de principios básicos que forman el contexto esencial del ordenamiento constitucional.

## **Interpretación Constitucional**

En este punto sólo nos referiremos a algunas clases de Interpretación Constitucional que son las siguientes: la primera es en función de los fines u objetivos que se persiguen al realizarlas; la segunda tiene su razón de ser en los sujetos que la realizan; y, la tercera en los elementos que considera en forma preferente para realizar la labor interpretativa de los preceptos fundamentales, pero debemos de tomar en cuenta que toda interpretación tiene elementos o puede, por diversas razones, entrar en dos o más de esas clasificaciones.

- **En función de sus objetivos o fines**

La Constitución es interpretada por autoridades y particulares, con base en objetivos o fines determinados, que pueden ser políticos, económicos o sociales; cuando esto sucede, se buscan elementos para fundar un proceder; en algunos casos lo hacen a fin de eludir un imperativo fundamental. La Constitución, por ser un documento político que en el fondo regula relaciones de dominación y sometimiento, siempre se interpreta con objetivos o fines políticos.

- **En función de los elementos que se consideran para realizar la labor interpretativa.**

En esta clasificación se consideran los elementos a los que el intérprete recurre en forma preferente para realizar su labor, por lo que surgieron escuelas interpretativas en función de ciertos elementos, el histórico, el gramatical y uno que combinaba ambos.



- **La interpretación en función de sus autores (quienes pueden interpretar la constitución y quienes están facultados para hacerlo)**

“ A todos es dable interpretar la constitución, no existe norma que atribuya el monopolio de la función a un ente o persona, sin embargo existen normas que atribuyen en forma expresa o implícita, a ciertos intérpretes de la constitución una autoridad especial, se les denomina intérpretes auténticos, a su obra se le reconoce obligatoriedad, se le califica por lo tanto como auténtica, dentro de ella, como un apartado con características propias, está la interpretación judicial o jurisprudencial, ésta , por regla general, es definitiva.”<sup>24</sup>

- **Interpretación oficial o pública**

Interpretar la constitución es una función, una facultad y una responsabilidad que se ha confiado y recae en todos los poderes, órganos y entes previstos en las constituciones centrales o locales; esto se desprende del contexto constitucional y existe a favor y a cargo de todos ellos, ya que aplicar es interpretar y con frecuencia, tratándose de autoridades diferentes de las judiciales, la función interpretativa sólo se manifiesta mediante actos de aplicación.

A la interpretación que realizan esos poderes, órganos y entes, es válido llamarla pública; la que realizan el congreso de la unión y las

legislaturas de los estados, debe ser calificada de auténtica u oficial y estimada como obligatoria.

## **INTERPRETACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN POR PARTE DE LOS PODERES Y ÓRGANOS FEDERALES**

La interpretación de la Constitución en su forma de aplicación corresponde a los poderes y órganos federales; esto es así a pesar de que, salvo en el caso de la rama judicial federal, no exista precepto que así lo prevea; están autorizados para hacerlo desde el momento en que se les faculta o se les concede la atribución de aplicarla.

a) **Interpretación por parte del Congreso de la Unión, de las Cámaras y de sus integrantes.** El Congreso de la Unión está facultado para interpretar la Constitución; si bien es cierto que no es el único que puede hacerlo, también lo es que su interpretación es la única que puede calificarse de auténtica. Si el Congreso de la Unión, de conformidad con el artículo 135, es el que estudia, discute y aprueba, en primera instancia, las reformas a la constitución, y es el autor de más del 80% del texto actual, es de concluirse que también goza de la facultad de interpretarlo y además, es el único que puede determinar en forma auténtica cuál fue su voluntad.

Está asimismo autorizado para hacerlo desde el momento en que expresamente se le faculta para reglamentar la Constitución, para dar leyes orgánicas relacionadas con los entes, poderes y órganos previstos por ésta y, en general, para dar todas las leyes y

---

<sup>24</sup> Arteaga Nava, Elisor. Derecho Constitucional Mexicano. Oxford. 1999. p. 70

decretos que sean necesarios a fin de hacer efectivas las facultades que confiere a los poderes federales. Toda iniciativa que presenten quienes están facultados para hacerlo, que esté encaminada a reglamentar la Constitución supone por parte de sus autores y de los legisladores federales que la discutirán y aprobarán, el conocimiento del significado del precepto fundamental susceptible de ser reglamentado; en ese contexto, cuando asumen su función de iniciar y legislar, ya han realizado una labor previa de comprensión de los textos.

Existe una razón adicional para reconocer a los legisladores federales la facultad interpretativa de la Constitución, cuando ejercen funciones específicas que para ellos derivan de textos expresos, como son, entre otras, actuar como jurado de sentencias, para conocer de violaciones a la Carta Magna por parte de cierto número de servidores públicos, y actuar como colegio electoral para calificar la elección del presidente de la República y en los casos en que ante la falta absoluta o temporal del titular, eligen a un interino o sustituto, también ejercen la función interpretativa de la Constitución cuando, interviene como parte del proceso de reformas.

b) **Interpretación por parte de la Comisión Permanente.** La constitución otorga a la comisión permanente un número vasto de atribuciones; entre otras la autoriza a convocar por sí o a instancia del presidente de la República, al Congreso de la Unión o a cualquiera de las cámaras que lo integran a periodos de sesiones extraordinarias, a nombrar gobernador provisional en los casos en que, habiendo desaparecido todos los poderes de un estado las constituciones locales no prevean lo relativo a la suplencia del gobernador y el senado hubiere hecho las certificaciones anteriores,

a ratificar nombramientos que haga el presidente de la República, a hacer el cómputo de los votos de las legislaturas en los casos de reformas a la constitución.

c) **Interpretación por el presidente de la República.**

En virtud de un mandato expreso, el presidente de la República está obligado a guardar y a hacer guardar la constitución; con fundamento en esto y en todo el contexto en que esa prevención se da, dicho servidor público, al estar facultado para aplicar y obligar a hacer cumplir la constitución, al hacerlo la interpreta.

La función de interpretar la constitución, debido a que la aplica y están obligados a exigir su cumplimiento, también corresponde a los agentes federales que dependen del presidente de la República.

d) **Interpretación por los tribunales federales.**

A los jueces sólo les es lícito hablar de derecho con autoridad oficial cuando dictan sus sentencias; en los restantes casos, únicamente lo hacen como especialistas en derecho. No es dable a los jueces emitir opiniones respecto a asuntos que están sujetos a su resolución ni apoyar los actos de una autoridad cuando sea factible que aquellos lleguen a conocer de su constitucionalidad o legalidad.

