

00721
6420



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO

ANÁLISIS COMPARATIVO DEL FIDEICOMISO MEXICANO
COMO INSTRUMENTO REGULADOR EN LA ADQUISICIÓN
POR EXTRANJEROS DE INMUEBLES UBICADOS
EN ZONA RESTRINGIDA

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADA EN DERECHO

P R E S E N T A :

SORAYA ROCÍO ONGAY/SÁNCHEZ DE TAGLE



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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



UNIVERSIDAD NACIONAL
AVENIDA DE
MEXICO

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

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO INTERNACIONAL

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

ALUMNO: Soraya Rocío Ongay
Sánchez de Tagle
FECHA: 15 octubre 2003
FIRMA: Soraya R. Ongay

La alumna **SORAYA ROCÍO ONGAY SÁNCHEZ DE TAGLE** inscrita en el Seminario de Derecho Internacional bajo mi dirección, elaboró su tesis profesional titulada **"ANÁLISIS COMPARATIVO DEL FIDEICOMISO MEXICANO COMO INSTRUMENTO REGULADOR EN LA ADQUISICIÓN POR EXTRANJEROS DE INMUEBLES UBICADOS EN ZONA RESTRINGIDA"** dirigida por el **DR. CARLOS CASILLAS VÉLEZ** trabajo que después de su revisión por quien suscribe, fue aprobada por cumplir con los requisitos reglamentarios, en la inteligencia de que el contenido y las ideas expuestas, en la investigación, así como su defensa en el examen oral, son de la absoluta responsabilidad de su autor, esto con fundamento en el artículo 21 del Reglamento General de Exámenes y la fracción II del artículo 2º de la Ley Orgánica de la Universidad Autónoma de México.

De acuerdo con lo anterior y con fundamento en los artículos 18,19, 20 y 28 del vigente Reglamento General de Exámenes Profesionales, solicito de usted ordene la realización de los tramites tendientes a la celebración del examen profesional de la alumna mencionada.

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

ATENTAMENTE
"POR MI RAZA HABLARÁ EL ESPAÑOL"
Cd. Universitaria, a 8 de septiembre de 2003



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

MEMYM/plr.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

C

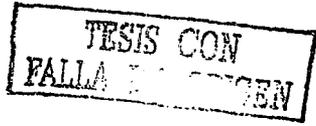
TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Agradezco todo el apoyo incondicional que he recibido de mis padres, hermana, profesores, amigos y desde luego a mi querida Alma Mater pues me han acompañado y ayudado en todo este viaje de mi vida con su amor, entrega, disciplina y sabiduría.

INDICE GENERAL

d

Lista de gráficas	viii
Lista de tablas	viii
Lista de mapas	viii
Introducción	1
Capítulo I: Marco teórico conceptual	4
1.1. Antecedentes históricos-jurídicos en la zona restringida en México	4
1.1.1. Decreto de Colonización del 18 de Agosto de 1824	5
1.1.2. La Ley de Marzo de 1828	5
1.1.3. Constitución de 1836	6
1.1.4. Ley del 11 de Marzo de 1842	6
1.1.5. Proyectos de Constituciones Políticas de 25 de Agosto y 2 de Noviembre de 1842	7
1.1.6. Dirección de Colonización y su Reglamento	8
1.1.7. Ley sobre extranjería y nacionalidad	8
1.1.8. La Constitución de 1857	8
1.1.8.1. Voto Particular de Ponciano Arriaga	9
1.1.8.2. El Imperio de Maximiliano	9
1.1.9. Proyecto de Constitución de 1917	9
1.1.9.1. Proyecto de Venustiano Carranza	9
1.1.10. Proyecto del Comité que agrupaba a Diputados fuera de la Cámara	10
1.1.11. Diario de los Debates sobre el Artículo 27 Constitucional	10
1.1.12. Prohibición Constitucional y exégesis del texto	11
1.1.13. Justificación histórica de la prohibición hecha al Artículo 27 fracción I	12
1.1.14. Cláusula Calvo	12



e

1.1.15. México y otros países con prohibición en la zona restringida	13
1.1.15.1. Guatemala	14
1.1.15.2. Honduras	15
1.1.15.3. Perú	15
1.1.16. Concepto de Dominio Directo	16
1.1.17. Concepto de Zona Restringida	16
1.2. El fideicomiso	17
1.2.1. Consideraciones generales	17
1.2.1.1. Etimología	17
1.2.1.2. Concepto	18
1.2.2. Antecedentes históricos	19
1.3. El fideicomiso en el Derecho Comparado	23
1.3.1. Colombia	23
1.3.2. Costa Rica	24
1.3.3. El Salvador	25
1.3.4. Guatemala	25
1.3.5. Honduras	26
1.3.6. Panamá	27
1.3.7. Ecuador	28
1.3.8. Venezuela	28
1.4. Evolución del Fideicomiso en el Derecho Mexicano	29
1.4.1. Proyecto Limantour	30
1.4.2. Proyecto Creel	30

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

f

1.4.3. Proyecto Vera Estañol	31
1.4.4. Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios	31
1.4.4.1. Ley de Bancos de Fideicomiso	32
1.4.4.2. Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios	33
1.4.4.3. Ley General de Instituciones de Crédito	33
1.4.4.4. Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito	34
1.4.4.5. Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares	35
1.4.4.6. Ley Reglamentaria del Servicio de Banca y Crédito (1982)	36
1.4.4.7. Ley Reglamentaria del Servicio de Banca y Crédito (1985)	36
1.4.4.8. Ley de Instituciones de Crédito	36
1.5. Naturaleza Jurídica del fideicomiso en la legislación mexicana	37
1.6. Elementos del fideicomiso	39
1.6.1. Personales	39
1.6.2. Reales o materiales	42
1.6.3. Formales	43
Capítulo II: La Importancia del Turismo en México a nivel Internacional	44
2.1. Importancia de la actividad turística a nivel mundial	44
2.2. Importancia del turismo en México	44
2.2.1. Concepto de turismo y turista	55
2.3. Importancia cualitativa y cuantitativa del turismo en la balanza de pagos	56
2.4. Marco jurídico del turismo	57
2.5. Bases Constitucionales del turismo	58
2.5.1. Ley específica de la actividad turística	59

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

2.5.2. Ley Orgánica de la Administración Pública Federal 59

2.5.3. Ley General de Equilibrio Ecológico y de Protección al Ambiente 60

2.5.4. Ley de Protección al Consumidor 60

2.5.5. Código de Comercio 60

2.6. Naturaleza Jurídica de FONATUR 61

2.6.1. Antecedentes de FONATUR 61

2.6.2. El Fondo de Garantía y Fomento del Turismo (FOGATUR) 61

2.6.3. El Fondo de Promoción de Infraestructura Turística (INFRATUR) 62

2.7. FONATUR como fideicomiso público 63

2.7.1. La Reforma Administrativa 64

2.7.2. Ley Federal de Turismo 65

2.7.3. FONATUR como órgano ejecutor de la Secretaría de Turismo y su contribución en el impulso de la actividad turística 66

2.7.3.1. Misión 66

2.7.3.2. Visión 66

2.7.3.3. Objetivo 66

2.7.3.4. Campo de acción 67

2.7.4. El Contrato Constitutivo de FONATUR 67

Capítulo III: Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento 69

3.1. Imposibilidad del fideicomiso turístico para fin residencial visto a la luz de la Ley de Inversión extranjera y su Reglamento. 69

3.2. Ley de Inversión Extranjera 70

3.3. Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras 73

3.4. Del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras 75

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

h

3.5. Inversión extranjera vía fideicomisos	78
3.6. Inversión extranjera en el sector turismo total	79
3.7. Anticonstitucionalidad de la Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento	80
3.8. Ley sobre Ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos, publicada el 25 de Marzo de 1894	83
3.9. Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo 27 de la Constitución	84
Capítulo IV: Metodología	85
4.1. Preguntas de investigación	85
4.2. Hipótesis de trabajo	86
4.2.1. Hipótesis general	87
4.2.2. Hipótesis específicas	87
4.3. Definición de variables	87
4.3.1. Definiciones conceptuales	88
4.3.2. Definiciones reales	89
4.4. Comprobación de hipótesis	89
Apéndices:	
A. Procedimiento para elaborar Fideicomisos	.94
B. Guía de Fideicomiso	100
C. Proyecto de Fideicomiso TraslATIVO de Dominio	101
D. Participación del empleo turístico en la población económicamente activa por entidad.	111
E. Regiones Turísticas	112
Conclusiones	113
Bibliografía	115

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

LISTA DE GRAFICAS

No. Título

- 1 Desarrollo económico y social del PIB nacional
- 2 Participación del PIB turístico en el PIB total.
- 3 Saldos de la balanza turística
- 4 Fideicomiso sobre inmuebles ubicados en la zona restringida
- 5 Inversión extranjera vía fideicomisos
- 6 Inversión Extranjera en el sector turismo total

LISTA DE TABLAS

No. Título

- 1 Principales destinos en el mundo en función de la llegada de turistas
- 2 Posición de México en el mundo en captación de ingresos turísticos

LISTA DE MAPAS

No. Título

- 1 Participación de los empleos turísticos en la población económica activa por entidad
- 2 Regiones turísticas

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

INTRODUCCION

Como joven mexicana me resulta importante investigar a fondo los fideicomisos para fin residencial en la zona restringida ya que en mi opinión no están debidamente regulados en la Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento.

Pienso que este tema es de interés general pues al otorgarse un permiso para constituir un fideicomiso deben observarse todos los beneficios económicos y sociales que la realización de estas operaciones impliquen al país.

Tuve la experiencia de trabajar los fideicomisos turísticos para fin residencial dentro de la zona restringida en la Península de los Cabos Baja California Sur y me llamó mucho la atención observar como los extranjeros (en su mayoría Estadounidenses y Canadienses) se han adueñado cada vez más de los mejores y más bellos destinos turísticos con los que contamos en la República Mexicana. Tan sólo el corredor turístico que comunica San José del Cabo a Cabo San Lucas, (que es un tramo de 32 kilómetros aproximadamente), está invadido por inversionistas extranjeros que vienen a establecer sus residencias en territorio mexicano, sin generar ningún provecho o beneficio a nuestro país.

La zona restringida abarca el 45.32% de la totalidad del territorio nacional, lo cual nos indica la enorme extensión de tierras de esta zona la cual por el turismo y la apertura económica de México, la zona restringida cobra gran importancia a nivel nacional e internacional.

Es muy importante que todos los mexicanos estemos conscientes de quiénes somos, y qué es lo que tenemos ya que si no lo sabemos podríamos sufrir las consecuencias en un futuro próximo por eso no podemos soslayar la problemática que existe en cuanto a que cada vez más se otorgan sin control alguno permisos a extranjeros para la constitución de fideicomisos para fin residencial en la zona restringida, así como también el daño irreparable que se provoca a la naturaleza tanto a la flora como a la fauna.

A continuación determinaremos el objetivo general y específico de nuestra investigación.

Objetivo General

- Conocer las condiciones actuales en México en cuanto a la regulación del fideicomiso turístico usado facticamente como instrumento para adquirir inmuebles en la zona restringida ya que el fideicomiso se otorga por 50 años con posibilidades de prórroga la cual ya no esta limitada.

Objetivos Específicos

- Conocer la importancia del turismo en México en cuanto al otorgamiento de fideicomisos turísticos en la zona restringida.
- Conocer como se puede disfrutar de un inmueble para fin residencial en la zona restringida.
- Determinar bajo que condiciones se puede realizar el fideicomiso turístico en la zona residencial.

El desarrollo de esta investigación será abordado de la siguiente forma:

El primer capítulo se hace una revisión histórico-conceptual y jurídica del fideicomiso en México en la zona restringida desde el México independiente hasta nuestros días. En la primera parte se abordan las leyes que han dado origen a la actual regulación, así como también se analizaran las leyes que se rigen en algunos otros países. Posteriormente se analiza aspectos relativos al fideicomiso tales como su concepto y características.

El capítulo segundo comprende aspectos relacionados con la importancia del turismo en México a nivel internacional. Conoceremos los elementos y los supuestos centrales del marco jurídico del turismo, sus bases constitucionales y la naturaleza jurídica del Fondo Nacional de Fomento al Turismo como la institución más importante en la programación,

fomento y desarrollo del turismo. En esta parte ejemplificaremos con gráficas, tablas y mapas para facilitar su comprensión.

En el capítulo tercero se abordará el estudio de la Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento ya que se considera la más importante por regular de forma única los fideicomisos turísticos.

Finalmente en el capítulo cuarto se exponen metodológicamente las hipótesis y los resultados de la investigación, al efecto nos referimos a la hipótesis de trabajo, general y específica; así como también a la definición de variables a fin de comprobar nuestros supuestos de investigación.

Se incluyen apéndices que comprenden: procedimiento para elaborar fideicomisos que se utiliza en la Península de los Cabos Baja California Sur, el proyecto de fideicomiso traslativo de dominio, un mapa que se refiere a la participación del empleo turístico en la población económicamente activa por entidad; y otro más que se refiere a regiones turísticas.

La tesis termina con las respectivas conclusiones.

CAPITULO I

MARCO TEORICO CONCEPTUAL

1.1. Antecedentes históricos-jurídicos en la zona restringida en México.

Los antecedentes histórico-jurídicos han variado en su contenido y frecuencia de manera constante y según las condiciones políticas y sociales del país. Encontramos en ciertas épocas que se deja en total libertad a los extranjeros para adquirir propiedad territorial sin ninguna limitación y obligación; por el contrario, en otros lapsos, la restricción es total a los extranjeros para adquirir inmuebles.

Si bien es cierto que encontramos antecedentes desde el “Derecho Romano en donde durante la época de vigencia estricta y rigurosa del Jus Civile, el civis romanus era el único que tenía capacidad jurídica y, por ende, el único que era susceptible de ser sujeto de propiedad. Sin embargo, bajo el imperio de jus gentium a los extranjeros ya no se les excluyó totalmente de la vida jurídica del estado romano, teniendo el derecho de ser propietarios que les concedió la Constitución de Caracalla”.¹ Y “en la legislación española, por lo que respecta a la Nueva España, la Ley XII, título X, libro 5º de la Nueva Recopilación (Ley XV, título 5º, libro III de la Novísima disponía: “Mandamos que de aquí en adelante ninguna merced se haga a persona alguna de indios; y que ningún extranjero de nuestros reinos no trate en las Indias”. De esta disposición se infiere que se prohíba a los indios ser sujetos de propiedad, así como se vedaba a todo extranjero cualquier acto jurídico que debiera verificarse en las Indias”.² Entre otros antecedentes, por así convenir a nuestro tema de estudio trataremos los antecedentes jurídicos más importantes a partir del México Independiente.

¹ BURGOA ORIHUELA, Ignacio. Las Garantías Individuales. 20ª ed.; México. Ed. Porrúa, 1986, pp. 484-485

² Idem.

La constitución de Apatzingán del 22 de octubre de 1814, consideró ciudadanos mexicanos a los nacidos en la misma y a los extranjeros que residieran en ella. Esta Constitución aunque nunca entró en vigor no hacía distinción entre nacionales y extranjeros; a todos les concedía los mismos derechos.

1.1.1. Decreto de Colonización del 18 de agosto de 1824.

En el momento que se consuma la Independencia y al marco del Plan de Iguala de Agustín de Iturbide de 24 de febrero de 1821, señalaba que todos los habitantes del Imperio Mexicano, sin otra distinción que su mérito y virtudes, eran ciudadanos idóneos para optar por cualquier empleo y que sus personas y propiedades serían respetadas y protegidas.

Por su parte el Tratado de Córdoba, firmado por Agustín de Iturbide y Juan O'Donoju el 24 de agosto de 1821, establecía que toda persona quedaba en estado de libertad natural para trasladarse con su fortuna a donde le conviniera, sin que hubiere derecho de privarle de esa libertad.³

1.1.2. La Ley de marzo de 1828.

Esta Ley de Guadalupe Victoria reconocía igualdad entre nacionales y extranjeros así lo consagraba el artículo 6 con la excepción de que los no naturalizados no podían adquirir propiedad territorial rústica, no aplicándose la anterior restricción si el objeto de la adquisición era el de colonizar.

Concluía la Ley diciendo que si un mexicano denunciara algún fraude a la Ley por parte de algún extranjero, y se le comprobara el fraude al extranjero, se le adjudicaría el bien objeto del fraude denunciante.

³ RAMOS GARZA, Oscar. Los extranjeros y la propiedad territorial en México. México. Ed. Dofiscal Editores, 1989, p. 32

1.1.3. Constitución de 1836.

Esta Constitución Centralista conocida como Siete Leyes consideraba: “La capacidad de extranjeros para adquirir bienes en la República era objeto de regulación de la legislación secundaria, constituida por diferentes derechos.”⁴ Que consignaban diversos criterios para autorizar a los extranjeros a ser titulares de derechos de propiedad.