Los jueces sólo pueden actuar dentro de lo que es su jurisdicción, ya sea por territorio, materia o cuantía; los que actúan fuera de ella son anulables sus resoluciones. La rama judicial federal no posee el monopolio de la facultad interpretativa de la Constitución, pero sí tiene el definitivo.

## INTERPRETACIÓN PRIVADA

Se ha dicho anteriormente que a todos es dable interpretar la Constitución, es factible que lo hagan, incluso, los ciudadanos comunes; lo hacen en sus relaciones con otros particulares o bien cuando recurren a las autoridades para ejercer su derecho de petición, formular una reclamación o ejercitar un derecho. Hay otro caso cuando con fines meramente interpretativos o doctrinales, quienes se dedican en forma sistemática y constante a su estudio, emiten opiniones respecto de determinadas materias relacionadas con la Constitución. Cuando lo hacen, su labor interpretativa se le denomina interpretación privada que puede ser de diferentes clases:

- a) **Interpretación docta.** La interpretación docta que proviene de personas que han hecho del derecho, y concretamente de la rama constitucional su ocupación habitual o a ella dedican parte de su desempeño profesional, se les reconoce autoridad y es tomada en cuenta en función de su autor, la forma en que ella se externa y el momento y las circunstancias en que se emite; puede revestir las siguientes formas:
  - **Interpretación doctrinal.** La interpretación doctrinal, sobre todo la que contiene obras especializadas, es elaborada con fines netamente teóricos, sus autores en general emiten una opinión sin perseguir un fin práctico, específico o determinado; ella está contenida principalmente en manuales, tratados, libros de texto, monografías, y otros; esas obras exponen opiniones autorizadas e interpretaciones fundadas de la Constitución que frecuentemente son tomadas en cuenta por las autoridades y concretamente por los tribunales.

- **Interpretación en la cátedra.** Quienes imparten la cátedra necesariamente asumen la función de interpretar la constitución, con fines pedagógicos, buscan iniciar a sus alumnos en la ciencia del conocimiento de la constitución y su contexto.
- **Interpretación emitida con base en consultas que se dan mediante dictámenes, opiniones y otros.** Cuando un especialista es consultado en relación con un tema de índole constitucional, lo común es que emita su punto de vista mediante dictámenes u opiniones en algunos casos quien consulta lo hace para saber cuál es el sentido de la Constitución respecto de determinada materia; en otros, un especialista es consultado a fin de que aporte elementos que funden determinado punto de vista o una acción que pretende llevarse a cabo

b) **Interpretación que realizan los particulares.** A esta interpretación ordinariamente no se reconoce un valor especial; se le ve como el punto de vista de alguien que, con un interés especial, recurre a las autoridades a hacer valer un derecho o a formular una solicitud. Cuando se emite con base en una discusión determinada, se le toma como una opinión simple.

Este tipo de interpretaciones da lugar a malos entendidos que con frecuencia inciden en problemas para las autoridades

Al respecto Burgoa tiene las siguientes observaciones finales:

- a) La interpretación constitucional consiste en establecer o declarar el sentido, el alcance, la extensión o el significado de las disposiciones que integran la Ley Fundamental del país.
- b) Para lograr el anterior objetivo, se debe utilizar los métodos gramatical o literal, lógico o conceptual, sistemático y causal-teleológico.
- c) La interpretación constitucional incumbe, por modo definitivo o en grado máximo a la Suprema Corte de Justicia de la Nación.
- d) Siendo la interpretación una operación intelectual, tanto los gobernados como los gobernantes, al aplicar o invocar cualquier disposición constitucional, deben previamente fijar su sentido o alcance normativo.
- e) La interpretación constitucional, como mera operación intelectual no debe confundirse con la facultad jurídica de interpretar la Constitución, que dentro del sistema mexicano sólo corresponde al Congreso de la Unión y a la Suprema Corte.
- f) Cuando se habla de interpretación extensiva o restrictiva de la Constitución, sustancialmente no se trata de dos especies distintas y diferenciadas de interpretación constitucional, sino de diversas conclusiones o resultados que al través de cualquiera de los métodos ya señalados se pueden obtener, para referir los preceptos

constitucionales interpretados a los variadísimos casos que plantea la realidad social, política, económica o cultural.



## **INCONSTITUCIONALIDAD DE LA LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA EN LO RELATIVO A LOS FIDEICOMISOS SOBRE BIENES INMUEBLES EN LA ZONA RESTRINGIDA**

En base a lo expuesto anteriormente en el presente capítulo, podemos concluir que la L.I.E. y su Reglamento son inconstitucionales en lo relativo a sus artículos 11, 12, 13, 14 y 9, 10, 11, y 12 respectivamente, ya que éstos van más allá de lo preceptuado en el artículo 27 Constitucional en su primer párrafo, de acuerdo a nuestro punto de vista basado en nuestra interpretación de dicho artículo, ya que si bien dichas disposiciones no otorgan ningún derecho real y por lo tanto la propiedad, al otorgar un plazo de 50 años para el fideicomiso, mismo que podrá prorrogarse a solicitud del interesado no especificando cuántas veces se permitirá prorrogar como máximo, esto provoca el uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles en la zona restringida en una forma desmedida e indefinida, que es lo que se trata de salvaguardar al no otorgarles a los extranjeros la propiedad de dichos inmuebles, pero debemos de tener en consideración que necesitamos la inversión extranjera para el beneficio del país y no para la explotación de sus tierras y mano de obra que es lo que en realidad sucede al otorgársele al extranjero el uso y aprovechamiento de inmuebles en la zona restringida por tanto tiempo, ya que al no estipularse un término definitivo para la terminación de los fideicomisos se les hace confiar a los extranjeros por lo que ven una posibilidad de posesión indefinida.

## **Capítulo 5. Propuesta de Reforma**

### **5.1 Reforma a los artículos 11, 12, 13 y 14 de la Ley de Inversión Extranjera**

Antes de proponer nuestras reformas, debemos de establecer el porqué y para qué lo hacemos, partiendo de que la reformabilidad de la ley es la posibilidad de modificar sus preceptos respecto de aquellos puntos normativos que no versen sobre los principios que integran la esencia o sustancia del orden por ella establecido. Así en este contexto, las reformas que proponemos a los artículos 11, 12, 13 y 14 de la L.I.E., referentes al fideicomiso en la zona restringida, tienen la finalidad de mejorar dichos artículos ya que transgreden a la Constitución por los motivos anteriormente mencionados, pero también estamos conscientes de que es necesaria la inversión extranjera para el desarrollo del país, por lo cual, las siguientes reformas no obstaculizan la inversión extranjera, sino que tratan de fomentarla de una manera clara y segura para todos los interesados en dichos fideicomisos y sobretodo respetando la Constitución.

Por consiguiente, estimamos pertinente transcribir los artículos de la Ley para promover la inversión mexicana y regular la inversión extranjera, que reglamentaba el fideicomiso en la zona restringida, así como también los artículos de la actual Ley de Inversión Extranjera, para así poder compararlos con nuestra respectiva propuesta, en los artículos en que sea esto posible.

## **REFORMAS AL ARTÍCULO 11 DE LA LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA**

### **ANTES:**

#### **LEY PARA PROMOVER LA INVERSIÓN MEXICANA Y REGULAR LA INVERSIÓN EXTRANJERA**

“Artículo 18.- En los términos de la fracción I del Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de su Ley Orgánica, se faculta a la Secretaría de Relaciones Exteriores para que autorice en cada caso la conveniencia de conceder a las instituciones de crédito, permisos 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 sea el 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”.

### **ACTUALMENTE:**

#### **LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA**

“Artículo 11.- Se requiere permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores para que instituciones de crédito

adquieran como fiduciarias, derechos sobre bienes inmuebles ubicados dentro de la zona restringida, cuando el objeto del fideicomiso sea permitir la utilización y el aprovechamiento de tales bienes sin constituir derechos reales sobre ellos, y los fideicomisarios sean:

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

II. Personas físicas o morales extranjeras.”

## **CRITICA**

Consideramos que este artículo en ningún momento salvaguarda dichos bienes de un abuso desmedido o mal uso, lo que debería de hacerse, pues al término del fideicomiso deben de estar en buenas condiciones para su siguiente aprovechamiento, por lo que en nuestra propuesta de reforma de dicho artículo establecemos que el aprovechamiento tenga un desarrollo sustentable.

## **PROPUESTA DE REFORMA AL ARTÍCULO 11 DE LA L.I.E.**

“Artículo 11.- 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

· aprovechamiento a través de un desarrollo sustentable de tales bienes sin constituir derechos reales sobre ellos, y los fideicomisarios sean:

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

II. Personas físicas o morales extranjeras.”

## **REFORMAS AL ARTÍCULO 12 DE LA L.I.E.**

### **LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA**

“Artículo 12.- Se entenderá por utilización y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la zona restringida, los derechos al uso o goce de los mismos, incluyendo en su caso, la obtención de frutos, productos y, en general, cualquier rendimiento que resulte de la operación y explotación lucrativa, a través de terceros o de la institución fiduciaria.”

## **CRÍTICA**

Como señalamos en el artículo anterior no se protegen los bienes inmuebles en la zona restringida, y este artículo tampoco lo hace, por lo que en nuestra propuesta incluimos el aprovechamiento a través del desarrollo sustentable.

## **PROPUESTA DE REFORMA AL ARTÍCULO 12 DE LA L.I.E.**

“Artículo 12.- Se entenderá por utilización y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la zona restringida, los derechos al uso o goce de los mismos, incluyendo en su caso, la obtención de frutos, productos y, en general, cualquier rendimiento que resulte de la operación y explotación lucrativa, a través de terceros o de la institución fiduciaria, y se entenderá por desarrollo sustentable “el seguimiento de dicho aprovechamiento por medio de indicadores del carácter económico y social en la zona restringida con la finalidad de mejorar la calidad de vida y la productividad de las personas y que se basa en medidas pertinentes y necesarias para la preservación del equilibrio ecológico, protección del ambiente y aprovechamiento de recursos naturales de manera que no se afecte la satisfacción de las necesidades de las generaciones futuras”.

## **REFORMAS AL ARTÍCULO 13 DE LA L.I.E.**

### **ANTES:**

#### **LEY PARA PROMOVER LA INVERSIÓN MEXICANA Y REGULAR LA INVERSIÓN EXTRANJERA**

“Artículo 20.- La duración de los fideicomisos a que este Capítulo se refiere, en ningún caso excederá de 30 años. La institución fiduciaria conservará siempre la propiedad de los inmuebles; tendrá la facultad de arrendarlos por plazos no superiores a 10 años, y a la extinción del fideicomiso podrá transmitir la propiedad a personas legalmente capacitadas para adquirirla.

El Gobierno Federal se reserva la facultad de verificar en cualquier tiempo el cumplimiento de los fines del fideicomiso”.

### **ACTUALMENTE:**

#### **LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA**

“Artículo 13.- La duración de los fideicomisos a que este Capítulo se refiere, será por un periodo máximo de cincuenta años, mismo que podrá prorrogarse a solicitud del interesado.

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

### **CRÍTICA**

Este artículo al no establecer por cuantas veces se podrá prorrogar el fideicomiso, da a los inversionistas extranjeros un tiempo ilimitado, lo cual es una aberración, por lo que en nuestra propuesta a dicho artículo se establece que la duración será por un periodo máximo de treinta y cinco años, el cual podrá prorrogarse a solicitud del interesado una sola vez más.

### **PROPUESTA DE REFORMA AL ARTÍCULO 13 DE LA L.I.E.**

“Artículo 13.- La duración de los fideicomisos a que este Capítulo se refiere, será por un período máximo de treinta y cinco años, mismo que podrá prorrogarse a solicitud del interesado una sola vez más.

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



## **REFORMAS AL ARTÍCULO 14 DE LA L.I.E.**

### **LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA**

“Artículo 14.- La Secretaría de Relaciones Exteriores resolverá sobre los permisos a que se refiere el presente Capítulo, considerando el beneficio económico y social que la realización de estas operaciones implique para la Nación.

Toda solicitud de permiso deberá ser resuelta por la Secretaría de Relaciones Exteriores dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de su presentación ante la unidad administrativa central competente, o dentro de los treinta días hábiles siguientes, si se presenta en las delegaciones estatales de dicha dependencia. Concluidos dichos plazos sin que se emita resolución, se entenderá aprobada la solicitud respectiva”.