El Artículo 13 de esta constitución reguló la situación de la propiedad territorial de los extranjeros en los siguientes términos:

“Artículo 13. El extranjero no puede adquirir en la República propiedad raíces, si no se ha naturalizado en ella, casarse con mexicana y arreglarse a lo demás que prescriba la Ley relativa a estas adquisiciones”.⁵

1.1.4. Ley de 11 de Marzo de 1842.

Esta Ley consignó de manera más detallada reglas para que los extranjeros adquirieran propiedad territorial, decía entre otras cosas que los extranjeros avecindados y residentes en el país, podían poseer por cualquier título propiedades rústicas y urbanas; que los extranjeros no podían adquirir más de dos fincas rústicas en un departamento, sin licencia del supremo poder⁶; que “...los extranjeros que en virtud de ésta ley adquirieran propiedad, quedan absolutamente sujetos, a las leyes vigentes o que rijan en la República sobre traslación, uso, conservación y pago de impuestos, sin que puedan alegar derecho de extranjería acerca de estos puntos”⁷; si el extranjero dejara de ser dueño por adjudicación judicial o por herencia, el adquirente debía vender el bien en un plazo de dos años; un artículo que fue muy importante decía, que las anteriores disposiciones no se aplicarían a los departamentos que tuvieran vecindad con un país extranjero, y que para dicho efecto se

⁴ BURGOA ORIHUELA, Ignacio. Las Garantías Individuales. Op. Cit. pp.485-486.

⁵ TENA RAMIREZ, Felipe. Leves fundamentales de México. Décimo quinta Ed.; México. Ed. Porrúa, 1989, p. 208.

⁶ En el decreto de 10 de Marzo de 1857, se declararon nulas y sin ningún valor, las adjudicaciones que de 1821 a 1857 no hubieren cumplido este requisito y que se ubicaran en la Península de Baja California

⁷ Código de Colonización y Terrenos Baldíos. Decreto del 11 de Marzo de 1842; México. Ed. Porrúa 1953, p 317

requería remitir a las leyes especiales de colonización que se dictarían en un futuro y siempre previa aprobación del Gobierno Supremo de la República, se decía que en los departamentos que no fueran fronterizos y que tuvieran costa, solamente a cinco leguas de ellos podrían adquirir propiedad rústica los extranjeros; que los "...extranjeros no podrían adquirir terrenos realengos o bahías en todos los departamentos de la República, sin contratarlos con el gobierno que posee este derecho en representación del dominio de la Nación Mexicana"⁸

Cabe resaltar que esta ley en su Artículo 5 sujeta a los extranjeros a las leyes mexicanas, respecto a todo lo relativo al inmueble que adquiriese. Este es sin duda un antecedente muy importante de lo que conocemos ahora como Cláusula Calvo, nombre dado gracias a su autor, y que fue conocida tiempo después de esta ley.

Fue hasta que el Doctor Carlos Calvo, en conocida cláusula que se opuso a la intervención de un Estado a otro, plasmó con su nombre ésta doctrina admitida en México en la Ley que analizamos y que veremos más a fondo en el punto 1.1.14.

1.1.5. Proyectos de Constituciones Políticas de 25 de Agosto y 2 de Noviembre de 1842.

Estos dos proyectos de Constitución, respetaron y consignaron el derecho que tienen todos los habitantes de la República a la propiedad, incluso el segundo proyecto lo consigné como un derecho natural; solamente es este segundo proyecto se da una regla especial en el Artículo 70 para los extranjeros, consistente en que: "Corresponde exclusivamente al Congreso Nacional: XXXVI. Decretar bases para la adquisición de bienes raíces por extranjeros, y arreglar en general todo lo concerniente a la colonización".⁹

⁸ Código de Colonización y Terrenos Baldíos. Decreto del 11 de Marzo de 1842. Op.Cit. pg.31

⁹ Cámara de Diputados XLVI Legislatura al Congreso de la Unión. Derechos del Pueblo Mexicano. México. Ed. Cámara de Diputados 1989, pp.587

1.1.6. Dirección de Colonización y su Reglamento.

Con el objeto de poblar todo el territorio, el 4 de diciembre de 1846 se creó esta dirección, que impedía adquirir propiedad territorial, a los extranjeros que fueren nacionales de un país vecino, o con el que se estuviera en guerra.

1.1.7. Ley sobre Extranjería y Nacionalidad.

El 30 de enero de 1854, se expidió esta Ley que modificó únicamente el concepto de extranjero avecinado y residente por el de extranjero domiciliado. Esta ley otorgaba a los extranjeros los mismos derechos que la Ley del 11 de marzo de 1842 concedió a los extranjeros avicinados y residentes.

Un punto interesante de esta Ley y posiblemente el antecedente más remoto de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera es que consideró al inversionista extranjero como nacional, en contratos de sociedades comerciales, si la inversión de estos no excedía la tercera parte, para efectos de acreditar la nacionalidad mexicana.

1.1.8. La Constitución de 1857.

Esta Constitución de corte liberal estableció igualdad entre nacionales y extranjeros, para adquirir bienes raíces en la República Mexicana, incluso concedía la nacionalidad mexicana al extranjero que adquiriera un bien raíz en la República, lo que consignó en su Artículo 30: "Son mexicanos: III.- Los extranjeros que adquieran bienes raíces en la República o tengan hijos mexicanos, siempre que no manifiesten la resolución de conservar su nacionalidad".¹⁰ No existían impedimentos para adquirir inmuebles, incluso si manifestaban que querían conservar su nacionalidad.

¹⁰ TENA RAMIREZ, Felipe. Leyes Fundamentales de México. Op. Cit., p. 611

1.1.8.1. Voto Particular de Ponciano Arriaga.

Es de resaltar que el señor Ponciano Arriaga en conocido voto particular sobre la propiedad en las sesiones del constituyente de 1857, no recomendaba limitar de ninguna manera los derechos de los extranjeros para que adquiriesen propiedad territorial en cualquier parte de la República.

1.1.8.2. El Imperio de Maximiliano.

El Imperio de Maximiliano (1864-1867) siguió con los mismos criterios que la Constitución del 57; dio seguridad jurídica a los extranjeros, pues publicó la Ley sobre Inmigración en 1865 donde ordenó se expidiera a los inmigrantes, títulos de propiedad auténticos e inmutables donde se consignara que no estaban sujetos a hipotecas.

1.1.9. Proyecto de Constitución de 1917.

Recordemos que en 1916, cuando subió al poder Venustiano Carranza, lo que se pretendía era solamente una reforma constitucional a la entonces vigente Constitución de 1857. Fue el 1º de diciembre de 1916 cuando el Congreso Constituyente decidió elaborar un proyecto de Constitución nueva, y no modificaciones. En este contexto podemos distinguir dos proyectos que para regular lo relativo a la propiedad territorial por parte de extranjeros dieron Venustiano Carranza y el Comité formado por diputados fuera de la Cámara, que interesados en el tema de la propiedad, elaboraron una iniciativa en este tema.

1.1.9.1. Proyecto de Venustiano Carranza.

En el documento que Venustiano Carranza presentó al Congreso Constituyente con los lineamientos generales sobre la Constitución, en la parte relativa a la propiedad decía que: "En otra parte se os consulta la necesidad de que todo extranjero, al adquirir bienes raíces en el país, renuncie expresamente a su nacionalidad, con relación a dichos bienes,

sometiéndose en cuanto a ellos, de una manera completa y absoluta, a las leyes mexicanas”.¹¹

Si bien es cierto que el congreso aprobaría una Constitución nueva, que abrogaría la de 1857 en esta materia (propiedad raíz para extranjeros), Carranza no pretendía ningún cambio, con respecto a la de 57.

1.1.10. Proyecto del Comité que agrupaba a Diputados fuera de la Cámara.

Este Comité elaboró una iniciativa fuera de los trabajos de la Cámara, sobre el tema de la propiedad, estaban básicamente interesados en asentar en la constitución que la propiedad originaria de la Nación correspondería al Estado. Dentro de la iniciativa tocan el tema de la zona restringida y lo plasman tal y como lo conocemos. La comisión dictaminadora que analizó el Artículo 27 no incluyó en su proyecto esta última prohibición y lo presentó para su debate ante el Congreso en los siguientes términos: “La capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la nación se regirá por las siguientes prescripciones:

I. Sólo los mexicanos por nacimiento o naturalización y las sociedades mexicanas, tienen derecho para adquirir el dominio directo de tierras, aguas, y sus accesiones en la República Mexicana. El estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros cuando manifiesten ante la Secretaría de Relaciones Exteriores que renuncian a la calidad de tales y a la protección de sus gobiernos en todo lo que a dichos bienes se refiere, quedando enteramente sujetos, respecto de ellos, a las leyes y autoridades de la nación”.¹²

1.1.11. Diario de los Debates sobre el Artículo 27 Constitucional.

La fracción primera de éste Artículo fue presentada así:

“Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización, y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de tierras, aguas o sus accesorios, o para obtener concesiones de explotación de minas, aguas o combustibles minerales en la República

¹¹ PALAVICINI, Félix F. Historia de la Constitución de 1917, Tomo I, México. Ed. Porrúa, pp.152-153

¹² Diario de los Debates del Congreso Constituyente 29 a 31 de enero de 1917, Tomo II Número 80 p 794.

Mexicana. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes, y en no invocar, por lo mismo, la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquellos; bajo la pena en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la nación los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas”.¹³

En este proyecto se añadió la prohibición a los extranjeros de adquirir bienes raíces en fronteras y litorales.

1.1.12. Prohibición Constitucional y exégesis del texto.

Esta prohibición la encontramos ubicada en la fracción primera del Artículo 27 Constitucional vigente, redactada en los siguientes términos: “Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquellos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación los bienes que hubieren adquirido en virtud 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”.¹⁴

¹³ Diario de los Debates del Congreso Constituyente 29 a 31 de Enero de 1917. Op. Cit. pg.794

¹⁴ Fracción I del Artículo 27, Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 5 de Febrero de 1917, entrando en vigor el día 1º de Mayo de 1917)

1.1.13. Justificación histórica de la prohibición hecha al Artículo 27 fracción I.

Al analizar los antecedentes histórico-jurídicos, políticos, sociales y culturales en la zona restringida encontramos una explicación a tal prohibición; “en la experiencia histórica del país, repetidamente amenazado e invadido, y que se resume en la pérdida de más de la mitad del territorio nacional. Obedece a razones de seguridad militar, ya que el acceso de tropas extranjeras al territorio, podrá supuestamente conseguirse más fácilmente a través de extranjeros, propietarios de áreas estratégicas, carentes de escrúpulos o súbditos del Estado invasor. Asimismo la colonización de las fronteras por extranjeros es un factor indiscutible de la secesión”.¹⁵

1.1.14. La Cláusula Calvo.

El Doctor Carlos Calvo de nacionalidad argentina fue quien bautizó con su nombre a la cláusula que se opone a la intervención directa o indirecta de los Estados extranjeros en asuntos internos de un país determinado.

Esta tesis que se conoce como “Cláusula Calvo” años antes de que el doctor la diera a conocer, en México ya se aplicaba.

En la fracción I del Artículo 27 constitucional, que estamos analizando, se encuentra materializada la cláusula Calvo, de la siguiente manera, dice que: “el Estado podrá conceder al extranjero el derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas, y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas en las mismas que tienen los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales respecto de dicho bien, y en no invocar por lo mismo, la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquellos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de

¹⁵ Instituto de Investigaciones Jurídicas. Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo III, 2ª edición; México. Ed. Porrúa, 1988, p. 3271.

perder en beneficio de la Nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud de los mismos.”¹⁶

En torno a esta cláusula se ha hablado mucho sobre la validez o no de la citada renuncia. Tenemos por un lado a los autores que dicen que no es eficaz la renuncia a la protección diplomática de su país que hace el extranjero, porque el que la hace no es titular del derecho, pues el titular del derecho es el país extranjero. Algunos diputados en los debates al Artículo 27, se percataron de que podía suceder la hipótesis de la doctrina que estudiamos e incluso el diputado Múgica recordó que el tribunal de La Haya calificaba de renuncia parcial las que se realizaban por conducto del extranjero y no de su agente diplomático. Por esta razón algunos constituyentes recomendaron, se hiciera la renuncia a través de los agentes diplomáticos para que estuviera completa.

Otro grupo de autores consideran que la renuncia si es válida, toda vez que si bien es cierta la protección diplomática es un derecho que le corresponde y que tienen los países para proteger a sus nacionales, estos en un acto unilateral de voluntad, renuncian por anticipado a la protección de sus gobiernos, pues se consideran ellos mismos como nacionales en todo lo concerniente a los bienes en cuestión.

Otro objetivo que persigue la cláusula que analizamos, es el de conseguir la igualdad jurídica entre los nacionales y extranjeros, pues estos de no haber realizado su renuncia tendrían el derecho de pedir la protección a su gobierno además de la protección que les concede la ley nacional.

1.1.15. México y otros países con prohibición en la zona restringida.

En este sentido México no es el único país con una restricción como lo es la zona restringida. Bolivia, Ecuador, El Salvador, Haití, Panamá, Guatemala, Honduras y Perú son ejemplos de países que restringen a los extranjeros en su facultad para adquirir bienes raíces

¹⁶ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Op. Cit.

en las fronteras y litorales. En los siguientes subincisos daremos el ejemplo y la manera como Guatemala, Honduras y Perú limitan a los extranjeros.

1.1.15.1 Guatemala.

En el artículo 65 del Estatuto fundamental de Gobierno dado en Palacio Nacional ciudad de Guatemala a los 26 días de abril de 1982, encontramos la siguiente restricción: "...Sólo los guatemaltecos comprendidos en el Artículo 9º de este estatuto o las sociedades cuyos miembros tengan las mismas calidades, podrán ser propietarios o poseedores de inmuebles situados en la faja de quince kilómetros de ancho, a lo largo de las fronteras, medidos desde la línea divisoria. Se exceptúan los bienes urbanos y los derechos inscritos con anterioridad al 1º de marzo de 1956".

"Artículo 9º.- Son guatemaltecos naturales:

- 1) Los nacidos en el territorio, naves y aeronaves de Guatemala, hijos de padre o madre guatemaltecos, de padres no identificados o de padres cuya nacionalidad sea desconocida.
- 2) Los que nazcan en Guatemala, hijos de extranjeros transeúntes, si llegados a la mayoría de edad, establecen su domicilio en Guatemala y manifiestan su deseo de ser guatemaltecos. Se exceptúan los hijos de extranjeros que sean funcionarios diplomáticos y los de quienes ejerzan cargos equiparados por la Ley y el Derecho Internacional.
- 3) Los nacidos fuera del territorio de Guatemala hijos de padre y madre guatemaltecos naturales, en cualquiera de los siguientes casos:
 - a) Si establecen domicilio en el país.
 - b) Si conforme a las leyes del lugar de su nacimiento no les corresponde la nacionalidad extranjera.
 - c) Si tuvieren derecho a elegir y optaren por la nacionalidad guatemalteca.
- 4) Los nacidos fuera del territorio de Guatemala, hijos de padre o madre guatemaltecos naturales o que les hubiere correspondido esa calidad, si establecen domicilio en el

país y optan por la nacionalidad guatemalteca; y los comprendidos en los literales b) y c) del numeral 3 de este Artículo.

5) Los nacidos en el extranjero, hijos de padre o madre guatemaltecos que se encuentren fuera del territorio nacional por razón de estar prestando servicio a la nación.

Optar a la nacionalidad guatemalteca, implica renunciar a cualquier otra, salvo una nacionalidad centroamericana, condición que deberá hacerse constar expresamente”.¹⁷

1.1.15.2. Honduras.

En la Constitución de la República de Honduras, dado el 11 de enero de 1982 en su decreto número 131, limita a los extranjeros en su Artículo 107 que dice: “... Los terrenos del Estado, ejidales comunales o de propiedad privada situados en la zona limítrofe a los estados vecinos, o en el litoral de ambos mares, en una extensión de cuarenta kilómetros hacia el interior del país, y los de las islas, cayos, arrecifes, escolladeros, peñones, sirtes y bancos de arena, sólo podrán ser adquiridos o poseídos o tenidos a cualquier título por hondureños de nacimiento, por sociedades integradas en su totalidad por socios hondureños y por las instituciones del Estado bajo pena de nulidad del respectivo acto o contrato.”¹⁸

1.1.15.3. Perú.

En su Constitución Política, promulgada el 12 de julio de 1979 consigna en su Artículo 126 en su parte conducente que: “Dentro de 50 kilómetros de las fronteras, los extranjeros no pueden adquirir ni poseer, por ningún título, tierras, aguas, minas o combustibles, directa o indirectamente, individualmente o en sociedad, bajo pena de perder, en beneficio del Estado, la propiedad adquirida, excepto en caso de necesidad nacional declarada por ley expresa”.¹⁹

¹⁷ Constitución de los Estados Miembros de la O.E.A. Tomo II, Nueva York: Ed. Ocean Publication Inc., 1983, Constitución de Guatemala pp. 19, 20, 22-23

¹⁸ Idem., Constitución de Honduras, p. 20

¹⁹ Idem., Constitución de Perú, p.23

1.1.16. Concepto de Dominio Directo.

Ni en el texto aprobado por el Constituyente del 17, ni en los debates, encontramos referencias sobre el significado que quiso darle aquel a la expresión “dominio directo”.