### **CRÍTICA**

Consideramos que el término de cinco y treinta días respectivamente, es insuficiente para estudiar el beneficio económico y social de los fideicomisos en la zona restringida.

### **PROPUESTA DE REFORMA AL ARTÍCULO 14 DE LA L.I.E.**

“Artículo 14.- La Secretaría de Relaciones Exteriores resolverá sobre los permisos a que se refiere el presente

Capítulo, considerando el beneficio económico, social y el desarrollo sustentable que de la realización de estas operaciones implique para la Nación.

Toda solicitud de permiso deberá ser resuelta por la Secretaría de Relaciones Exteriores dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su presentación ante la unidad administrativa central competente, o dentro de los cuarenta y cinco días hábiles siguientes, si se presenta en las delegaciones estatales de dicha dependencia. Concluidos dichos plazos sin que se emita resolución, se entenderá aprobada la solicitud respectiva”.

## **5.2 Reforma a los artículos 9, 10, 11 y 12 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera**

### **REFORMAS AL ARTÍCULO 9 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA**

#### **REGLAMENTO DE LA LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA**

“Artículo 9.- Las solicitudes que presenten las instituciones de crédito, a través de su delegado fiduciario, para obtener el permiso a que hace referencia el artículo 11 de la Ley, deben contener:

I. Nombre y nacionalidad de los fideicomitentes;

**II. Nombre de la institución de crédito que fungirá como fiduciaria;**

**III. Nombre y nacionalidad del fideicomisario y, si los hubiere, de los fideicomisarios en segundo lugar y de los fideicomisarios sustitutos;**

**IV. Duración del fideicomiso;**

**V. Uso del inmueble;**

**VI. Descripción, ubicación y superficie del inmueble objeto del fideicomiso; y**

**VII. Distancia del inmueble respecto de la Zona Federal Marítimo Terrestre.**

**A la solicitud deberá acompañarse un anexo que contenga las medidas y colindancias del inmueble."**

### **CRÍTICA.-**

De acuerdo a lo que hemos venido planteando en nuestra propuesta de reforma, le haría falta el anexo que contenga la propuesta para lograr y sostener el desarrollo sustentable que se requiere.

## **PROPUESTA DE REFORMA AL ARTÍCULO 9 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA**

"Artículo 9.- Las solicitudes que presenten las instituciones de crédito, a través de su delegado fiduciario, para obtener el permiso a que hace referencia el artículo 11 de la Ley, deben contener:

I. Nombre y nacionalidad de los fideicomitentes;

II. Nombre de la institución de crédito que fungirá como fiduciaria;

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

IV. Duración del fideicomiso;

V. Uso del inmueble;

VI. Descripción, ubicación y superficie del inmueble objeto del fideicomiso; y

VII. Distancia del inmueble respecto de la Zona Federal Marítimo Terrestre.

A la solicitud deberá acompañarse dos anexos, el primero que contenga las medidas y colindancias del

inmueble y el segundo que sea la propuesta para lograr y sostener el desarrollo sustentable.”

## **REFORMAS AL ARTÍCULO 10 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA**

### **REGLAMENTO DE LA LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA**

“Artículo 10.- Tratándose de personas físicas o morales extranjeras, la Secretaría de Relaciones Exteriores otorgará los permisos a que hace referencia el artículo 11 de la Ley, cuando la solicitud cumpla con lo dispuesto en el artículo anterior y cuando el inmueble objeto del fideicomiso se destine a:

- I. Parques y fraccionamientos industriales;
- II. Hoteles y moteles;
- III. Naves industriales;
- IV. Centros comerciales;
- V. Centros de investigación
- VI. Desarrollos turísticos, siempre que no contengan inmuebles destinados a fines residenciales,
- VII. Marinas Turísticas;

VIII. Muebles e instalaciones industriales y comerciales establecidos en éstos; y

IX. Establecimientos dedicados a la producción, transformación empaque, conservación, transporte o almacenamiento de productos agropecuarios, silvícolas, forestales y pesqueros.”

### **CRÍTICA.-**

El artículo en estudio no protege el entorno ecológico de dichos inmuebles.

### **PROPUESTA DE REFORMA AL ARTÍCULO 10 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA**

“Artículo 10.- Tratándose de personas físicas o morales extranjeras, la Secretaría de Relaciones Exteriores otorgará los permisos a que hace referencia el artículo 11 de la Ley, cuando la solicitud cumple con lo dispuesto en el artículo anterior y cuando el inmueble objeto del fideicomiso se destine a:

I. Parques y fraccionamientos industriales;

II. Hoteles y moteles;

III. Naves industriales;

IV. Centros comerciales;

V. Centros de investigación

VI. Desarrollos turísticos, siempre que no contengan inmuebles destinados a fines residenciales,

VII. Marinas Turísticas;

VIII. Muebles e instalaciones industriales y comerciales establecidos en éstos; y

IX. Establecimientos dedicados a la producción, transformación empaque, conservación, transporte o almacenamiento de productos agropecuarios, silvícolas, forestales y pesqueros.

Protegiendo el entorno ecológico de dichos bienes inmuebles.

## **REFORMAS AL ARTÍCULO 11 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA**

### **REGLAMENTO DE LA LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA**

"Artículo 11.- Los contratos de fideicomiso que se constituyan al amparo de los permisos previstos en el

artículo 11 de la Ley deben sujetarse a las siguientes condiciones:

I. Que el instrumento público respectivo establezca que los fideicomisarios extranjeros convienen en considerarse como mexicanos respecto a sus derechos como fideicomisarios y a no invocar, por lo mismo, la protección de sus gobiernos, bajo la pena, en caso contrario, de perder dichos derechos en beneficio de la Nación;

II. Que durante toda la vigencia del fideicomiso la Institución fiduciaria conserve la titularidad del bien inmueble fideicomitado sin conceder derechos reales a los fideicomisarios;

III. Que la institución fiduciaria presente ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, a más tardar en abril de cada año, un informe sobre los fideicomisos autorizados en caso de sustitución fiduciaria, así como de designación de fideicomisarios sustitutos o cesión de derechos fideicomisarios a favor de personas físicas o morales extranjeras, o de sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros, tratándose de inmuebles adquiridos para fines residenciales;

IV. Que los fideicomisarios se obligan a informar a la institución fiduciaria sobre el cumplimiento de los fines del fideicomiso, y que esta última se obliga a informar a la Secretaría de Relaciones Exteriores sobre el particular, cuando sea requerida para ello, siempre que



existan motivos para suponer el incumplimiento de las condiciones bajo las cuales fue otorgado el permiso.

En caso de incumplimiento o violación a cualquiera de las condiciones establecidas en el permiso correspondiente, la institución fiduciaria contará con un plazo de sesenta días hábiles para subsanarlas o corregirlas, contados a partir de la fecha de notificación por parte de la Secretaría de Relaciones Exteriores de dichas irregularidades; en caso contrario, se procederá en los términos de la fracción VII del presente artículo;

V. Que la institución fiduciaria obtenga permiso previo de la Secretaría de Relaciones Exteriores tratándose de ampliación de la materia y cambio de los fines del fideicomiso;

VI. Que la institución fiduciaria se comprometa a notificar la extinción del fideicomiso a la Secretaría de Relaciones Exteriores, dentro de los cuarenta días hábiles siguientes a su fecha de extinción, y

VII. Que las partes en el contrato se comprometan a extinguir el fideicomiso a petición de la Secretaría de Relaciones Exteriores, dentro de un plazo de ciento ochenta días contados a partir de la fecha de notificación del requerimiento, en caso de incumplimiento o violación a cualquiera de las condiciones establecidas en el permiso correspondiente.

Los permisos a que se refiere el artículo 11 de la Ley, no eximen del incumplimiento de los planes y programas de desarrollo urbano y ordenamiento ecológico de la localidad en la que se ubique el inmueble, ni de los criterios de sustentabilidad de la política ambiental.”

CRÍTICA.- No estamos de acuerdo con la fracción IV del artículo en comento, ya que solamente en caso de suposición de incumplimiento, se le pide a la institución fiduciaria que rinda un informe a la Secretaría de Relaciones Exteriores, lo cual consideramos se debe de hacer anualmente; además de imponer una multa en caso de incumplimiento y no sólo un plazo para subsanar y corregir dichas irregularidades.

#### **PROPUESTA DE REFORMA AL ARTÍCULO 11 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA**

“Artículo 11.- Los contratos de fideicomiso que se constituyan al amparo de los permisos previstos en el artículo 11 de la Ley deben sujetarse a las siguientes condiciones:

I. Que el instrumento público respectivo establezca que los fideicomisarios extranjeros convienen en considerarse como mexicanos respecto a sus derechos como fideicomisarios y a no invocar, por lo mismo, la protección de sus gobiernos, bajo la pena, en caso contrario, de perder dichos derechos en beneficio de la Nación;

II. Que durante toda la vigencia del fideicomiso la institución fiduciaria conserve la titularidad del bien inmueble fideicomitado sin conceder derechos reales a los fideicomisarios;

III. Que la institución fiduciaria presente ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, a más tardar en abril de cada año, un informe sobre los fideicomisos autorizados en caso de sustitución fiduciaria, así como de designación de fideicomisarios sustitutos o cesión de derechos fideicomisarios a favor de personas físicas o morales extranjeras, o de sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros, tratándose de inmuebles adquiridos para fines residenciales;

IV. Que los fideicomisarios se obligan a informar a la institución fiduciaria sobre el cumplimiento de los fines del fideicomiso, y que esta última se obliga a informar a la Secretaría de Relaciones Exteriores sobre el particular, anualmente.

En caso de incumplimiento o violación a cualquiera de las condiciones establecidas en el permiso correspondiente, la institución fiduciaria contará con un plazo de sesenta días hábiles para subsanarlas o corregirlas, contados a partir de la fecha de notificación por parte de la Secretaría de Relaciones Exteriores de dichas irregularidades y hacer el pago de la multa correspondiente impuesta a criterio de la Secretaría; en caso contrario, se procederá en los términos de la fracción VII del presente artículo;

V. Que la institución fiduciaria obtenga permiso previo de la Secretaría de Relaciones Exteriores tratándose de ampliación de la materia y cambio de los fines del fideicomiso;

VI. Que la institución fiduciaria se comprometa a notificar la extinción del fideicomiso a la Secretaría de Relaciones Exteriores, dentro de los cuarenta días hábiles siguientes a su fecha de extinción, y

VII. Que las partes en el contrato se comprometan a extinguir el fideicomiso a petición de la Secretaría de Relaciones Exteriores, dentro de un plazo de ciento ochenta días contados a partir de la fecha de notificación del requerimiento, en caso de incumplimiento o violación a cualquiera de las condiciones establecidas en el permiso correspondiente.

Los permisos a que se refiere el artículo 11 de la Ley, no eximen del incumplimiento de los planes y programas de desarrollo urbano y ordenamiento ecológico de la localidad en la que se ubique el inmueble, ni de los criterios de sustentabilidad de la política ambiental.”

## **REFORMAS AL ARTÍCULO 12 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA**

### **REGLAMENTO DE LA LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA**

“Artículo 12.- Para efectos de lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley, los interesados, por conducto de las instituciones fiduciarias, deberán solicitar la prórroga de la duración de los fideicomisos ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, dentro de los noventa días hábiles anteriores a la extinción del contrato. La prórroga se otorgará siempre que subsistan y se hayan cumplido las condiciones a que se refiere el artículo anterior”.

**CRÍTICA.-** El término que se establece es muy poco si se toma en cuenta que, de no prorrogarse, se deben estudiar otras propuestas para realizar algún otro fideicomiso.

### **PROPUESTA DE REFORMA AL ARTÍCULO 12 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA**

“Artículo 12.- Para efectos de lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley, los interesados, por conducto de las instituciones fiduciarias, deberán solicitar la prórroga de la duración de los fideicomisos ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, dentro de los ciento ochenta días hábiles anteriores a la extinción del contrato. La prórroga se otorgará siempre que subsistan y se hayan cumplido las condiciones a que se refiere el artículo anterior.”

## CONCLUSIONES

**PRIMERA:** De la lectura del primer capítulo se desprende, que además de establecer los antecedentes y generalidades del fideicomiso para darnos una visión general acerca de éste, es importante porque al hacerlo vimos como el fideicomiso desde sus orígenes fue controvertido, ya que algunas veces se realizaba para lograr fines lícitos pero que el orden jurídico no reconocía, o fraudulentos y que requerían una interpósita persona.

**SEGUNDA:** Consideramos como adecuado la tesis que sostiene que el fideicomiso es un negocio jurídico que se constituye mediante la manifestación unilateral de voluntad de un sujeto llamado fideicomitente, por virtud de la cual, éste destina ciertos bienes o derechos a un fin lícito y determinado, así como la ejecución de los actos que tiendan al logro de ese fin deberá realizarse por la institución fiduciaria que se hubiere obligado contractualmente a ello.