Desde el Derecho Romano y en la actualidad, en todos los países que siguen el sistema romanista, se concibe a la propiedad como el derecho más amplio que una persona puede tener sobre una cosa, además, el propietario puede, mediante actos jurídicos, ceder a otro la posibilidad más o menos amplia de una actuación sobre la cosa, objeto de su propiedad.

También el propietario puede crear relaciones de carácter obligacional (Derechos personales) sobre la cosa, objeto de su propiedad; entre ellos podemos citar el arrendamiento, el préstamo, y como veremos, también el fideicomiso.

El constituyente del 17, al usar la expresión dominio para prohibir a los extranjeros la adquisición de bienes inmuebles en la zona restringida se refirió expresamente a la propiedad como sinónimo de dominio y al usar la palabra “directo” en la prohibición, quiso excluir expresamente la creación de relaciones de carácter obligacional que se establezcan entre los dueños de inmuebles en zona restringida y los extranjeros; en este caso se encuentran los contratos de hospedaje, los arrendamientos, los comodatos y también los fideicomisos, ya que estos generan relaciones de obligación o derechos personales para las partes; en efecto, el fideicomisario sólo puede ejercitar sus derechos contra el fiduciario y no los puede oponer erga omnes.

1.1.17. Concepto de Zona Restringida.

La faja del territorio nacional de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta a lo largo de las playas, a que hace referencia la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.²⁰

²⁰ Ley de Inversión Extranjera (publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de Diciembre de 1993).

1.2. El fideicomiso.

Lo que hizo el constituyente del 17, es prohibir que a los extranjeros se les conceda el dominio directo (propiedad) de bienes inmuebles ubicados en playas y fronteras del país. Con la Institución jurídica del fideicomiso incorporado por primera vez en nuestra legislación como figura típica en 1926, no se concede al extranjero el dominio directo (propiedad) de los bienes inmuebles en la llamada zona restringida, pues al fideicomisario extranjero sólo se le otorgan por virtud del fideicomiso derechos de uso y goce sobre el inmueble.

1.2.1. Consideraciones generales.

Por cuanto hace al Fideicomiso en México, debemos reconocer que es un término generalmente conocido en cuanto a su sola denominación, sin embargo, también es cierto que en la práctica pocas personas conocen su naturaleza jurídica, su contenido, sus alcances, sus ventajas y limitaciones, razón por la que aunque muchos se refieren a él, pocos son los que se atreven a profundizar en el tema.

El Fideicomiso es un tema que debe analizarse desde diversos puntos de vista: histórico, doctrinal, legislativo, práctico, etc., pero en el caso de México debe considerarse desde el punto de vista de su aplicación práctica a través del sistema bancario originalmente y, desde 1993 también en el ámbito de otras instituciones auxiliares del crédito, tales como las casas de bolsa, las compañías de seguros y las compañías afianzadoras.

1.2.1.1. Etimología.

Etimológicamente proviene de “fideicomissum”, palabra que a su vez tiene dos raíces: “fides” que quiere decir fe y “comissum” que quiere decir encargo.

1.2.1.2. Concepto.

Por cuanto al concepto del Fideicomiso se refiere, debemos decir que es amplia la gama de opiniones que existen y que hacen referencia a la naturaleza jurídica de esta institución incrustada en el derecho mexicano, por ello, solamente haremos referencia a algunas de las definiciones que se han dado a lo largo de los años, tanto por autores mexicanos como extranjeros, terminando por mencionar la que se asienta en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Negocio fiduciario es: "... aquel en virtud del cual una persona transmite a otra ciertos bienes o derechos, obligándose ésta a afectarlos a la realización de una finalidad lícita determinada y, como consecuencia de dicha finalidad, a retransmitir dichos bienes o derechos a favor de un tercero o revertirlos a favor del transmitente."²¹

Negocios fiduciarios: "...son aquellos mediante los cuales, una parte, el fiduciante, da un amplio poder jurídico a otro llamado fiduciario, para que alcance un fin determinado, asumiendo esta última la obligación personal para con el fiduciante, de usar de su posición jurídica real, sola y exclusivamente para la obtención y dentro de los límites de tal fin".²²

"El negocio fiduciario es una forma compleja que resulta de la unión de dos negocios de índole y efectos diferentes, colocados en oposición recíproca. Consta: 1º De un contrato real positivo, la transferencia de la propiedad o del crédito, que se realiza de modo perfecto o irrevocable. 2º De un contrato obligatorio negativo; la obligación del fiduciario de usar sólo en una cierta forma el derecho adquirido, para restituirlo después al transferente o a un tercero".²³

Por último, el Artículo 346 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito define al fideicomiso estableciendo que: "...En virtud del fideicomiso, el fideicomitente destina

²¹ BARRERA GRAF, Jorge. Estudios de Derecho Mercantil. Ed. Porrúa, México 1958.

²² PINTADO RIVERO, José. Derechos y obligaciones del fiduciario. Tesis profesional, México 1952.

²³ FERRARA Francisco. Teoría Jurídica de la Hacienda Mercantil. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid.1960.

ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización de ese fin a una institución fiduciaria”.²⁴

1.2.2. Antecedentes históricos.

Tomaremos como primer antecedente el del fideicomisum del derecho romano, ya que precisamente de dicho término proviene la palabra que identifica esa figura no solamente en la terminología, sino en su consideración dentro de la legislación mexicana.

El fideicomisum surge por voluntad del testador que, conociendo la incapacidad que para heredar tenían los libertos, los casados sin hijos, las mujeres, etc., establecidas por el Derecho Romano, buscaba una persona de su entera confianza a la cual le heredaba, imponiéndole la obligación moral de que posteriormente o al cumplirse ciertos requisitos, transmitiera los bienes heredados a una tercera persona, que al mismo testador en vida le indicara.

A pesar del cuidado que tenían los testadores en escoger a personas de su entera confianza, en muchas ocasiones este tipo de herederos, al ver que ante la ley eran legítimos propietarios de los bienes que se les habían transmitido en fideicomiso, no cumplían con la obligación contraída, por lo que el Emperador Augusto los hizo cumplir con dicha obligación por medio de la intervención de los cónsules. Esta medida pasó a ser norma y se creó la figura del “praetor fideicommissarius”, funcionarios que se encargaban de hacer cumplir los fideicomisos.

Al mismo tiempo se reglamentó que el “fiduciarius” podía retener para sí la cuarta parte de la herencia que le habían sido transmitidas por vía del fideicomiso.

También en Roma aparece otra figura, que vino a complementar en la práctica la existencia del fideicomisum, la cual tenía características que la distinguían de aquel.

²⁴ Artículo 346 Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 27 de Agosto de 1932, entrando en vigor el 15 de septiembre de 1932)

Se trata del “pactum fiduciae” que a diferencia del anterior, era un negocio entre vivos, el cual también se fundamentaba en la confianza y que se celebraba en interés de una o ambas partes que intervenían en él.

Existían dos clases de “pactum fiduciae”:

- “Pactum Fiduciae cum amico”
- “Pactum Fiduciae cum creditore”

El “pactum fiduciae cum amico” consistía en que una persona transmitía a otra, en quien tenía plena confianza, la propiedad de un bien con el fin de que dicha persona lo devolviera al transmitente o para que lo transmitiera a un tercero, en el momento del primer requerimiento que le hiciera el transmitente, al cumplirse la condición estipulada o al vencerse el plazo fijado.

El “pactum fiduciae cum creditore” consistía en el negocio celebrado entre acreedor y deudor, por el cual el deudor transfería al acreedor la propiedad de una cosa determinada, la cual era entregada en garantía del cumplimiento de la obligación de pago, obligándose a su vez el acreedor a devolverla cuando la deuda que garantizaba hubiera sido pagada.

Este tipo de negocio era utilizado por el deudor, que temiendo las severas penas corporales que originaba el incumplimiento de las obligaciones civiles, prefería garantizar sus deudas transmitía temporalmente la propiedad de parte de sus bienes.

Originalmente los pactos fiduciarios quedaban a merced de la voluntad de quien recibía la propiedad de los bienes y el honor que el acreedor hiciera a la confianza que en él se depositaba.

Entre las figura afines al fideicomiso cabe destacar las siguientes:

El Mayorazgo: surgido en la época feudal, era la institución por la cual el primogénito tenía el derecho de heredar los bienes de su progenitor con la condición de que, éste a su vez, lo hiciera a favor de su primogénito y así sucesivamente. Esta forma de transmisión de la propiedad era utilizada para conservar la unidad y el poder del señor feudal sobre su señorío.

El Use: antecedente directo del Trust. Consistía en una transmisión de tierras realizada por acto entre vivos o por testamento, a favor de un prestanombre, quien las poseería a favor del beneficiario o “cestui que use”. La palabra “use” deriva de “opus” que desde tiempos remotos en el latín bárbaro significaba “en representación”.

El Trust: se le define como: “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”.

Roberto Molina: Siendo una figura inmediatamente anterior al fideicomiso que conocemos en México, es conveniente entrar brevemente al señalamiento de sus elementos personales, por lo que a continuación haremos referencia a cada uno de ellos, los cuales a saber son los siguientes:

Settlor.- Que era el creador del trust; a él correspondía la declaración unilateral de la voluntad, manifestada por escrito, para afectar determinados bienes para la realización de un fin cierto y determinado, cuya realización encomendaba al Trustee.

Trustee.- Es la persona a quien se transmite el dominio legal de los bienes afectos a un trust, se trata del sujeto que queda obligado a realizar los fines para los que dichos bienes fueron afectos por el settlor.

Cestui que trust.- Es la persona a favor de quien se constituye el trust, es su beneficiario.

Esta figura de gran relevancia para el fideicomiso mexicano, a su vez tiene diversas clasificaciones, por lo que para completar esta semblanza, vale la pena referirnos a los principales tipos de trusts que existen en el derecho anglo-sajón.

Tipos de trust:

1.-Trust voluntario o por ministerio público.- Es aquel que nace por voluntad de las partes y se subdivide en Trust Expreso y Trust Implícito.

Trust Expreso es aquel que se crea intencional y deliberadamente por una persona, ya sea mediante contrato o por testamento, o bien por medio de declaración oral, en este caso si el objeto es un bien mueble.

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, deben 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.

Este tipo de trust se subdivide en dos:

Trust Interpretativo que es aquel que se exige a una persona que, teniendo el carácter de trustee respecto de ciertos bienes, debido a tal carácter obtiene alguna ventaja personal.

Trust Resultante que es aquel que puede surgir ya sea por la transmisión de bienes a nombre de otro bien, cuando ya existiendo un trust constituido, éste se frustra total o parcialmente, caso en el que los bienes vuelven al dominio del settlor o al de sus herederos, salvo intención diversa que aparezca en el instrumento respectivo.

1.3. El Fideicomiso en el Derecho Comparado.

Es en algunos países latinoamericanos en donde el fideicomiso ha sido incluido legalmente, debiendo aclarar que en muchos otros esta figura y esquema de negocios solamente se encuentra contemplada en los diccionarios y algunos libros de materia mercantil.

Los antecedentes jurídicos en aquellos países que tienen contemplado este tipo de negocios son entre otros los siguientes:

1.3.1. Colombia.

En este país los antecedentes jurídicos del fideicomiso son el Código de Comercio y la Ley número 45 del año 1923.

Dentro de las características de esta figura en la legislación colombiana, deben destacarse las siguientes:

- “Para los efectos de esta Ley, se entiende por fideicomiso todo encargo de confianza de los en ella expresados, y por fideicomisario (sic) el individuo o entidad a quien se encomienda tal encargo. (Artículo 7º. Ley 45/1923).
- Solamente los establecimientos bancarios y las sociedades fiduciarias, especialmente autorizadas por la Superintendencia Bancaria, podrán tener la calidad de fiduciarios. (Art. 1226 C. Comercio.)
- El fideicomiso constituido entre vivos debe constar en escritura pública registrada. El constituido por causa de muerte debe constar en testamento. (Art. 1228 C. Co.)
- Para los efectos legales de los bienes afectados, deberán permanecer separados del activo del fiduciario. (Art.1233 C. Co.)

- Los bienes objeto del fideicomiso no forman parte de la garantía general de los acreedores del fiduciario. (Art. 1227 C. Co.)
- Una misma persona puede ser fideicomitente y beneficiaria en el fideicomiso. (Art. 1226 C. Co.)
- No puede adquirir por causa del negocio fiduciario la propiedad de los bienes fideicomitados, siendo ineficaz la estipulación que se haga en tal sentido. (Art. 1224 C. Co.)

1.3.2. Costa Rica.

En este país el fideicomiso ha venido siendo regulado por las disposiciones del Código de Comercio del 24 de abril de 1964, que contiene un capítulo especialmente dedicado a esta figura jurídica.

De entre las principales disposiciones legales debemos destacar:

- “Por medio del fideicomiso el fideicomitente transmite al fiduciario la propiedad de bienes o derechos; el fiduciario queda obligado a emplearlos para la realización de fines lícitos y predeterminados en el acto constitutivo”. (Art. 633 C. Comercio)
- Puede ser fiduciario cualquier persona. Si son personas morales su escritura constitutiva debe contener dentro de su objeto la posibilidad de serlo. (Art. 637 C. Co.)
- El fiduciario no podrá delegar sus funciones pero sí podrá designar apoderados y auxiliares bajo su responsabilidad. (Art.643 C. Co.)
- Se prohíbe al fiduciario garantizar el rendimiento de los bienes fideicomitados. (Art.647 C. Co.)
- Se prohíben los fideicomisos con fines secretos y aquellos que asignen al fiduciario ganancias, premios u otras ventajas aparte de los honorarios estipulados. (Art.661 C. Co.)

1.3.3. El Salvador.

En este país la regulación legal es muy semejante a la que se da al fideicomiso en México, lo cual puede comprobarse en la salvadoreña Ley de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares de 1970, además de las disposiciones que se refieren a esta materia y que se encuentran contenidas en el Código de Comercio de ese país.

De entre las disposiciones a resaltar se encuentran las siguientes:

- Sólo podrán ser fiduciarias las instituciones de crédito autorizadas para ello. (Art. 155 LICOA)
- La ley mencionada no contempla la existencia de delegados fiduciarios, no menciona procedimiento de constitución del fideicomiso ni expresa las causas para su extinción.
- El concepto del fideicomiso se expresa de manera general, aunque sin definirlo. (Art. 1233 C. Comercio)
- Todo fideicomiso debe ser remunerado. (Art.1251 C. Co.)
- Sólo pueden operar fideicomisos los bancos o instituciones de crédito expresamente autorizadas. (Art.1238 C. Co.)
- Las funciones del fiduciario pueden llevarse a cabo a través de delegados, quienes obligan a la institución sin perjuicio de su responsabilidad personal. (Art. 1253 C. Co.)
- El fiduciario puede ser obligado a prestar caución por el desempeño de su encargo. (Art. 1259 C. Co.)

1.3.4. Guatemala.

En este país el fideicomiso se rige por las disposiciones expresas contenidas en el Código de Comercio, entre las que destacan:

- Según se determina, el fideicomitente transmite ciertos bienes y derechos al fiduciario, afectándolos a fines determinados. El fiduciario los recibe con la limitación de carácter obligatorio, de realizar solo aquéllos actos exigidos para cumplir los fines del fideicomiso. (Art. 766 C. Comercio)
- Se reconocen dos clases de fideicomisos en general, los que se constituyen por contrato y los que lo son por testamento. En el caso del contrato, debe constar en escritura pública, la aceptación del fiduciario y un valor estimado de los bienes. (Art. 771 C. Co.)
- Surte efectos frente a terceros desde el momento en que el contrato se presente en el Registro de Propiedad, si se trata de inmuebles, derechos reales u otros bienes sujetos a inscripción. (Art. 776 C. Co.)
- Los derechos del fideicomisario en el fideicomiso no son embargables, aunque sí los frutos que perciba del mismo. (Art. 782 C. Co.)
- Sólo pueden ser fiduciarios los bancos establecidos en el país y las instituciones de crédito que autorice la Junta Monetaria. (Art. 768 C. Co.)
- El fiduciario no puede ser fideicomisario en un mismo fideicomiso. (Art. 769 C. Co.)
- Cuando no existe fideicomisario designado, los derechos derivados del fideicomiso corresponde ejercerlos al Ministerio Público. (Art. 779 C. Co.)

1.3.5. Honduras.

El Código de Comercio es la ley aplicable a los fideicomisos que se constituyen en este país; destacan las disposiciones siguientes:

- “Es un negocio jurídico en virtud del cual se atribuye al banco autorizado para operar como fiduciario la titularidad dominical sobre ciertos bienes, con la limitación de carácter obligatorio de realizar sólo aquellos actos exigidos para el cumplimiento del fin lícito y determinado al que se destinan”. (Art. 1033 C. Comercio)
- Su constitución implica la traslación del dominio de los bienes o la cesión de los derechos a favor del fiduciario. (Art. 1035 C. Co.)
- Solamente pueden ser fiduciarios los bancos expresamente autorizados. (Art. 1040 C. Co.)
- Los bancos fiduciarios desempeñarán su cometido designando uno o más funcionarios de cuyos actos deberán responder directa e ilimitadamente. (Art. 1954 C. Co.)
- Pueden ser objeto de fideicomiso toda clase de bienes y derechos, salvo los estrictamente personales del fideicomitente. (Art. 1048 C. Co.)