**TERCERA:** Asimismo, de la lectura de la definición del fideicomiso antes citada se desprende que la naturaleza jurídica del fideicomiso es la de un negocio jurídico en un principio pero, respecto a su ejecución, es de naturaleza contractual.

**CUARTA:** El tema de nuestra tesis es la inconstitucionalidad de la L.I.E. en lo relativo a los fideicomisos sobre bienes inmuebles en la zona restringida, y esta ley es contraria al sentido de lo preceptuado por el artículo 27 Constitucional, fracción I in fine, el cual establece que en una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas.

**QUINTA:** La L.I.E. y su Reglamento transgreden al artículo 27 Constitucional, fracción I in fine, ya que al permitir dicha Ley y su Reglamento a través de los fideicomisos sobre bienes inmuebles en la zona restringida, que los inversionistas extranjeros tengan la oportunidad no solamente de enriquecerse sin ninguna limitación de tiempo para la extinción del fideicomiso, se les da además la posibilidad de buscar o presionar para que en un futuro puedan adquirir el dominio directo sobre dichas zonas, y no se protege a dichos bienes de una explotación desmedida.

**SEXTA:** La abrogada Ley para promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera establecía que los fideicomisos sobre bienes inmuebles en la zona restringida no excederían de un plazo de treinta años el cual era improrrogable y esto, con la finalidad de que los inversionistas extranjeros no pretendieran exigir el dominio directo sobre los bienes inmuebles en la zona restringida y dar oportunidad a otros inversionistas. Pero lo que se hizo antes del término de estos fideicomisos no fue regresar esos bienes inmuebles sino que se abrogó dicha ley y se les otorgó con la L.I.E. un plazo indefinido.

**SÉPTIMA:** El artículo 11 de la L.I.E. nos habla del permiso que da 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. Pero en ningún momento salvaguarda dichos bienes de un abuso desmedido o mal uso por parte de los inversionistas extranjeros. Nuestra propuesta consiste en incluir, que dicho aprovechamiento tenga un desarrollo sustentable para las futuras generaciones.

“Artículo 11.- 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 aprovechamiento a través de un desarrollo sustentable de tales bienes sin constituir derechos reales sobre ellos, y los fideicomisarios sean:

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

II. Personas físicas o morales extranjeras.”

**OCTAVA:** El artículo 12 de la L.I.E. señala que por utilización y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la zona restringida, debe entenderse, los derechos al uso o goce de los mismos, incluyendo en su caso, la obtención de



frutos, productos y en general, cualquier rendimiento que resulte de la operación y explotación lucrativa, a través de terceros o de la institución fiduciaria.

**NOVENA:** Por lo anterior, nuestra propuesta radica en la reforma al artículo 12 de la L.I.E., donde establecemos qué debe entenderse por utilización y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la zona restringida, para que dicha utilización y aprovechamiento se haga a través de un desarrollo sustentable, dándose el debido seguimiento, por medio de indicadores de carácter económico y social en la zona restringida, con la finalidad de mejorar la calidad de vida y la productividad de las personas, y que se base en medidas pertinentes y necesarias para la preservación del equilibrio ecológico, protección del ambiente y aprovechamiento de los recursos naturales, de manera que no se afecte la satisfacción de las necesidades de las generaciones futuras.

“Artículo 12.- Se entenderá por utilización y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la zona restringida, los derechos al uso o goce de los mismos, incluyendo en su caso, la obtención de frutos, productos y, en general, cualquier rendimiento que resulte de la operación y explotación lucrativa, a través de terceros o de la institución fiduciaria, y se entenderá por desarrollo sustentable “el seguimiento de dicho aprovechamiento por medio de indicadores del carácter económico y social en la zona restringida con la finalidad de mejorar la calidad de vida y la productividad de las personas y que se basa en medidas pertinentes y necesarias para la preservación del equilibrio ecológico, protección del ambiente y aprovechamiento de recursos naturales de manera que no se afecte la satisfacción de las necesidades de las generaciones futuras”.

**DÉCIMA:** El artículo 13 de la L.I.E. establece que la duración máxima del fideicomiso será de cincuenta años, misma que podrá prorrogarse a solicitud del interesado. Este artículo, al no establecer por cuántas veces se podrá prorrogar, da a los inversionistas extranjeros un tiempo ilimitado, lo cual es una aberración como vimos anteriormente. Por lo que en nuestra propuesta a dicho artículo se establece que la duración será por un periodo máximo de treinta y cinco años, el cual podrá prorrogarse a solicitud del interesado por una sola vez más.

“Artículo 13.- La duración de los fideicomisos a que este Capítulo se refiere, será por un periodo máximo de treinta y cinco años, mismo que podrá prorrogarse a solicitud del interesado una sola vez más.

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

**DECIMOPRIMERA:** El artículo 14 de la L.I.E. establece el término de cinco días hábiles siguientes a la fecha de su presentación o treinta días si se presenta en las delegaciones estatales, para que la Secretaría de Relaciones Exteriores resuelva sobre los permisos que se necesitan para la constitución de los fideicomisos, considerando el beneficio económico y social que la realización de estas operaciones implique para la Nación. Por nuestra parte, consideramos que el término de cinco días es insuficiente para evaluar el impacto económico y social

que se pretende con dichos fideicomisos, por lo que proponemos se amplíe dicho término a quince días para efectuar dicha evaluación y poder otorgar el permiso correspondiente, y de cuarenta y cinco, en caso de presentarse en las delegaciones estatales de la Secretaría de Relaciones Exteriores.

“Artículo 14.- La Secretaría de Relaciones Exteriores resolverá sobre los permisos a que se refiere el presente Capítulo, considerando el beneficio económico, social y el desarrollo sustentable que de la realización de estas operaciones implique para la Nación.

Toda solicitud de permiso deberá ser resuelta por la Secretaría de Relaciones Exteriores dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su presentación ante la unidad administrativa central competente, o dentro de los cuarenta y cinco días hábiles siguientes, si se presenta en las delegaciones estatales de dicha dependencia. Concluidos dichos plazos sin que se emita resolución, se entenderá aprobada la solicitud respectiva”.