1.3.6. Panamá.

El fideicomiso en este país se ha venido rigiendo por la Ley número 17 del 20 de febrero de 1941, de entre cuyas disposiciones se mencionan las siguientes:

- Se define al fideicomiso como un Mandato Irrevocable en virtud del cual se transmiten determinados bienes a una persona llamada fiduciario, para que disponga de ellos lo ordena el que los transmite, llamado fideicomitente, a beneficio de un tercero llamado fideicomisario. (Art. 1º. Ley 17/1941)
- Se identifican los fideicomisos: particular, universal, puro o condicional, a día cierto o durante la vida de cualquiera de las partes. (Art. 3º. Ley 17/41)
- La condición suspensiva que tarde más de 20 años en cumplirse se tendrá por fallida. (Art. 4º. Ley 17/41)

- Pueden ser fiduciarios las personas físicas y las personas morales. (Art.24 Ley 17/41)
- El fiduciario tiene todas las acciones y derechos del dueño, pero no podrá enajenar ni gravar, salvo autorización expresa. (Art. 27 Ley 17/41)
- Para constituirlo siempre deberá existir el fideicomisario, salvo que se trate de una persona concebida. (Art. 13 Ley 17/41)
- Se prohíben los fideicomisos constituidos para que operen después de la muerte del fideicomitente, a favor de personas incapaces para sucederle. (Art.7 Ley 17/41)

1.3.7. Ecuador.

En este país se ha venido regulando al fideicomiso a través de diversas leyes, entre las cuales la principal es la Ley de Compañías Financieras de 1976, además de la Ley General de Bancos y la Ley de Compañías de 1977.

Cabe mencionar que la primera de las leyes antes mencionada no aclara ni especifica individualmente los servicios que pueden prestar los bancos, especialmente porque es confusa al no haber definido al fideicomiso, no mencionar el procedimiento de constitución, ni las causas de extinción; solamente se concreta a citar los servicios fiduciarios, los cuales se confunden con algunos servicios bancarios propiamente dichos.

1.3.8. Venezuela.

Como en todos los casos anteriormente expuestos, es importante mencionar que como antecedentes comparativos del fideicomiso, en Venezuela también se han hecho intentos para regular esta figura jurídica, por lo que debemos mencionar la Ley de Fideicomisos de 1965, de entre cuyas disposiciones se mencionan las siguientes:

- El fideicomiso se establece por “La relación jurídica por la cual una persona llamada fideicomitente transfiere uno o más bienes a otra persona llamada fiduciario, quien se obliga a utilizarlos a favor de aquel o de un tercero llamado beneficiario”. (Art. 1º. Ley de Fideicomisos, G.O.número 496/65)
- No podrá constituirse fideicomiso a favor de un incapaz para recibir por testamento o adquirir por donación. (Art.7 L. de F.)
- Corresponde a la jurisdicción civil conocer de las controversias que surjan durante la vigencia del fideicomiso, salvo que la constitución del mismo sea un acto de comercio para el fideicomitente. En este caso corresponderá a la jurisdicción mercantil. (Art.29 L. de F.)
- Los fideicomisos deben ser remunerados. Se fijará en el acto constitutivo y en su defecto lo hará el juez competente. (Art. 19 L. de F.)
- Solamente pueden ser fiduciarios las instituciones bancarias y las empresas de seguros constituidas en el país. (Art. 12 L. de F.)
- El fiduciario no puede ser beneficiario del mismo fideicomiso. (Art. 23 L. de F.)

1.4. Evolución del Fideicomiso en el Derecho Mexicano.

No se reconocen antecedentes propios de los que hoy conocemos como fideicomisos, sino hasta principios de este siglo, recordando que esta figura fue tomada del trust anglosajón e incrustada en la legislación mexicana.

Recurrimos entonces a la historia para referirnos a los antecedentes del fideicomiso en México. Existieron dos iniciativas y proyectos de Ley para introducir la figura del fideicomiso en México que nunca fueron tomados en cuenta, pero que sin embargo dejaron la semilla plantada y buenos precedentes, una fue en 1905 por el Sr. José Yves Limantour y la segunda en 1924 por el Sr. Enrique C. Creel.

1.4.1. Proyecto Limantour.

Rodolfo Batiza menciona que: “Con fecha 21 de noviembre de 1905, el entonces Secretario de Hacienda, Sr. Limantour, envió a la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión una iniciativa que faculta al Ejecutivo para que expida la ley por cuya virtud puedan constituirse en la República instituciones comerciales encaradas de desempeñar las funciones de agentes fideicomisarios” (sic), iniciativa de la cual fue autor el Lic. Jorge Vera Estañol y que constaba solamente de ocho artículos.

Por cuestiones políticas dicha iniciativa no llegó a convertirse en ley y quedó solamente en un intento doctrinal de su autor, quien en ella decía que el fideicomiso consistía en “el encargo hecho al fideicomisario, por virtud de contrato entre dos o más personas, de ejecutar cualesquiera actos, operaciones o contratos lícitos respecto de bienes determinados, para beneficio de alguna o de todas las partes en ese contrato, o de un tercero o para hacer efectivos los derechos o cumplir las obligaciones creadas expresamente en el contrato o que sean consecuencia legal del mismo”.

Se señalaba en el mismo proyecto que: “El fideicomiso importará un derecho real respecto de los bienes sobre los que se constituya. La ley definirá la naturaleza y efectos de ese derecho y los requisitos para hacerlo valer”.

El proyecto supeditaba la creación de estas “instituciones comerciales” a la autorización y vigilancia de la Secretaría de Hacienda y preveía exenciones y privilegios en materia de impuestos a favor de las mismas.

1.4.2. Proyecto Creel.

No fue sino hasta después de la Revolución, hasta el año de 1924, durante la Primera Convención Bancaria, celebrada en el mes de febrero en la ciudad de México, que se presentó otro proyecto de decreto, éste sobre Compañías Bancarias de Fideicomisos y Ahorro, habiendo sido su autor el Sr. Enrique C. Creel.

Mediante este segundo proyecto se trataba de aclarar la terminología, ya que originalmente se daba al fiduciario el nombre de fideicomisario, término con el que actualmente se identifica al beneficiario en el fideicomiso. Así entonces, se cambió la denominación de “instituciones fideicomisarias” por la de “compañías bancarias de fideicomisos y ahorro” figura tomada prácticamente de los “trust and savings banks” norteamericanos, figura que el autor del proyecto trató de tras pasar al derecho mexicano.

Esta figura tampoco tuvo aceptación práctica, por lo que se constituyó también en parte de la historia del fideicomiso en nuestro país.

1.4.3. Proyecto Vera Estañol.

En 1926 es requerido otra vez Vera Estañol, quien presenta a la Secretaría de Hacienda un nuevo proyecto de Ley de Compañías Fideicomisarias y de Ahorros (regresando a la vieja terminología).

Como este proyecto contenía las mismas bases que el elaborado en 1905, no tuvo mayor relevancia y varios autores consideran dudosa la influencia que pudo haber tenido en la doctrina y legislación elaboradas en los años siguientes.

1.4.4. Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios.

En esta ley del 24 de diciembre de 1924, publicada en el Diario Oficial del 16 de enero de 1925, por primera vez se introdujo formalmente en el derecho mexicano la figura del fideicomiso.

Así el artículo 6º fracción VII establecía que: “Se considerarán instituciones de crédito para los efectos legales...Los Bancos del Fideicomiso”, además de hacer referencia a ellos en otros dos artículos.

El artículo 73 se decía: “Los bancos de fideicomiso sirven los intereses del público en varias formas y principalmente administrando los capitales que se les confían o

interviniendo con la representación común de los suscriptores o tenedores de bonos hipotecarios, al ser emitidos éstos o durante el tiempo de su vigencia”.

El artículo 74 ya anunciaba: “Los bancos de fideicomiso se regirán por la ley especial que ha de expedirse”.

1.4.4.1. Ley de Bancos de Fideicomiso.

Aprobada el 30 de junio de 1926 y publicada en el Diario Oficial el 17 de julio del mismo año, vino a ser la ley anunciada por la correspondiente de 1924, por primera vez expuso la estructura que se pretendía dar a esta figura jurídica.

Esta nueva ley constaba de 86 artículos, divididos en cinco capítulos, cuya estructura y contenido se basó en el proyecto de Alfaro.

En la exposición de motivos esta ley explicaba lo que durante años fue motivo de discusión sobre el origen del fideicomiso en México. Se reconocía que la institución del fideicomiso era nueva en nuestro país y que en consecuencia, esa ley importaba una creación y la legalización de una institución jurídica moderna que en otros países, especialmente en los anglosajones se practicaba hacía mucho tiempo, con buenos resultados.

Y concluía con que su aplicación permitiría que las operaciones financieras y comerciales se hicieran sin las trabas del derecho tradicional.

Para las instituciones previstas era necesario obtener una concesión y debían constituirse bajo la modalidad de sociedades anónimas, pudiendo entonces contratar operaciones ajenas y a favor de terceros, reconociéndose en la misma Exposición de Motivos que esta figura era una institución distinta de las anteriores y en especial de la contenida en el derecho romano, identificaba al fideicomiso como un Mandato Irrevocable, figura que doctrinalmente no se reconoce como su naturaleza jurídica.

Esta ley tuvo vigencia durante unos cuantos meses, ya que en el mes de agosto del mismo año se aprobó una nueva ley.

1.4.4.2. Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios.

Aprobada el 31 de agosto y publicada en el Diario Oficial del 16 de noviembre del mismo 1926.

Esta ley destina el Capítulo VI, Título Primero (artículos del 97 al 148) a tratar el caso de los Bancos de Fideicomiso, mencionando que el artículo 97 amplía el objeto original de este tipo de instituciones, ampliando su objeto hacia las operaciones de ahorro, de depósito y de descuento.

En los artículos 98 al 101 se hace referencia a la estructura de los bancos de fideicomiso, resaltando que en el artículo 102, de nueva cuenta se considera al fideicomiso como un mandato irrevocable.

El artículo 108 determina que los bienes dados en fideicomiso se consideran salidos del patrimonio del fideicomitente y a favor del fideicomisario, por lo que los bienes fideicomitados no serán embargables ni se podrá ejercitar sobre ellos acción alguna en cuanto perjudique al fideicomiso. Sin embargo, excluye la posibilidad de un fraude de acreedores o la nulidad por algún otro motivo, por lo que podemos observar era una regulación elemental, influida por la poca experiencia que se tenía en la práctica sobre esta materia, manteniéndose esta legislación sin resultados en la práctica hasta el año de 1932 en que aparece una nueva ley.

1.4.4.3. Ley General de Instituciones de Crédito.

Se aprueba el 28 de junio de 1932 y se publica en el Diario Oficial al día siguiente, informó Roberto Molina que durante los seis años anteriores la Secretaría de Hacienda no otorgó

ninguna concesión para bancos fiduciarios ni se celebró ningún fideicomiso bajo esa legislación.

Referente el tema de la introducción del fideicomiso en la ley de 1926, en la Exposición de Motivos de la ley de 1932 se explica que al no haberse precisado el carácter sustantivo de la nueva figura, se dejó en torno a ella un gran vacío que impidió llevarla a la práctica bancaria.

Establece la nueva ley que sólo se autoriza la constitución de fideicomisos, cuando el fiduciario es una institución especialmente sujeta a la vigilancia del Estado, y mantiene todas las prohibiciones necesarias para impedir que a través del fideicomiso se puedan llevar a cabo substituciones indebidas o constituir patrimonios alejados del comercio jurídico normal.

Se conserva también para las instituciones fiduciarias, la facultad de aceptar y desempeñar mandatos y comisiones de todo tipo, asumir la titularidad de albaceazgos, sindicaturas, tutelas, liquidaciones y en general, asumir la administración de bienes y el ejercicio de derechos por cuenta de terceros.

1.4.4.4. Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Aprobada el 26 de agosto de 1932 y publicada al día siguiente en el Diario Oficial de la Federación.

Aunque solamente hay dos meses de diferencia entre la publicación de esta ley y la comentada anteriormente en la Exposición de Motivos se aclara que ambas fueron elaboradas paralelamente, con propósito de que fueran complementarias, especialmente porque en esta última se regula al fideicomiso como institución sustantiva, siendo vigentes sus disposiciones hasta esta fecha.

Aunque fueron varios juristas los que intervinieron en la redacción de esta nueva ley, cabe mencionar que el ingeniero Alberto J. Pani reconoce ser el responsable de la redacción de lo que constituyó el Título II, Capítulo V de la ley comentada, que abarca del artículo 346 al 359 inclusive.

1.4.4.5. Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares.

Mediante esta ley se abroga a la anterior del año 1932 y aunque no modifica substancialmente la concepción del fideicomiso, establece en su artículo 5º: que las denominaciones “fiduciaria” y de “fideicomiso” y cualquier otra sinónima pueden ser utilizadas por instituciones de crédito debidamente autorizadas para contratar ese tipo de operaciones.

Señala en su artículo 47 bis que las instituciones de banca múltiple pueden realizar operaciones fiduciarias; en otra parte contempla la designación de delegados fiduciarios; en los artículos 44, 45 y 45 bis menciona las operaciones que les está permitido llevar a cabo a las instituciones con concesión para actuar como fiduciarias.

Esta ley estuvo en vigor hasta el mes de agosto del año 1982.

A partir de la expropiación de la banca privada, se generó una serie de reformas legales que crearon gran incertidumbre en el medio bancario, ya que a raíz del decreto del 1º de septiembre de 1982, con la creación de las llamadas “sociedades nacionales de crédito” se abrió un largo período durante el cual se puso en duda la existencia jurídica de los bancos, ya que ese tipo de sociedades no estaba contemplado en la legislación mexicana.

Así se mantuvieron las cosas en este campo, cabe también recordar que el 16 de noviembre de 1984 se publicó el decreto por el que se modificaban los artículos 28, 73 y 123 de la Constitución General de la República, incluyendo los efectos que causó la expropiación de la banca y el establecimiento del control de cambios.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1.4.4.6. Ley Reglamentaria del Servicio de Banca y Crédito (1982)

Publicada en el Diario Oficial del 31 de diciembre de 1982 y consecuencia directa e inmediata de la expropiación bancaria, por lo que se refiere específicamente al tema del fideicomiso, afortunadamente no modificó la estructura y regulación que de esta figura se vino haciendo desde 1941.

1.4.4.7. Ley Reglamentaria del Servicio de Banca y Crédito (1985)

El 14 de marzo de 1985 se publicó en el Diario Oficial esta nueva ley, derogando a la homónima de 1982, así como a la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares de 1941, la cual siguió observándose inclusive después de la ley de 1982, pero continúa vigente la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito de 1932 afortunadamente.

No se incluyeron cambios fundamentales en materia de fideicomisos, por lo que podemos decir que, salvo algunas modificaciones, la concepción doctrinal de este tipo de negocios sigue rigiéndose conforme a las leyes de 1932 y 1941.

1.4.4.8. Ley de Instituciones de Crédito.

Promulgada como consecuencia de la decisión de reprivatizar la banca comercial, esta nueva ley contiene disposiciones similares a las de la ley de 1941, debiendo destacar algunos aspectos generales.

En el artículo 46, fracción V se señala que las instituciones de crédito podrán 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.

En esta nueva etapa de la banca comercial, las operaciones de fideicomiso dejaron de ser practicadas solamente por los bancos, a partir de 1993 también pueden actuar como

fiduciarios el Patronato del Ahorro Nacional, las Casas de Bolsa, las compañías de seguros y las afianzadoras, rompiéndose así una tradición de noventa años.

De las disposiciones de la ley vigente cabe hacer una breve recuento, relacionado a la práctica fiduciaria que llevan a cabo las instituciones de crédito: artículo 79 (manejo del fideicomiso); artículo 80 (delegados fiduciarios y comité técnico); artículo 81 (fideicomisos con valores); artículo 82 (responsabilidad del fiduciario respecto al patrimonio ajeno); artículo 83 (procedimiento para la ejecución del fideicomiso de garantía); artículo 84 (supuestos para la remoción del fiduciario); artículo 85 (duración del fideicomiso público o de interés público).

1.5. Naturaleza Jurídica del fideicomiso en la legislación mexicana.

En México la legislación es poco clara para determinar la naturaleza jurídica del fideicomiso; desde luego los pocos artículos de la ley cambiaría, que se ocupa del fideicomiso y que desde el origen de éste lo regulan, no proporcionan mucha luz acerca de cómo puede ser clasificado el fideicomiso.

Como se señaló anteriormente en el punto 1.2.1.2. el concepto de fideicomiso en el Art. 346 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, no cabe duda que tanto la intención del legislador como en la doctrina se reconoce que es un contrato pues implica una relación jurídica entre dos o más personas, que crea, establece, transmite y declara derechos y obligaciones entre partes.

La afectación de bienes que hace el fideicomitente no consiste en la transmisión plena de la propiedad o una traslación completa del derecho o de la titularidad del derecho, sino únicamente se otorgará al fiduciario las facultades sobre el bien o relativas al ejercicio del derecho que sean necesarias para la consecución del fin.

El fideicomiso es un instrumento jurídico que da al fiduciario una plena in re potestas para asegurar el destino de bienes a un fin lícito así como la propiedad es otra plena in re potestas para destinar bienes a la satisfacción o deseos del propietario.

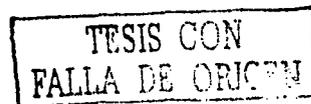
La prohibición legal para los extranjeros de adquirir el dominio sobre bienes en la zona restringida, no afecta a las instituciones fiduciarias para que éstas adquieran los bienes no por causa de dominio sino por causa de fideicomiso, puesto que nunca adquieren el dominio directo.

A continuación comprobaremos con algunas ejecutorias de nuestro máximo Tribunal de Justicia que la tesis que sostenemos en el sentido de que el fiduciario no es propietario de los bienes que se afectan en fideicomiso, sino que únicamente es "titular" de los bienes afectados, por lo que el banco (fiduciario) no adquiere el dominio directo del bien inmueble que se afecta en fideicomiso.

FIDEICOMISO NATURALEZA DEL.- "Conforme a los artículos 346, 351 y 356 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, se concibe al fideicomiso como una afectación patrimonial a un fin cuyo logro se confía a las gestiones de un fiduciario, afectación por virtud de la cual el fideicomitente queda privado de toda acción o derecho de disposición sobre los bienes fideicomitados de los cuales pasa a ser titular la institución fiduciaria para el exacto y fiel cumplimiento del fin lícito encomendado".²⁵

FIDEICOMISO, NATURALEZA.- "El fideicomiso es un negocio jurídico por medio del cual el fideicomitente constituye un patrimonio fiduciario autónomo, cuya titularidad se concede a la institución fiduciaria, para la realización de un fin determinado; pero al expresarse que es un patrimonio fiduciario autónomo, con ellos se señala particularmente que es diverso de los patrimonio propios de las partes que intervienen en el

²⁵ Amparo Directo 1355/1967. Jesús Galindo Garza. Septiembre 30 de 1968. Unanimidad 4 votos ponente: Mtro. Mariano Azuela tercera sala.- Sexta época, volumen CXXXV, Cuarta parte p.77



fideicomiso, o sea, es distinto a los patrimonios del fideicomitente, del fiduciario y del fideicomisario. Es un patrimonio autónomo, afectado a un cierto fin, bajo la titularidad y ejecución del fiduciario quien se halla provisto de todos los derechos y acciones conducentes al cumplimiento del fideicomiso, naturalmente de acuerdo con sus reglas constitutivas y normativas. Los bienes entregados en fideicomiso, salen por tanto, del patrimonio del fideicomitente, para quedar como patrimonio autónomo o separado de afectación, bajo la titularidad del fiduciario, en la medida necesaria para cumplimentación de los fines de la susodicha afectación; fines de acuerdo con los cuales (y de conformidad con lo pactado), podrá presentarse dicho titular, a juicio como actor, o demandado, así como vender, alquilar, ceder, etcétera”.²⁶

1.6. Elementos del Fideicomiso.

1.6.1. Personales.

Fideicomitente.- Es la persona que por declaración unilateral de voluntad, constituye el fideicomiso. Esta persona debe tener disposición legal sobre los bienes o derechos que vayan a ser materia del fideicomiso.

Pueden ser fideicomitentes:

- Las personas físicas o morales que tengan la capacidad legal que se requiere para hacer la afectación de los bienes en fideicomiso.

Las autoridades judiciales o administrativas competentes, cuando se trate de bienes cuya guarda, conservación, administración, liquidación, reparto o enajenación les corresponda, o las personas que las mismas autoridades designen. (Art. 346 LGTOC).

Pueden ser varias las personas que en un solo acto constituyan el fideicomiso, siéndoles aplicables en lo individual las disposiciones de capacidad señaladas.

²⁶ Amparo Directo 5567/74. Banco Internacional Inmobiliario, S.A. 15 de Junio de 1970.- Mayoría de Votos.- Ponente: José Alfonso Abitia Arzapalo.- Srio.: José Guillermo Iriarte y Gómez.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

El fideicomitente al constituir el fideicomiso pierde gran parte de sus derechos sobre los bienes afectados, pero puede reservar algunos de ellos:

- Reservar para sí, a favor del fideicomisario o de un tercero, derechos sobre los bienes objeto del fideicomiso. (Art. 351 LGTOC)
- Los derechos que a favor del propio fideicomitente deriven del fideicomiso mismo.
- El derecho para revocar el fideicomiso.
- La facultad para pedir la remoción del fiduciario.
- Nombrar al nuevo fiduciario.
- Exigir al fiduciario la rendición de cuentas por su actuación.
- Designar a un Comité Técnico para la distribución e inversión de los fondos fideicomitados.
- Recibir los bienes que quedaren en el patrimonio fideicomitado, después de haberse cumplido sus fines, sin que les hubiera señalado un fin ulterior. (Art. 358 LGTOC)

Fiduciario.- Es la institución legalmente autorizada a quien se encomienda la realización del fin establecido en el acto constitutivo del fideicomiso y a quien se atribuye la titularidad de los bienes fideicomitados.

La exigencia de que solamente las instituciones expresamente autorizadas para actuar como fiduciarias, reporta importantes ventajas:

- Asegurar que quienes presten los servicios sean instituciones de reconocida solvencia.
- Asegurar que el trabajo fiduciario sea realizado por personal técnicamente capacitado para ello.
- Asegurar el control y vigilancia del fiduciario a través de los organismos supervisores competentes.

El fiduciario normalmente es designado por el fideicomitente, quien también puede designar a varios a la vez, para que se substituyan unos por la renuncia de otros, o para que actúen conjuntamente. (Art. 350 LGTOC)

Para el caso de que el fideicomitente no lo haga, el fiduciario puede ser designado por el fideicomisario o en su defecto, por el Juez de primera instancia del lugar en donde estuvieren ubicados los bienes que van a ser materia del fideicomiso. (Art. 356 LGTOC)

Si la aceptación del cargo no llega a realizarse tras las sucesivas substituciones de fiduciario, el fideicomiso se extingue. (Art. 350 LGTOC)

Fideicomisario.- Es la persona que tiene derecho a recibir los beneficios del fideicomiso. Puede ser el mismo fideicomitente, pero no así el fiduciario, salvo las excepciones que algunas leyes orgánicas tienen previstas para algunas sociedades nacionales de crédito (Instituciones de banca de desarrollo).

El fideicomisario no es un elemento esencial para la constitución del fideicomiso, siempre que el fin sea lícito y determinado, según está previsto en el artículo 347 de la LGTOC.

Para ser fideicomisario se requiere tener la capacidad legal para recibir el beneficio o provecho que implica el fideicomiso; pueden serlo personas físicas o morales.

Los derechos del fideicomisario le son asignados en el acto constitutivo del fideicomiso y entre los principales, se encuentran los siguientes:

- Exigir cuentas al fiduciario de su actuación.
- Exigir el exacto cumplimiento de los fines del fideicomiso.
- Perseguir los bienes que hayan salido indebidamente del patrimonio fideicomitado, para que vuelvan al mismo.
- Pedir la remoción del fiduciario.

1.6.2. Reales o materiales.

El elemento real del fideicomiso es su patrimonio.

El patrimonio es un atributo de la persona, consiste en el conjunto de sus derechos y obligaciones apreciables en dinero.

Este patrimonio cuya titularidad se transmite al fiduciario se caracteriza por:

- Su integración
- Su autonomía
- Su afectación
- Su titularidad

Pueden ser objeto de fideicomiso toda clase de bienes y derechos, salvo aquellos que conforme a la ley, sean estrictamente personales de su titular (Art. 351 primer párrafo LGTOC).

El objeto del fideicomiso puede estar integrado tanto por bienes muebles como inmuebles, o bien por derechos reales sobre estos últimos, o por derechos personales, salvo los que son irrenunciables para su titular.

El patrimonio del fideicomiso es autónomo, por ser independiente de los patrimonios individuales del fideicomitente, del fiduciario y del fideicomisario.

Los bienes dados en fideicomiso se considerarán afectos al fin al 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 a tales bienes, con anterioridad a la constitución del fideicomiso por el fideicomisario o por terceros. (Art. 351 segundo párrafo LGTOC).

La titularidad es cualidad jurídica que determina el modo de ser y el alcance del poder de una persona sobre un derecho dentro de una relación jurídica. Quien constituye el fideicomiso, transmite su titularidad sobre el patrimonio al fiduciario, quien lo adquiere con las limitaciones que la propia ley establece.

El alcance de la titularidad del fiduciario sobre el patrimonio afecto, se encuentra limitada por:

- El fin a cuya consecución tiende el fideicomiso.
- La naturaleza de la titularidad que sobre el patrimonio tuvo el fideicomitente.

1.6.3. Formales.

Elementos fundamentales del fideicomiso son:

- El escrito en que debe constar
- La escritura pública cuando la ley lo señale.
- Su inscripción en el Registro Público correspondiente.

Conforme se establece en el artículo 352 de la LGTOC, el fideicomiso deberá constar por escrito y ajustarse a los términos de la legislación común sobre la transmisión de la propiedad de los bienes o de derechos que se vayan a afectar en fideicomiso.

El registro del fideicomiso, cuando la ley lo establezca, deberá hacerse en el Registro Público del lugar en donde se encuentren ubicados los bienes. El fideicomiso surte sus efectos frente a terceros a partir de la fecha de su inscripción en el Registro Público del lugar donde se encuentren ubicados los bienes que sean materia del mismo.

CAPITULO II

LA IMPORTANCIA DEL TURISMO EN MEXICO A NIVEL INTERNACIONAL

2.1. Importancia de la actividad turística a nivel mundial.

En los tiempos actuales, el turismo es una de las actividades económicas con mayor crecimiento a nivel mundial: genera uno de cada diez plazas de trabajo; capta el 11.4% de la inversión mundial y representa el 8.35% del valor total de las exportaciones mundiales.

El turismo es una de las industrias más grandes y dinámicas del mundo. Se encuentra entre los cinco rubros más importantes de las exportaciones para el 83 por ciento de los países, y representa la fuente más importante de ingresos para el 38 por ciento de ellos.

En el nuevo milenio su futuro es promisorio. Según la Organización Mundial de Turismo (OMT), en el año 2000 captó la actividad turística más de 700 millones de turistas, con una derrama superior a los 620,000 millones de dólares. Se proyecta que para el año 2010, los visitantes internacionales llegarán a 1000 millones con un flujo de recursos cercanos al billón y medio de dólares. Se estima que para el año 2020, el flujo de turistas internacionales en el mundo se ubicará por encima de las 1 560 millones de llegadas y los ingresos turísticos alcanzarán los dos billones de dólares.

Lo anterior denota el enorme potencial que esta actividad representa y los beneficios que pudiesen dejar a las naciones que en ella participen.

2.2. La importancia del Turismo en México.

México, históricamente ha mantenido entre los ejes de su política exterior, la igualdad jurídica de los Estados y la cooperación internacional para el desarrollo. Estos principios

recogen los anhelos del país como nación independiente, pero también la ubican en el contexto internacional en la que aspira a desarrollarse.

México tiene una extensión territorial de 1, 958,201 km², con 10,303 Km. de playas y litorales, además de bosques, desiertos, montes, valles lagos y esteros. En los últimos años la importancia de la actividad turística significa:

- La segunda fuente generadora de divisas.
- En 1998, llegó a ser 11% más importante que la participación del petróleo.

El Gobierno Mexicano ha impulsado al turismo como una opción clara para el desarrollo económico, esto basado principalmente en factores como:

- La gran capacidad de la actividad para captar divisas y generar empleos.
- Su ubicación geográfica con los EEUU, importante generador de turismo.
- La oportunidad de brindar al turismo nuevos desarrollos en zonas costeras.

En México es prioritario que el desarrollo de las actividades económicas alcance a todas las regiones del país para fortalecer el mercado interno, impulsar pequeñas y medianas empresas y apoyar la capacidad productiva de la población, sobre todo de las mayorías que aún no participan de los beneficios de una economía sólida, que tiene el más alto potencial.

Además, el turismo en nuestro país ofrece las condiciones para lograr el desarrollo económico sostenible, particularmente en regiones en donde no existe pleno potencial para impulsar otras actividades productivas.

Sus principales ventajas son:

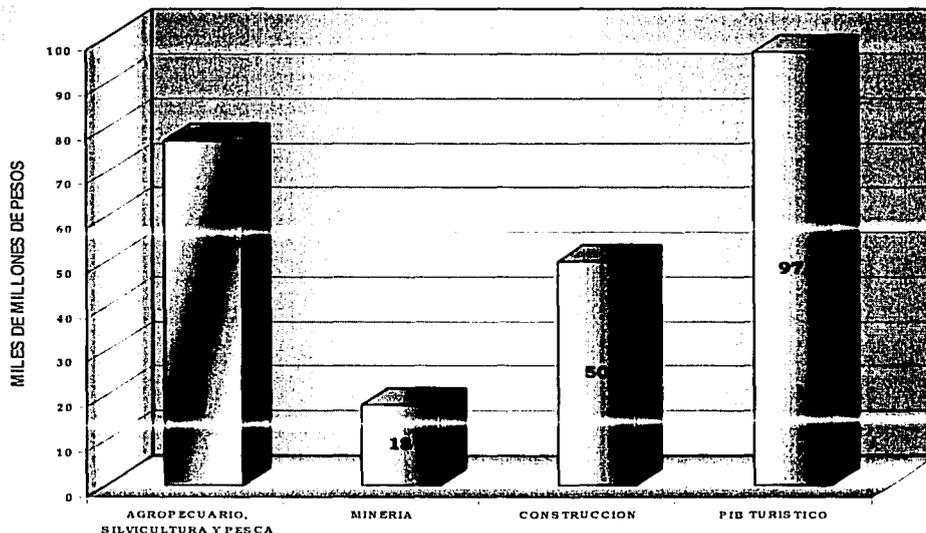
- Induce el desarrollo regional integral, tanto en el sector agropecuario, como en la pequeña y mediana industria y sobre todo en los servicios.
- Ofrece amplias oportunidades para la creación de nuevos negocios familiares y pequeñas o medianas empresas.

- Incorpora fácilmente a la población a los nuevos empleos permanentes que se traducen en niveles de ingreso familiar superiores a los de muchas otras actividades.
- Contribuye al desarrollo general del país como fuente permanente de divisas.
- Impulsa la construcción de las grandes infraestructuras de comunicaciones y transportes, contribuyendo a su viabilidad económica y financiera.
- Propicia la desconcentración de la población hacia regiones con elevado potencial turístico.

El turismo ha contribuido de manera importante al desarrollo del país como lo muestran los siguientes resultados:

En relación al desarrollo económico y social:

- Aporta el 8.2% del PIB nacional, superior en 35% al PIB total del sector primario, 5 veces mayor que el de la minería y el doble de la industria de la construcción.