**DECIMOSEGUNDA:** El artículo 9 del Reglamento de la L.I.E. nos marca los requisitos que deben contener las solicitudes que presenten las instituciones de crédito, para obtener el permiso a que hace referencia el artículo 11 de la L.I.E., tal como es el nombre y nacionalidad de los fideicomitentes, nombre de la institución de crédito que fungirá como fiduciaria, nombre y nacionalidad del fideicomisario, duración del fideicomiso y uso del inmueble; además, deberá acompañarse un anexo que contenga las medidas y colindancias del inmueble, a lo cual nosotros proponemos que se acompañe otro que contenga el planteamiento para lograr y sostener el desarrollo sustentable.

**"Artículo 9.- Las solicitudes que presenten las instituciones de crédito, a través de su delegado fiduciario, para obtener el permiso a que hace referencia el artículo 11 de la Ley, deben contener:**

**I. Nombre y nacionalidad de los fideicomitentes;**

**II. Nombre de la institución de crédito que fungirá como fiduciaria;**

**III. Nombre y nacionalidad del fideicomisario y, si los hubiere, de los fideicomisarios en segundo lugar y de los fideicomisarios sustitutos;**

**IV. Duración del fideicomiso;**

**V. Uso del inmueble;**

**VI. Descripción, ubicación y superficie del inmueble objeto del fideicomiso; y**

**VII. Distancia del inmueble respecto de la Zona Federal Marítimo Terrestre.**

**A la solicitud deberá acompañarse dos anexos, el primero que contenga las medidas y colindancias del inmueble y el segundo que sea la propuesta para lograr y sostener el desarrollo sustentable."**

**DECIMOTERCERA:** El artículo 10 de la L.I.E. indica que la Secretaría de Relaciones Exteriores otorgará los permisos a que hace referencia el artículo 11 de la Ley, cuando la solicitud cumpla con lo dispuesto por el artículo 9 del Reglamento de la L.I.E. y cuando el inmueble sujeto del fideicomiso se destine a parques y fraccionamientos industriales, hoteles y moteles, naves industriales, centros comerciales. Por nuestra parte, consideramos que este artículo no protege a tales inmuebles en lo referente a su entorno ecológico, de acuerdo a lo establecido para el desarrollo sustentable que planteamos anteriormente, por lo que nuestra propuesta de reforma a este artículo consiste en que se incluya la protección al entorno ecológico.

“Artículo 10.- Tratándose de personas físicas o morales extranjeras, la Secretaría de Relaciones Exteriores otorgará los permisos a que hace referencia el artículo 11 de la Ley, cuando la solicitud cumpla con lo dispuesto en el artículo anterior y cuando el inmueble objeto del fideicomiso se destine a:

- I. Parques y fraccionamientos industriales;
- II. Hoteles y moteles;
- III. Naves industriales;
- IV. Centros comerciales;
- V. Centros de investigación
- VI. Desarrollos turísticos, siempre que no contengan inmuebles destinados a fines residenciales,

VII. Marinas Turísticas;

VIII. Muebles e instalaciones industriales y comerciales establecidos en éstos; y

IX. Establecimientos dedicados a la producción, transformación empaque, conservación, transporte o almacenamiento de productos agropecuarios, silvícolas, forestales y pesqueros.

Protegiendo el entorno ecológico de dichos bienes inmuebles.

**DECIMOCUARTA:** El artículo 11 del Reglamento de la L.I.E. señala cuáles son las condiciones que deben de seguirse de acuerdo con lo establecido por los permisos. La condición prevista en la fracción cuarta nos parece muy importante, ya que establece que los fideicomisarios se obligan a informar a la institución fiduciaria sobre el cumplimiento de los fines del fideicomiso, y que esta última se obliga a informar a la Secretaría de Relaciones Exteriores cuando existan motivos para suponer el incumplimiento de las condiciones bajo las cuales fue otorgado el permiso y, en caso de incumplimiento o violación, se contará con un plazo de sesenta días hábiles para subsanarlas o corregirlas. No estamos de acuerdo y en nuestra propuesta de reforma establecemos que la institución fiduciaria se obligue a informar anualmente a la Secretaría de Relaciones Exteriores y no solamente cuando se suponga que existe un incumplimiento en las condiciones pactadas. Ahora bien, en caso de incumplimiento, además de contar con el plazo para subsanar o corregir dichas irregularidades deberán hacer el pago de la multa

correspondiente, la cual será impuesta a criterio de la Secretaría de Relaciones Exteriores.

“Artículo 11.- Los contratos de fideicomiso que se constituyan al amparo de los permisos previstos en el artículo 11 de la Ley deben sujetarse a las siguientes condiciones:

I. Que el instrumento público respectivo establezca que los fideicomisarios extranjeros convienen en considerarse como mexicanos respecto a sus derechos como fideicomisarios y a no invocar, por lo mismo, la protección de sus gobiernos, bajo la pena, en caso contrario, de perder dichos derechos en beneficio de la Nación;

II. Que durante toda la vigencia del fideicomiso la institución fiduciaria conserve la titularidad del bien inmueble fideicomitado sin conceder derechos reales a los fideicomisarios;

III. Que la institución fiduciaria presente ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, a más tardar en abril de cada año, un informe sobre los fideicomisos autorizados en caso de sustitución fiduciaria, así como de designación de fideicomisarios sustitutos o cesión de derechos fideicomisarios a favor de personas físicas o morales extranjeras, o de sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros, tratándose de inmuebles adquiridos para fines residenciales;

IV. Que los fideicomisarios se obligan a informar a la institución fiduciaria sobre el cumplimiento de los fines del

fideicomiso, y que esta última se obliga a informar a la Secretaría de Relaciones Exteriores sobre el particular, anualmente.

En caso de incumplimiento o violación a cualquiera de las condiciones establecidas en el permiso correspondiente, la institución fiduciaria contará con un plazo de sesenta días hábiles para subsanarlas o corregirlas, contados a partir de la fecha de notificación por parte de la Secretaría de Relaciones Exteriores de dichas irregularidades y hacer el pago de la multa correspondiente impuesta a criterio de la Secretaría; en caso contrario, se procederá en los términos de la fracción VII del presente artículo;

V. Que la institución fiduciaria obtenga permiso previo de la Secretaría de Relaciones Exteriores tratándose de ampliación de la materia y cambio de los fines del fideicomiso;

VI. Que la institución fiduciaria se comprometa a notificar la extinción del fideicomiso a la Secretaría de Relaciones Exteriores, dentro de los cuarenta días hábiles siguientes a su fecha de extinción, y

VII. Que las partes en el contrato se comprometan a extinguir el fideicomiso a petición de la Secretaría de Relaciones Exteriores, dentro de un plazo de ciento ochenta días contados a partir de la fecha de notificación del requerimiento, en caso de incumplimiento o violación a cualquiera de las condiciones establecidas en el permiso correspondiente.