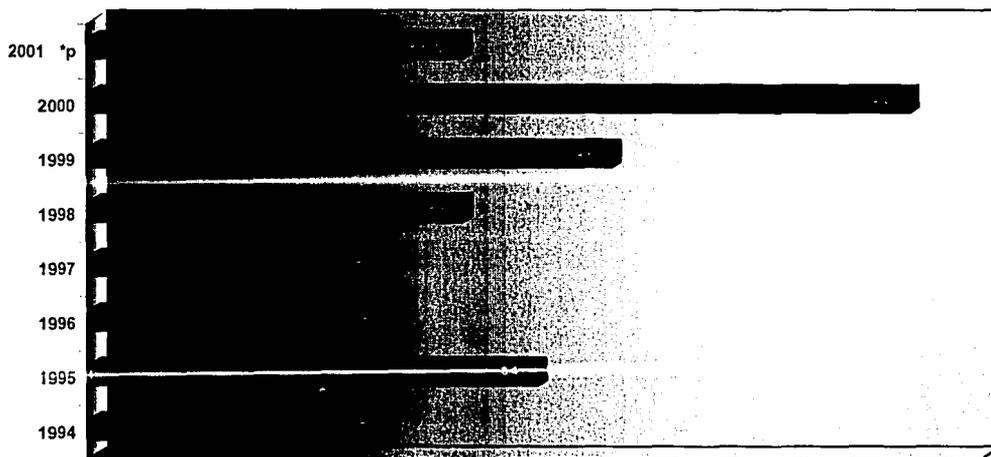


Fuente: Cuenta Satélite del Turismo del México 1993-1996, INEGI-SECTUR, 1999 y Sistema de Cuentas Nacionales, INEGI, 2000. El PIB turístico se compone por la parte proporcional de las Divisiones de: Transporte, Restaurantes, Bares Comercio, Alojamiento, Producción Artesanal y: Otros Bienes y Servicios Turísticos.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

- La participación del PIB turístico en el PIB total se vio mayor mente beneficiada en el año 2000 con un 8.9% como se muestra a continuación:

Participación del PIB Turístico en el PIB Total
Porcentajes:

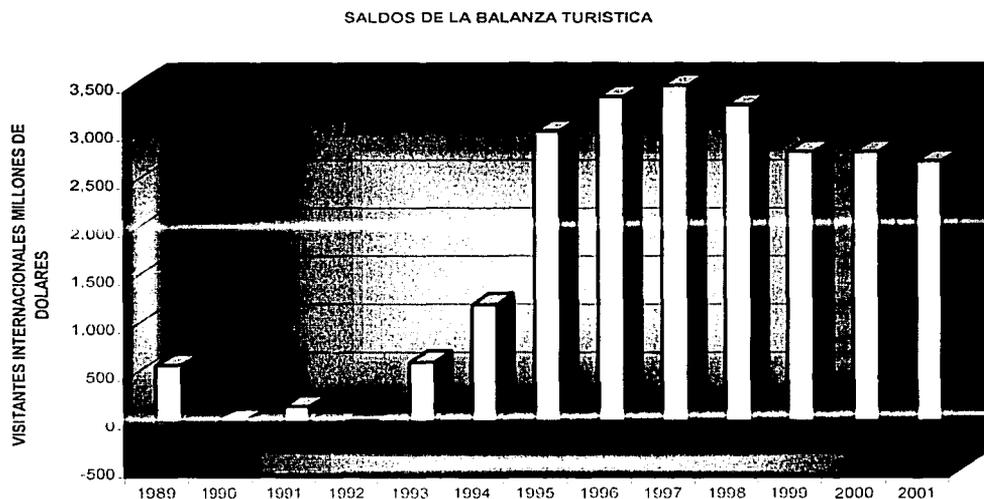


p/ Preliminar

Fuentes: Banco de México, INEGI, Secretaría de Economía, Secretaría de Turismo, Compendio Estadístico del Turismo en México, Abril, 2002.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

- Ha mantenido una balanza turística positiva desde 1993, siendo superior a los 2500 millones de dólares desde 1995.



Fuente: Compendio Estadístico del Turismo en México, 1998 e Indicadores del Turismo en México, 1999, SECTUR. "100 Hechos que hacen del Turismo en México una prioridad nacional". Estadísticas y Compendio del Turismo en México, Abril, 2002.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

En sus logros turísticos:

- México figura y se ha mantenido dentro de los diez primeros lugares en cuanto a la llegada de visitantes internacionales. Actualmente ocupa el octavo lugar, con 19.8 millones de turistas.

PRINCIPALES DESTINOS EN EL MUNDO EN FUNCIÓN DE LA LLEGADA DE TURISTAS											
Posición	1997		1998		1999		2000 p/		2001 e/		
	Millones de Turistas	País	Millones de Turistas	País	Millones de Turistas	País	Millones de Turistas	País	Millones de Turistas	País	Millones de Turistas
	597.4	Total Mundi	618.3	Total Mundi	636.7	Total Mundi	650.4	Total Mundi	697.6	Total Mundi	688.5
1	62.4	Francia	67.3	Francia	70.0	Francia	73.0	Francia	75.6	Francia	76.5
2	46.5	Estados Unido	47.8	España	47.4	Estados Unidos	48.5	Estados Unidos	50.9	España	49.5
3	40.5	España	43.3	Estados Unido	46.4	España	46.8	España	47.9	Estados Unido	44.5
4	32.9	Italia	34.7	Italia	34.9	Italia	36.5	Italia	41.2	Italia	39.1
5	25.2	Reino Unido	25.5	Reino Unido	25.7	China	27.0	China	31.2	China	33.2
6	22.8	China	23.9	China	25.1	Reino Unido	25.4	Reino Unido	25.2	n.d.	n.d.
7	21.4	Polonia	19.5	México	19.4	Canadá	19.5	Fed. de Rusia	21.2	n.d.	n.d.
8	20.7	México	19.4	Canadá	18.9	México 1/	19.0	México 1/	20.6	México 1/	19.8
9	19.4	Canadá	17.6	Polonia	18.8	Fed. de Rusia	18.5	Canadá	20.4		
10	17.3	Hungría	17.2	Austria	17.4	Polonia	18.0	Alemania	19.0		
11	17.1	Rep. Checa	16.8	Alemania	16.5	Austria	17.5	Austria	18.0		
12	17.0	Austria	16.6	Rep. Checa	16.3	Alemania	17.1	Polonia	17.4		
13	15.2	Alemania	15.8	Fed. de Rusia	15.8	Hungría	14.4	Hungría	15.6		
14	11.7	Fed. de Rusia	15.4	Hungría	15.0	Grecia	12.2	Hong Kong	13.1		
15	10.6	Suiza	10.6	Portugal	11.3	Hong Kong	11.3	Grecia	12.5		
16	10.1	Hong Kong	10.4	Grecia	10.3	Tailandia	8.7	Malasia	10.0		
17	9.7	Portugal	10.2	Suiza	10.9	Malasia	7.9	Tailandia	9.6		
18	7.9	Grecia	10.1	Hong Kong	9.6	Singapore	6.3	Macao	6.7		
19	6.9	Turquía	9.0	Países Bajos	9.3	Brasil	5.1	Brasil	5.2		
20	6.5	Países Bajos	7.8	Turquía	9.0	Macao	5.1	Egipto	5.2		

1/ Cifras registradas por Banco de México

p/ Preliminar

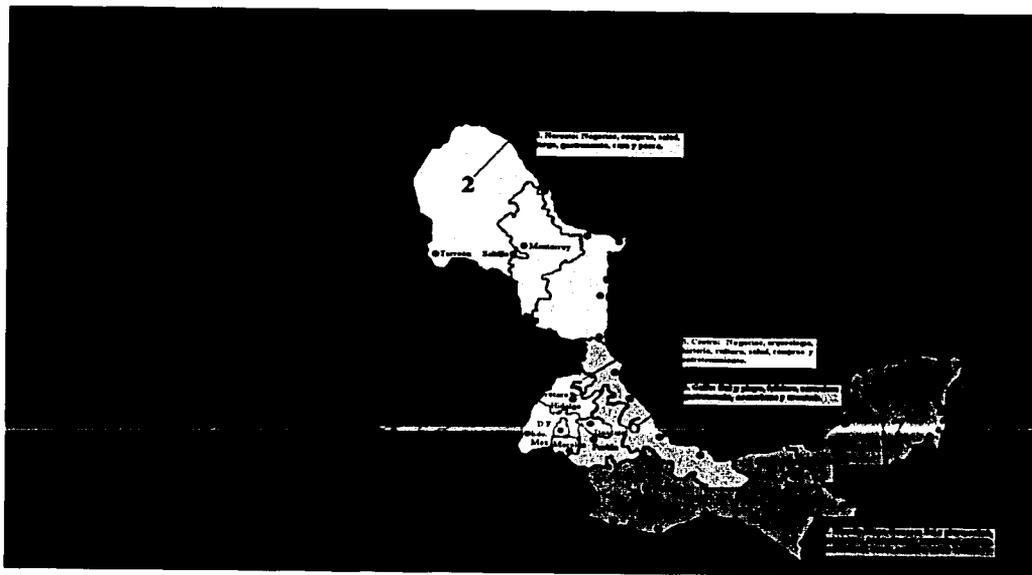
e/ Estimado

n.d. no disponible

Fuente: Indicadores del Turismo en México, 1999 y Compendio Estadístico del Turismo en México, Abril, 2002, SECTUR.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Regiones Turísticas



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

REGIONES TURÍSTICAS:

En México se identifican 7 regiones turísticas con una clara vocación y orientación de mercado, que permiten ofrecer una amplia gama de productos diferenciados, organizados en circuitos turísticos.

1. **Mar de Cortés- Barrancas del Cobre:**
Baja California, Baja California Sur, Chihuahua, Sinaloa y Sonora.
2. **Noreste:**
Coahuila, Nuevo León y Tamaulipas.
3. **Bajío:**
Aguascalientes, Durango, Guanajuato, Querétaro, San Luis Potosí y Zacatecas.
4. **Riviera Mexicana:**
Colima, Guerrero, Jalisco, Michoacán y Nayarit.
5. **Centro:**
Distrito Federal, Estado de México, Hidalgo y Morelos.
6. **Golfo:**
Puebla, Tlaxcala y Veracruz.
7. **Mundo Maya- Oaxaca:**
Campeche, Chiapas, Oaxaca, Quintana Roo, Tabasco y Yucatán.

- Ocupa el duodécimo lugar mundial en captación de ingresos turísticos, con 8,300 millones de dólares, mostrando una importante recuperación respecto a 1996 y 1997 cuando se ubicó en el décimo séptimo lugar.

POSICION DE MEXICO EN EL MUNDO EN CAPTACION DE INGRESOS TURISTICOS										
1996		1997		1998		1999		2000 p/		
Pais	Miles de Millones de Dólares	Pais	Miles de Millones de Dólares	Pais	Miles de Millones de Dólares	Pais	Miles de Millones de Dólares	Pais	Miles de Millones de Dólares	
Posición										
	Total Mundial	436.5	Total Mundial	438.3	Total Mundial	440.1	Total Mundial	455.4	Total Mundial	475.8
1	Estados Unidos	69.8	Estados Unidos	73.3	Estados Unidos	71.3	Estados Unidos	74.9	Estados Unidos	85.2
2	Italia	30.0	Italia	29.7	Francia	29.9	España	32.4	España	31.0
3	Francia	28.4	Francia	28.0	Italia	29.9	Francia	31.5	Francia	29.9
4	España	26.7	España	26.7	España	29.7	Italia	28.4	Italia	27.4
5	Reino Unido	19.2	Reino Unido	20.0	Reino Unido	21.0	Reino Unido	20.2	Reino Unido	19.5
6	Alemania	17.4	Alemania	16.5	Alemania	16.4	Alemania	16.7	Alemania	17.8
7	Austria	12.8	China	12.1	China	12.6	China	14.1	China	16.2
8	Hong Kong	10.8	Austria	11.0	Austria	11.2	Austria	12.5	Austria	11.4
9	China	10.2	Hong Kong	3.2	Canadá	3.4	Canadá	10.2	Canadá	10.8
10	Australia	9.1	Australia	9.1	Polonia	7.9	Grecia	8.8	Grecia	9.2
11	Suiza	8.8	Canadá	8.8	Suiza	7.8	Australia	8.0	Australia	8.4
12	Tailandia	8.7	Polonia	8.7	Turquía	7.8	Fed. de Rusia	7.5	México II	8.3
13	Canadá	8.6	Turquía	8.1	México II	7.5	México II	7.2	Hong Kong	7.9
14	Polonia	8.4	Suiza	7.9	Australia	7.3	Hong Kong	7.2	Turquía	7.6
15	Singapur	8.0	México II	7.4	Hong Kong	7.1	Tailandia	6.7	Fed. de Rusia	n.d.
16	Fed. de Rusia	6.9	Fed. de Rusia	7.2	Países Bajos	6.8	Polonia	6.1	Países Bajos	7.0
17	México II	6.8	Tailandia	7.0	Fed. de Rusia	6.5	Singapore	6.0	Corea, Rep. c	6.6
18	Países Bajos	6.5	Países Bajos	6.3	Tailandia	5.9	India	4.6	Singapore	6.4
19	Indonesia	6.3	Singapur	6.1	Corea, Rep. de	5.9	Egipto	3.9	Polonia	6.1
20	Bélgica	6.0	Ucrania	5.3	Bélgica	5.4	Malasia	3.5	Indonesia	5.7

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

p/ Preliminar

Nota: La información no coincide con las publicadas por el Instituto Nacional de Migración debido a que se utiliza su información, pero se le aplica la metodología del Banco de México con base en las recomendaciones de ONU y OMT.

Fuente: Organización Mundial de Turismo, Compendio Estadístico del Turismo en México, Abril, 2002, SECTUR.

- Esta reconocido como uno de los principales destinos de playa a nivel mundial y más bellos.
- Ha creado cinco centros integralmente planeados, los cuales captan el 14% del turismo internacional; el 65% de los visitantes extranjeros que arriban a centros de playa; el 42% de los ingresos turísticos y el 12% de la oferta de alojamiento en calidad de cuatro estrellas o superior.
- Recibió 3 millones de pasajeros en cruceros, que equivalen al 50% de los norteamericanos que vacacionaron por este medio.
- Tiene un extenso turismo doméstico que realiza del orden de 150 millones de viajes al año y genera el 78% del consumo turístico.
- Se transportan por vía aérea 16.2 millones de turistas, que equivalen al 50% de los usuarios de aerolíneas nacionales y extranjeras en el territorio nacional.
- Se hospedan 60 millones de visitantes en diversos tipos de alojamiento, 70% nacionales y 30% extranjeros.

2.2.1. Concepto de turismo y turista.

Todos los países en el mundo, han dado especial atención a las corrientes migratorias de la población, que se mueven con propósito de salud, recreación e información. Estas corrientes migratorias, forman lo que llamamos “turismo”, por lo que es una fuente de divisas de gran importancia.

Uno de los estudiosos con más experiencia en esta materia es el profesor Armando Herrerías, que al dar un concepto de turismo, comenta que dicho vocablo viene del latín *turnus* que significa vuelta. Distingue “viajero” de “turista” que debe aplicarse específicamente a quien viaja, “para distraerse, para contentar el ánimo, para satisfacer un anhelo espiritual, buscando a veces, con ello, la salud del cuerpo”.²⁷

²⁷ Armando Herrerías T. Una visión al futuro turístico. México, Ed. Consejo Nacional de Turismo, 1969, p. 47

El concepto de Herrerías es claro, excluye todo propósito de viajar con ánimo de lucro o de trabajo. Concuera así con lo dispuesto por la Ley General de Población y con la Ley Federal de Turismo vigentes.

El artículo 3° de la Ley Federal de Turismo reza **turista**: “es la persona que viaja desplazándose temporalmente fuera de su lugar de residencia habitual y que utilice alguno de los servicios turísticos a que se refiere esta Ley, sin perjuicio de lo dispuesto para efectos migratorios por la Ley General de Población”.²⁸

Debemos distinguir al “turista” como sujeto individual de derecho, del “turismo” acción económica y social, a cargo del conjunto de organismos, tanto privados como del poder público.

El turismo forma así, uno de los factores importantes en las transacciones económicas internacionales de un país.

2.3. Importancia cualitativa y cuantitativa del turismo en la balanza de pagos.

La balanza de pagos de un país, es el documento contable, que suministra las transacciones económicas que han sido realizadas durante un período dado, generalmente un año. Sabemos que este documento nos sirve hoy para informarnos de la marcha económica de un país.

Los renglones que lo forman son: primero, la compraventa de mercancías o la balanza comercial (al activo, las exportaciones; al pasivo, las importaciones), y el oro monetario; en segundo lugar, la cuenta de servicios en los que destaca la importancia del turismo, fletes y seguros de transportes, gastos de funcionarios en el extranjero, derechos de autor, etc.

Las divisas que ingresan por los movimientos migratorios turísticos, han tenido gran importancia en el equilibrio de la balanza de pagos. Desde luego, la salida de turistas mexicanos hacia el extranjero, debe balancearse con las divisas que se importan por los

²⁸ Ley Federal de Turismo (publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 31 de diciembre de 1992).

turistas extranjeros. Los gastos de los turistas mexicanos al exterior, se pondrían en el *debe* y el de los extranjeros en México, en el *haber*. Por tales razones, los países han puesto especial atención en el fomento del turismo.

En el turismo y el Derecho, aun cuando la actividad de los servicios del turismo ha estado en gran parte en manos de los particulares, el Estado participa debido a la necesidad de buscar el equilibrio del desarrollo económico y sociológico del país.

2.4. Marco jurídico del turismo.

En la actualidad, todos los Estados legislan sobre turismo, porque éste forma parte de la balanza de pagos, su desarrollo interesa al Estado pero también a las grandes corporaciones de particulares: Cámaras de Comercio, Industriales, Agrícolas o Ganaderas, asociaciones culturales, artesanales, etc. La reglamentación jurídica del turismo atiende un fenómeno moderno, económico o cultural de carácter colectivo.

El turismo se ha convertido en los últimos años, en una de las principales actividades generadoras de empleos y divisas para el país, por lo que es importante conocer el marco jurídico en el cual se desarrolla esta actividad.

Podemos dividir en dos rubros este marco jurídico:

- Leyes Federales y Reglamentos que inciden en el Sector Turismo; y
- Legislación Estatal y Municipal.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal y la Ley Federal de Turismo, y su Reglamento constituyen la legislación en la cual se fundamenta el Sector Turismo.

La importancia de la actividad turística, tanto en la inversión, desarrollo, operación y promoción de los servicios, requieren de la participación de diversas disposiciones legales

que regulan esta actividad, entre las que podemos mencionar: la Ley General de Equilibrio Ecológico y de Protección al Ambiente, la Ley Federal de Reforma Agraria, la Ley de Puertos, la Ley de Inversión Extranjera, la Ley Federal de Protección al Consumidor y el Código de Comercio.

En cuanto a la legislación estatal, municipal y reglamentos específicos que inciden en la materia turística, podemos mencionar aquellos que se refieren a los aspectos de desarrollo urbano, de servicios públicos, de seguridad pública, de parques y jardines, de regulación sanitaria, etc. También podemos mencionar que aquí pueden incluirse los ordenamientos que se emitan para la regulación municipal de la actividad, como el Reglamento Municipal de Atención al Turista promulgado en Cancún, Quintana Roo, el 21 de agosto de 1990.

2.5. Bases Constitucionales del turismo.

El fundamento constitucional de la legislación turística lo encontramos en las facultades del Congreso de la Unión que se encuentran establecidas en el artículo 73 constitucional, fracciones X, XXIX-E y XXX, y podemos incluir el artículo 25 constitucional: estos son los ordenamientos con que cuenta el Gobierno Federal, aplicables a través de sus órganos legislativos, para abordar la actividad turística.

La fracción X del artículo 73 constitucional, con apoyo en la fracción VIII del artículo 75 del Código de Comercio, fundamenta la legislación turística, en virtud, de que este artículo establece como acto de comercio a las empresas de turismo, y la fracción X del artículo 73 constitucional faculta al Congreso para legislar en toda la República sobre comercio.

Asimismo, la fracción XXIX-E del mismo artículo 73 constitucional faculta al Congreso para expedir Leyes para la programación, concertación y ejecución de orden económico, especialmente sobre actividades que tengan como fin la producción suficiente y oportuna de bienes de servicio social y nacionalmente necesarios; en tanto que el artículo 25 constitucional establece el principio de rectoría económica del Estado. Ambas disposiciones están estrechamente vinculadas con los artículos 26 y 28; y las fracciones

XXIX-D y XXIX-F del artículo 73 constitucional, que en conjunto le imprimen a nuestra Constitución Política el contenido económico en el que se encuentra implícito el Sector Turismo.

2.5.1. Ley específica de la actividad turística.

En México han existido varias Leyes para regular la actividad turística y desde que se emitió la primera ha habido varias reformas dentro de las cuales cabe destacar la Ley Federal de Fomento al Turismo, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de enero de 1974, por razones de que ahí fue creado FONATUR y la vigente la Ley Federal de Turismo, publicada el 31 de diciembre de 1992.

Asimismo cabe comentar la reciente creación del Consejo de Promoción Turística por una reforma a la Ley Federal de Turismo, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 19 de mayo de 1999. Dicho Consejo tiene por objeto: el coadyuvar en el diseño de los planes, programas, estrategias y prioridades en materia de promoción turística en el marco de la Ley de Planeación, del Plan Nacional de Desarrollo y del Programa del sector; realizar trabajos y estudios relativos al cumplimiento de sus objetivos, con el fin de instrumentar campañas de promoción turística; fomentar, con la participación de los sectores público y privado todo tipo de actividades que promuevan los atractivos y servicios turísticos del país.

2.5.2. Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

En general, establece en forma resumida y sintética, los ámbitos de competencia de las Dependencias del Ejecutivo Federal, por lo que puede decirse que enuncia de manera global, sin detalle, el campo de acción de todas y cada una de las Secretarías de Estado, entre ellas faculta a la Secretaría de Turismo para formular la programación de la actividad turística nacional y organizar, coordinar, vigilar y fomentar su desarrollo para fomento al turismo; así como también establece de qué manera esta conformada la Administración Paraestatal de la cual forma parte FONATUR.

2.5.3. Ley General de Equilibrio Ecológico y de Protección al Ambiente.

Esta Ley, emitida en 1988, significó un paso importante en el desarrollo de la legislación ambiental en México responde al propósito de contribuir a preservar y restaurar el equilibrio ecológico y fomentar la protección al ambiente del país.

La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales SEMARNAT es la dependencia de la Administración Pública Federal encargada de aplicar esta Ley y, tiene como propósito fundamental constituir una política de Estado de protección ambiental, que revierta las tendencias del deterioro ecológico y sienta las bases para un desarrollo sustentable del país.

En el caso de los desarrollos turísticos, tiene como una de sus atribuciones el asegurarse, previamente a su realización, de que se hayan efectuado los estudios necesarios para evaluar el impacto ambiental que las obras del desarrollo turístico ocasionan; asimismo, como resultado de estos estudios, dicha Secretaría está facultada para otorgar o denegar los permisos y autorizaciones a fin de poner en marcha los proyectos, por lo que esta ley incide en la actividad de FONATUR.

2.5.4. Ley de Protección al Consumidor.

En virtud de que en los centros turísticos siempre existe un número considerable de establecimientos y servicios a los que acuden los turistas, es necesario la observancia de esta Ley, que en términos generales obliga a los comerciantes y prestadores de servicios a su cumplimiento. Regula la publicidad y garantía de los bienes o servicios que se ofrezcan, como por ejemplo el del tiempo compartido.

2.5.5. Código de Comercio.

El artículo 75 en su fracción VIII incluye como actos de comercio a las empresas de turismo, asimismo, indica la libertad de los extranjeros para ejercer comercio.

2.6. Naturaleza Jurídica de FONATUR.

FONATUR es un Fideicomiso Público que participa de la naturaleza de un contrato, en el que intervienen diversas personas para la realización de un determinado fin. Dichos contratantes serán el fideicomitente, el fiduciario y un tercero designado como fideicomisario ya antes explicados en el capítulo dos.

Por lo que respecta en el caso de FONATUR, como es una entidad de la Administración Pública Paraestatal el **fideicomitente** es la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, como en todos los fideicomisos públicos; el **fiduciario** que en el caso de FONATUR es Nacional Financiera S.N.C. tiene el deber de desempeñar su cargo como un buen padre de familia rindiendo cuentas al fideicomisario y al fideicomitente. Estos dos elementos personales son indispensables para la ejecución del fideicomiso. Y un tercer elemento personal es el de los **fideicomisarios** que es la persona que tiene derecho a recibir los beneficios del fideicomiso, éste no es un elemento esencial, ya que pueden darse fideicomisos sin fideicomisarios, como es el caso de FONATUR.

2.6.1. Antecedentes de FONATUR.

El Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR), nace el 4 de marzo de 1974 de la fusión de los fideicomisos denominados Fondo de Garantía y Fomento al Turismo (FOGATUR) y Fondo de Promoción de Infraestructura Turística (INFRATUR).

2.6.2. El Fondo de Garantía y Fomento del Turismo (FOGATUR).

Con el propósito de que una rama tan importante de la economía nacional, como es la industria turística, contara con mayores facilidades financieras que le permitieran su mejor y más cómodo desarrollo, el Ejecutivo Federal expidió, con fecha 14 de noviembre de 1956 y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de diciembre del mismo año el Decreto que creó el Fondo de Garantía y Fomento del Turismo (FOGATUR), cuyo manejo

en fideicomiso se encomendó a Nacional Financiera entonces S.A. Se estableció que el patrimonio dado en fideicomiso, podría incrementarse con las aportaciones de los gobiernos de los estados, que se destinarían preferentemente a fomentar actividades turísticas dentro de sus respectivas entidades; que sería susceptible de aceptarse aportaciones de particulares; también se dispuso que los productos de las operaciones que se realizaran, pasarían a incrementar al patrimonio del Fondo.

Las actividades del Fondo se encaminarían a:

- La realización de estudios tendientes a crear, desarrollar y fomentar centros turísticos;
- Estimular la afluencia turística nacional y extranjera a los lugares de atractivo turístico;
- Fomentar y desarrollar actividades turísticas, auxiliando a las empresas turísticas, dedicadas al servicio turístico y a las vinculadas con ellas, en sus necesidades económicas.

Se ordenó la creación de un Comité Técnico integrado por representantes de las siguientes dependencias e instituciones: Secretaría de Gobernación. Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Secretaría de Economía, Banco de México y Nacional Financiera.

2.6.3. El Fondo de Promoción de Infraestructura Turística (INFRATUR).

El Fondo de Promoción de Infraestructura Turística (INFRATUR), fue creado por contrato de fecha 22 de mayo de 1969 entre el Gobierno Federal, representado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, como fideicomitente y el Banco de México, entonces, S.A., como institución fiduciaria.

Dicho Fondo se creó con el propósito de promover y realizar las obras de infraestructura turística, para el desarrollo de nuevos centros turísticos de importancia, y la mejora

sustancial de aquellos que conforme a un programa de gobierno federal se le encomendaran y que han demostrado ya su potencial como polos de atracción turística.

Para alcanzar dichos objetivos, se facultó a INFRATUR a adquirir, urbanizar, fraccionar, vender y arrendar bienes inmuebles, con requerimientos generales que apruebe el Comité Técnico del fideicomiso y a fomentar las inversiones privada que complementen a las que lleve a cabo en infraestructura.

En el diario Oficial de la Federación de fecha 28 de enero de 1974, se publicó la Ley Federal de Fomento al Turismo, en vigor desde el 13 de febrero de 1974, misma que creó FONATUR.

En los artículos cuarto y quinto transitorios de la Ley Federal de Fomento al Turismo, se estableció la transmisión, al patrimonio FONATUR de los derechos y obligaciones que corresponden, tanto a FOGATUR como a INFRATUR.

2.7. FONATUR como Fideicomiso público.

El fideicomiso público en México surge de la necesidad que opera en la vida cotidiana del Estado cuando éste se ve precisado a recurrir, en el campo del Derecho Administrativo a operaciones propias del Derecho Mercantil, para que sin llegar a crear personas morales de Derecho Público u otras estructuras administrativas, pueda destinarse un patrimonio público autónomo al financiamiento de proyectos, programas y actividades que beneficien a la colectividad, a un conjunto de personas previamente determinadas o también se apoyen acciones públicas de fomento económico.

Consecuentemente, en la definición del fideicomiso público intervienen algunos de los caracteres que la operación del fideicomiso tiene atribuidos en la Legislación Mercantil y asimismo por los elementos derivados de la Legislación Administrativa Federal, encontrándose entre las normas de carácter mercantil la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, Ley de Instituciones de Crédito; y por lo que hace a la

Administración Federal, la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal y la Ley Federal de las Entidades Paraestatales.

El fideicomiso Público puede ser constituido por disposición de ley o por otros ordenamientos emitidos en la esfera de atribuciones del Ejecutivo Federal.

De lo anterior se desprende que el fideicomiso deja de ser una simple forma contractual, para que a través de una disposición legislativa o un acto de Gobierno venga a desempeñar una función social.

2.7.1. La Reforma Administrativa.

El fideicomiso público tiene cabida en el contexto político administrativo, las diferentes responsabilidades del Estado mexicano fueron imponiendo el establecimiento de nuevas estructuras y funciones administrativas. En el campo específico de los fideicomisos públicos se dificultaba cada vez más el control y la evaluación de sus actividades, con el tiempo se empezó a abusar de esa figura ya que había importantes lagunas y las sigue habiendo en cuanto al marco jurídico y las reglas de creación y operación de los fideicomisos públicos.

El programa de reforma se inició con cambios a las estructuras centrales de la Administración Pública Federal, lo que había de afectar el funcionamiento del sector paraestatal, y en consecuencia, del fideicomiso público.

La reforma consistió en separar o dividir a la Administración Pública en Centralizada y Descentralizada o Paraestatal. Así fue como el 29 de diciembre de 1976 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal que incluyó dentro del Sector Paraestatal a los Fideicomisos (artículos 1º, párrafo tercero y 3º fracción III, en relación con los artículos 49, 50 y 51 del mismo ordenamiento).

2.7.2. Ley Federal de Turismo.

Esta Ley se publicó el día 31 de diciembre de 1992 en el Diario Oficial de la Federación y tiene por objeto "artículo 2°:

- I. Programar la actividad turística;
- II. Elevar el nivel de vida económico, social, cultural de los habitantes en las entidades federativas y municipios con afluencia turística;
- III. Establecer la coordinación con las entidades federativas y los municipios, para la aplicación y cumplimiento de los objetivos de esta Ley;
- IV. Determinar los mecanismos para la protección, promoción y aprovechamiento de los recursos y atractivos turísticos nacionales, preservando el equilibrio ecológico y social;
- V. Orientar y auxiliar a turistas nacionales y extranjeros;
- VI. Optimizar la calidad de los servicios turísticos;
- VII. Fomentar la inversión en esta materia, de capitales nacionales y extranjeros;
- VIII. Propiciar los mecanismos para la participación del sector privado y social en el cumplimiento de los objetivos de esta Ley;
- IX. Promover el turismo social, así como fortalecer el patrimonio histórico y cultural de cada región del país".

Sujetos Obligados artículo 3°:

Son dos los sujetos principales del Derecho Turístico, el "turista" ya definido anteriormente en el punto 2.2.1 , y los "prestadores de servicios turísticos" estos últimos son las personas físicas o morales que habitualmente proporcionen, intermedien o contraten con el turista, la prestación de los servicios a que se refiere esta Ley.

Autoridad Competente: Corresponde la aplicación e interpretación de la Ley en el ámbito administrativo, al Ejecutivo Federal a través de la Secretaría de Turismo.

La Comisión Ejecutiva de Turismo tiene por objeto conocer, atender y resolver los asuntos de naturaleza turística relacionados con la competencia de dos o más dependencias o entidades de la Administración Pública Federal; así como fungir como órgano de consulta para los asuntos que la Secretaría considere oportuno poner a su consideración.

El capítulo III del título Cuarto “De la Promoción y Fomento al Turismo” está dedicado al Fondo Nacional de Fomento al Turismo.

2.7.3. FONATUR como órgano ejecutor de la Secretaría de Turismo y su contribución en el impulso de la actividad turística.

2.7.3.1. Misión

Participar en la consolidación del desarrollo sustentable del país, a través del fomento de la actividad turística nacional.

2.7.3.2. Visión

Como Entidad de la Administración Pública Federal ser una institución líder en la promoción del desarrollo de proyectos turísticos diversificados acordes con las tendencias mundiales, con una estructura de negocios que promueva la participación de la inversión privada en proyectos generados de desarrollo regional, garantizando el beneficio económico y social de la misma, que consoliden a la institución como órgano financiero del sector turismo.

2.7.3.3. Objetivo

Participar en la programación, fomento y desarrollo del turismo, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley Federal de Turismo, la Ley de Planeación y las normas, prioridades y políticas que determine el Ejecutivo Federal a través de la Secretaría de Turismo.

2.7.3.4. Campo de acción

La labor desarrollada por el Fondo para impulsar a la actividad turística, se fundamenta en las funciones y atribuciones que le fueron encomendadas y cuyo campo de acción se orienta a:

- Contribuir al crecimiento y fortalecimiento de la actividad turística nacional.
- Desarrollar y consolidar centros turísticos competitivos en el ámbito internacional, promotores del desarrollo regional y de la inversión privada, nacional y extranjera.
- Crear, controlar y manejar empresas orientadas a diversificar la oferta de servicios y fortalecer el desarrollo de empresas mexicanas operadoras de hoteles, restaurantes y servicios turísticos diversos.
- Apoyar a los inversionistas que desarrollen proyectos de carácter turístico, mediante el otorgamiento de créditos y descuentos a la inversión.

Así el Fondo se ha orientado a ampliar la oferta turística, a través del financiamiento y la coinversión con nacionales y extranjeros. De igual manera FONATUR ha sido un ejemplo para muchos países que constantemente le han solicitado asesoría como son: Honduras, Cuba, Venezuela, Brasil, entre otros.

2.7.4. El Contrato Constitutivo de FONATUR.

En general como Contrato es aquél que celebra el Gobierno Federal por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; los organismos descentralizados o las empresas de participación estatal con una Institución Fiduciaria , a efecto de transmitirle la titularidad de ciertos bienes o derechos, con la encomienda de realizar fines de interés público.

En el caso de FONATUR el Contrato se celebró el 29 de marzo de 1974. Teniendo modificaciones, por medio de un Convenio Modificatorio de fecha 21 de enero de 1987 y un Convenio Modificatorio de fecha 30 de junio de 2000.

La cláusula primera de dicho contrato estableció: "El Gobierno Federal destina en fideicomiso, para la creación del Fondo Nacional de Fomento al Turismo, las obligaciones y derechos que componen el patrimonio del Fondo de Garantía y Fomento al Turismo y las obligaciones y derechos que componen el patrimonio del Fondo de Promoción de Infraestructura Turística: al efecto designa como fiduciaria a Nacional Financiera, entonces, S.A., quien acepta el cargo que se le confiere y protesta a su fiel y legal desempeño."

Sin embargo como FONATUR es un fideicomiso público no puede ser creado únicamente por contrato, pues de ser así, le faltaría un elemento esencial de validez, ya que su existencia se origina por una disposición expedida por el Presidente de la República o el Congreso de la Unión. De tal manera que al ser un fideicomiso del Gobierno Federal se crea mediante: Ley, Decreto o Acuerdo Presidencial, que en el caso de FONATUR fue por la Ley de Fomento al Turismo de 1974.