Los permisos a que se refiere el artículo 11 de la Ley, no eximen del incumplimiento de los planes y programas de desarrollo



urbano y ordenamiento ecológico de la localidad en la que se ubique el inmueble, ni de los criterios de sustentabilidad de la política ambiental.”

**DECIMOQUINTA:** El artículo 12 del Reglamento de la L.I.E. señala el plazo de 90 días hábiles anteriores a la extinción del contrato para solicitar la prórroga si se desea. Lo cual consideramos es insuficiente, ya que se debe de tomar en cuenta que se necesita tener el tiempo necesario para evaluar si se puede otorgar la prórroga o no, así como realizar los trámites correspondientes para la extinción del fideicomiso, Dicho plazo deberá ser de 180 días hábiles.

“Artículo 12.- Para efectos de lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley, los interesados, por conducto de las instituciones fiduciarias, deberán solicitar la prórroga de la duración de los fideicomisos ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, dentro de los ciento ochenta días hábiles anteriores a la extinción del contrato. La prórroga se otorgará siempre que subsistan y se hayan cumplido las condiciones a que se refiere el artículo anterior.”

## BIBLIOGRAFÍA

- ACOSTA ROMERO, Miguel. Tratado Teórico-Práctico del Fideicomiso. Ed. Porrúa. México. 1997. 579 pp.
- AGUILAR, Alonso. Política Mexicana sobre Inversiones Extranjeras. Instituto de Investigaciones Económicas. UNAM. México. 1980. 249 pp.
- BARRERA GRAF, Jorge. Inversiones Extranjeras. Ed. Porrúa. México. 1975. 211 pp.
- BATIZA, Rodolfo. El Fideicomiso. Teoría y Práctica. edición 7ª. Ed. Jus. México. 1995. 493 pp.
- BATIZA, Rodolfo. El Fideicomiso. edición 3ª. Ed. Porrúa. México. 1976. 453 pp.
- BERNAL MOLINA, Julián. Práctica y teoría jurídica del fideicomiso. Ed. Porrúa. México. 1998. 147 pp.
- DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo. Dos Aspectos de la Esencia del Fideicomiso. Ed. Porrúa. México. 1994. 178 pp.
- DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo. El Fideicomiso. edición 8ª. Ed. Porrúa. México. 1999. 376 pp.
- ELIZONDO, Carlos. Foreign Investment Democracy and the 1994 Mexican Crisis. Centro de Investigación y Docencia Económicas. México. 1996. 18 pp.
- GONZÁLEZ RODRÍGUEZ, Alfonso. Zonas prohibidas, fideicomisos y condominios: problemas, posibles soluciones, consideraciones fiscales. Ed. Jus. México. 1998. 220 pp.
- HEYMAN, Timothy. Investing in Mexico. Ed. Milenio. México. 1992. 213 pp.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTUDIOS HISTÓRICOS DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA. Nuestra Constitución. De las Garantías Individuales. Artículo 27. Tomo 11. Ed. Instituto Nacional de Estudios Históricos de la Revolución Mexicana. México. 1990.

- MADRID HURTADO, Miguel de la. El Pensamiento Económico en la Constitución Mexicana de 1857. edición 2ª. Ed. Porrúa. México. 1982. 155 pp.
- MARMOLEJO, Martín. Inversiones. Instituto de Ejecutivos de Finanzas. México. 1985. 496 pp.
- MÁRQUEZ, Javier. Carteras de Inversión. Ed. Limusa. México. 1981. 151 pp.
- MENDOZA, Pablo E. Lecciones de Derecho Bancario. Ed. Textos Jurídicos Bancomer. México. 1997. 371 pp.
- MUÑOZ, Luis. El Fideicomiso. edición 2ª. Ed. Cárdenas. México. 1980. 637 pp.
- PEREZNIETO, Leonel. Derecho Internacional Privado. Oxford University Press. México. 1999. 780 pp.
- ROALANDINI, Jesús. El Fideicomiso Mexicano. Ed. Textos Jurídicos Bancomer. México. 1998. 260 pp.
- SAYEG HELU, Jorge. Breve Estudio sobre la Constitución Mexicana de 1857. UNAM, Facultad de Derecho y Ciencias Sociales. México. 1957. 268 pp.
- SEPÚLVEDA, Bernardo. La Inversión Extranjera en México. Fondo de Cultura Económica. México. 1983. 262 pp.
- VILLAGORDOA LOZANO, José Manuel. Doctrina General del Fideicomiso. edición 3ª. Ed. Porrúa. México 1998. 362 pp.
- CÓDIGO CIVIL FEDERAL
- CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN
- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
- LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA
- LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO
- LEY DE LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

- LEY DEL BANCO DE MÉXICO
- LEY DE SOCIEDADES DE INVERSIÓN
- LEY DE SOCIEDADES MERCANTILES
- LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO
- REGLAMENTO DE LA LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA
- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA MEXICANA DE 1857
- LEY PARA PROMOVER LA INVERSIÓN MEXICANA Y REGULAR LA INVERSIÓN EXTRANJERA DE 1973
- REGLAMENTO DE LA LEY PARA PROMOVER LA INVERSIÓN MEXICANA Y REGULAR LA INVERSIÓN EXTRANJERA DE 1973
- [www.americaeconomica.com](http://www.americaeconomica.com)
- [www.bma.org.mx](http://www.bma.org.mx)
- [www.cddhcu.gob.mx](http://www.cddhcu.gob.mx)
- [www.i-comercio.com.mx](http://www.i-comercio.com.mx)
- [www.inegi.gob.mx](http://www.inegi.gob.mx)
- [www.proceso.com.mx](http://www.proceso.com.mx)
- [www.scjn.gob.mx](http://www.scjn.gob.mx)
- [www.se.gob.mx](http://www.se.gob.mx)
- [www.sre.gob.mx](http://www.sre.gob.mx)
- [www.unam.mx](http://www.unam.mx)
- [lanic.utexas.edu/la/Mexico/](http://lanic.utexas.edu/la/Mexico/)
- [sela2.sela.org](http://sela2.sela.org)