El fideicomiso público, como lo es FONATUR es un contrato por medio del cual el Gobierno Federal, por medio de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y en su carácter de fideicomitente, transmite la titularidad de bienes, o afecta fondos públicos, a una institución fiduciaria, para realizar un fin lícito de interés público.

Actualmente es la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal en su artículo 3° y 47 y la Ley Federal de Entidades Paraestatales las que principalmente contienen las normas que rigen a los Fideicomisos Públicos.

CAPITULO III

LEY DE INVERSION EXTRANJERA Y SU REGLAMENTO

3.1. Imposibilidad del Fideicomiso turístico para fin residencial visto a la luz de la Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento.

La Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento junto con la fracción primera del artículo 27 Constitucional son el marco legal, que regula la adquisición de bienes raíces por parte de extranjeros en México.

La Ley de Nacionalidad menciona en su Artículo 2º fracción IV que **extranjero** “es aquél que no tiene nacionalidad mexicana”.²⁹

En los términos de la fracción I del Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de su Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, se faculta en el Artículo 28 fracción V a la Secretaría de Relaciones Exteriores para conceder a los extranjeros las licencias y autorizaciones que requieran conforme a las leyes para adquirir el **dominio** de tierras, aguas y sus accesiones en la República mexicana, obtener concesiones y celebrar contratos, intervenir en la explotación de recursos naturales o para intervenir o participar en sociedades mexicanas civiles o mercantiles, así como conceder permiso para la constitución de éstas o reformar sus estatutos o adquirir bienes inmuebles o derechos sobre ellos.³⁰

Así mismo el Reglamento Interno de la Secretaría de Relaciones Exteriores en su Artículo 34 fracción VI menciona que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos,

²⁹ Ley de Nacionalidad (publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 23 de Enero de 1998).

³⁰ Ley Orgánica de la Administración Pública Federal (publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 29 de Diciembre de 1976).

autorizar la constitución o modificación de fideicomisos y llevar el registro de las licencias o autorizaciones concedidas, así como imponer las sanciones a que se refiere la Ley de Inversión Extranjera en términos de la legislación aplicable.³¹

3.2. Ley de Inversión Extranjera.

Esta Ley tiene por **objeto** determinar las reglas para canalizar la inversión extranjera hacia el país y propiciar que ésta contribuya al desarrollo nacional.

En el capítulo II de los Fideicomisos sobre Bienes Inmuebles en Zona Restringida, el Artículo 11 fracción II, menciona que "...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 personas físicas o morales extranjeras".³²

La Ley señala en el artículo 12 "que 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".

"La duración de los fideicomisos a que este capítulo se refiere, dice el Artículo 13 será por un periodo máximo de **cincuenta años**, mismo que podrá prorrogarse a solicitud del interesado".

³¹ Reglamento Interno de la Secretaría de Relaciones Exteriores (publicado en el Diario Oficial de la Federación el 10 de Agosto de 2001 entrando en vigor al día siguiente de su publicación).

³² Ley de Inversión Extranjera. Op. Cit.

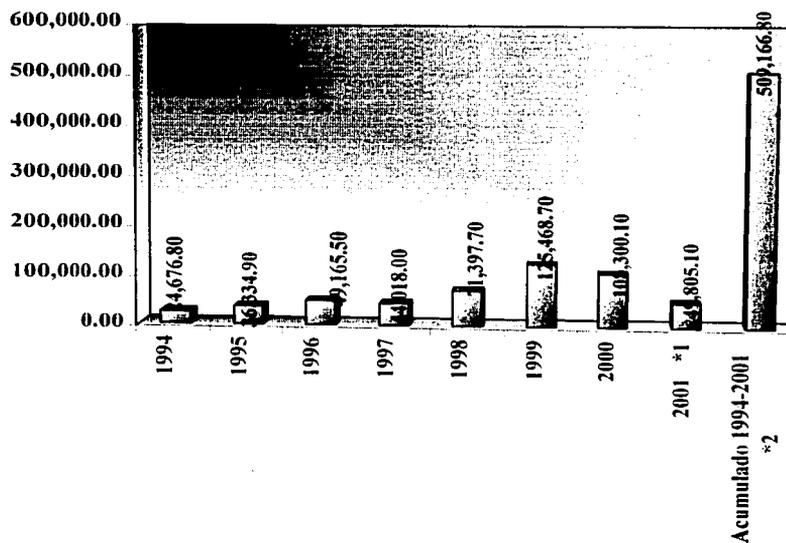
Finalmente el Artículo 14 establece que “la Secretaría de Relaciones Exteriores resolverá sobre los permisos, considerando el beneficio **económico y social** que la realización de estas operaciones implique para la Nación.

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”.

Cabe señalar que la Secretaría de Relaciones Exteriores prácticamente en la totalidad de los fideicomisos, no pone objeción respecto a sus fines siempre y cuando se encuentren dentro de los supuestos que establecen la Ley y su Reglamento.

Lo que también es verdadero es que el número de fideicomisos en zona restringida se ha elevado considerablemente. Lo anterior se puede comprobar en las estadísticas que para tales efectos, elabora la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras, cabe señalar que en las estadísticas la cifra negra es un factor que impide conocer las cifras correctas.

Fideicomiso sobre inmuebles ubicados en la zona restringida (Miles de dólares)



TESIS CON
FALTA DE ORIGEN

1/ Enero-Diciembre

2/ Notificada al 31 de Diciembre de 2001.

Fuente: Secretaría de Economía. Dirección General de Inversión Extranjera.

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

“Bien inmueble con fines residenciales es aquél destinado exclusivamente a vivienda para uso del propietario o de terceros”.³³

El artículo 9 menciona “...que 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”.³⁴

El artículo 10 del Reglamento de la Ley por ser uno de los más importantes para nuestro estudio será tratado en el capítulo siguiente en el punto 4.4.

El artículo 11 del Reglamento menciona que:

“...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:

³³ Artículo 5º del Reglamento de la Ley de Inversiones Extranjeras y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras (publicado en el Diario Oficial de la Federación el 8 de Septiembre de 1998).

³⁴ Idem.

- I. Que el instrumento público respectivo establezca que los fideicomisarios extranjeros convienen en considerarse como mexicanos respecto a sus derechos como fideicomisarios y al 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.

Esta fracción se relaciona directamente con el texto constitucional que establece el artículo 27 fracción primera de nuestra Carta Magna y con la Cláusula Calvo ya antes explicada en el punto 1.1.14.

- II. Que durante toda la vigencia del fideicomiso la **institución fiduciaria** conserve la **titularidad del bien 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 extranjeros, o de sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros, tratándose de inmuebles adquiridos para fines residenciales;
- IV. Que los fideicomisarios se obligan a informar a la institución fiduciaria sobre el cumplimiento de los fines del fideicomiso, y que esta última se obliga a informar a la Secretaría de Relaciones Exteriores sobre el particular, cuando sea requerido para ello, siempre que 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;

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

- 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 los criterios de sustentabilidad de la política ambiental”.

El Reglamento finalmente menciona en el artículo 12 que “...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”.

3.4. Del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.

Las instituciones fiduciarias deberán solicitar la inscripción en la sección tercera del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras de los fideicomisos de acciones, partes sociales, de bienes inmuebles o de inversión neutra.

La inscripción deberá realizarse dentro de los 40 días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de constitución de la sociedad o de participación de la inversión extranjera; de

formalización o protocolización de los documentos relativos de la sociedad extranjera; o de constitución del fideicomiso respectivo u otorgamiento de derechos de fideicomisario a favor de la inversión extranjera.³⁵

El Registro con base en el artículo 33 fracción II de la Ley "...expedirá las constancias de inscripción cuando en la solicitud se contengan los siguientes datos:

- a) Denominación de la institución fiduciaria;
- b) Nombre, denominación o razón social, domicilio y nacionalidad de la inversión extranjera o de los inversionistas extranjeros fideicomitentes;
- c) Nombre, denominación o razón social, domicilio y nacionalidad de la inversión extranjera o de los inversionistas extranjeros designados fideicomisarios;
- d) Fecha de constitución, fines y duración del fideicomiso; y
- e) Descripción, valor, destino y en su caso, ubicación del patrimonio fideicomitado.

Una vez expedida la constancia de inscripción y sus renovaciones, el Registro se reserva la facultad de solicitar aclaraciones con respecto a la información presentada.

Cualquier modificación a la información presentada en los términos de este artículo deberá ser notificada al Registro conforme a lo que establezca su Reglamento".³⁶

Otro fundamento jurídico-administrativo para la inscripción de los fideicomisos lo encontramos en el artículo 41 del Reglamento que menciona que "...para obtener la inscripción de los fideicomisos y mantener actualizada la información presentada ante el Registro, las instituciones fiduciarias deberán proporcionar la fecha de celebración del contrato de fideicomiso; los datos de identificación y domicilio de la institución fiduciaria y del delegado fiduciario; el nombre de las personas autorizadas por la fiduciaria para oír y recibir notificaciones, y los datos para determinar la nacionalidad, origen, valor y características generales de la inversión realizada en el país a través de fideicomiso, así como los datos generales del contrato de fideicomiso.

³⁵ Artículo 32 de la Ley de Inversión Extranjera. Op. Cit.

³⁶ Idem.

La información señalada en el párrafo anterior deberá proporcionarse al momento de presentar la solicitud de inscripción y dentro de los cuarenta días hábiles siguientes a la fecha en que se produzca cualquier cambio a dicha información”.³⁷

Actualmente la inscripción ante la Comisión Nacional de Inversión Extranjera tiene un costo variable anualmente, basado en la Ley Federal de Derechos vigente.

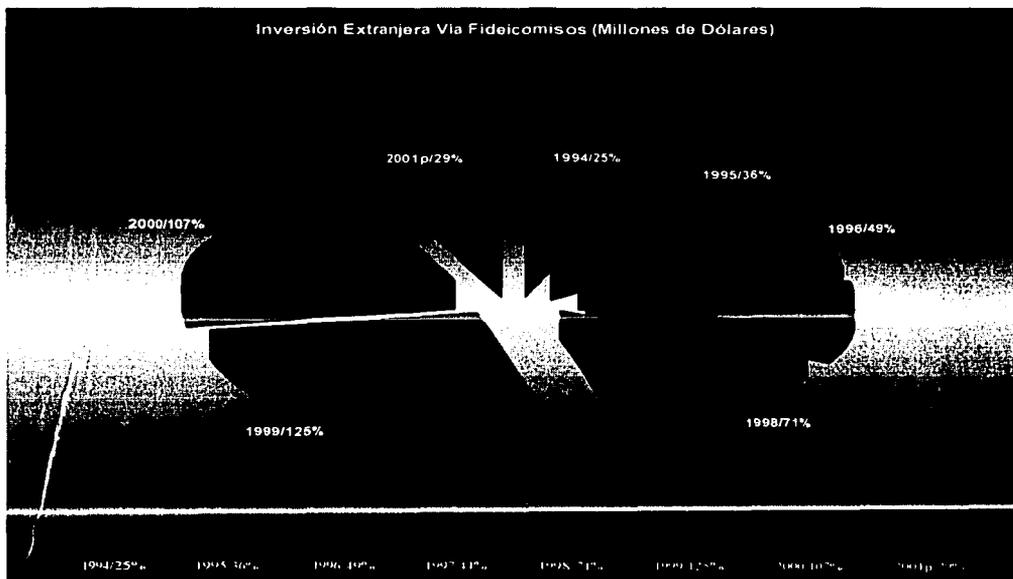
El tiempo de respuesta es inmediato, no obstante, la Secretaría de Economía cuenta con 20 días hábiles para realizar una prevención derivada de omisiones o inconsistencias de la información asentada en la presente. Una vez transcurrido este plazo sin que se de la prevención, se considerara que el trámite fue aprobado.

La cancelación se hace también dentro de los 40 días hábiles siguientes a la fecha en que dejen de ser sujetos de inscripción, artículo 33 de la Ley de Inversión Extranjera, y artículo 42 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras; y de existir un aviso de modificación a la información previamente proporcionada se entiende también que se realizará dentro de los 40 días hábiles siguientes a la fecha en que se produzcan las modificaciones, esto se basa en los artículos 33 de la Ley de Inversión Extranjera, y artículo 41 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera.

³⁷ Artículo 41 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras. Op. Cit.

3.5. Inversión Extranjera vía fideicomisos.

En ésta gráfica que comprende de los años 1994 a 2001 podemos observar claramente que el mayor incremento de los fideicomisos se dio en 1999.



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

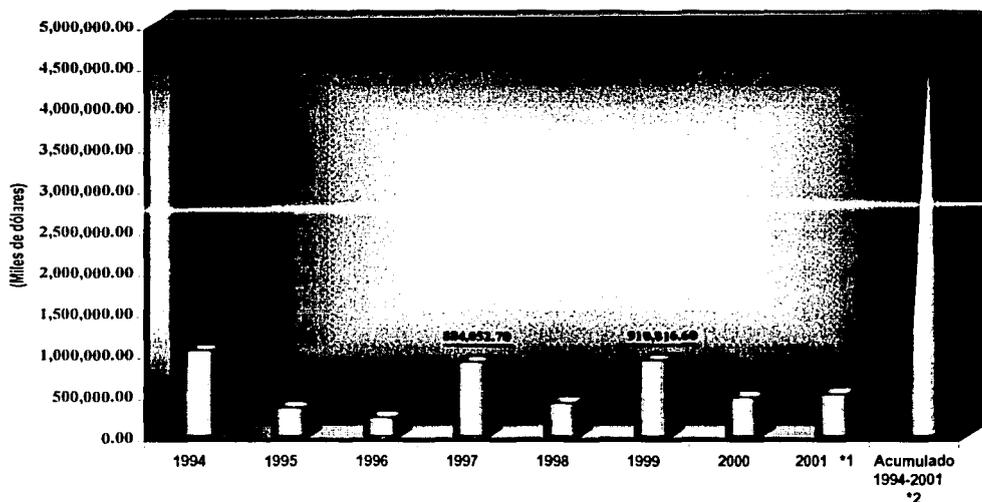
p/ Preliminar

Fuente: Banco de México, INEGI, Secretaría de Economía, Compendio Estadístico del Turismo en México, Abril, 2002, Secretaría de Turismo.

3.6. Inversión Extranjera en el Sector Turismo Total.

En este rubro se consideran 32 clases de actividades vinculadas al sector turismo entre los que destacan servicio de hoteles, alquiler, compraventa y administración de inmuebles, servicio de restaurantes, fideicomisos sobre inmuebles ubicados en la zona restringida, transporte por ferrocarril, servicios de administración de aeropuertos y helipuertos, otro tipo de transporte de pasajeros, servicios relacionados con el transporte en aeronaves con matrícula extranjera, servicio de agencias de viaje y turísticas, otros servicios privados recreativos y de esparcimiento, servicios privados en centros sociales recreativos deportivos, servicio de hospedaje en casa de huéspedes y departamentos amueblados, obras marítimas y fluviales, servicio de moteles, y servicio de alquiler de automóviles entre otros.

Inversión Extranjera en el Sector Turismo Total



1/ Enero-Diciembre

2/ Notificada al 31 de Diciembre de 2001

Fuente: Secretaría de Economía. Dirección General de Inversión Extranjera.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

ESTA TESIS NO SALE
DE LA BIBLIOTECA

3.7. ANTICONSTITUCIONALIDAD DE LA LEY DE INVERSION EXTRANJERA Y SU REGLAMENTO.

La fracción **I** del artículo 27 constitucional, establece la capacidad para adquirir el **dominio** de las tierras y aguas de la Nación: “Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el **dominio** de las tierras, aguas y sus accesiones, o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, **por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo** sobre las tierras y aguas”.³⁸

Este artículo, que contiene los principios y normas fundamentales que regulan la propiedad territorial, es una de las obras más meritorias y trascendentales del Constituyente de Querétaro debida a la promoción de un destacado grupo de Diputados que lo calificaron en su iniciativa como el más importante de todos cuantos contenga la Constitución.

Del contexto de la fracción I, del artículo 27 constitucional, se desprende que los extranjeros **no tienen**, en principio, **ningún derecho** 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; lo que en la práctica resulta ser completamente **anticonstitucional** en la Ley de Inversión Extranjera que en su artículo 10 dice:

“De conformidad con lo dispuesto por la fracción I del artículo 27 de la Constitución, las sociedades mexicanas con cláusula de exclusión de extranjeros o que hayan celebrado el

³⁸ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 5 de Febrero de 1917, entrando en vigor el día 1º de Mayo de 1917)

convenio a que se refiere dicho precepto, podrán adquirir el **dominio** de bienes inmuebles en el territorio nacional.

En el caso de las sociedades en cuyos estatutos se incluya el convenio previsto en la fracción I del artículo 27 Constitucional, se estará a lo siguiente:

- I. 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 aquel en el que se realice la adquisición, y
- II. Podrán adquirir **derechos** sobre bienes inmuebles en la zona restringida, que sean destinados a fines residenciales, de conformidad con las disposiciones del capítulo siguiente”.

Así mismo el artículo 28 fracción V de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, faculta a la Secretaría de Relaciones Exteriores para conceder a los extranjeros las licencias y autorizaciones que requieran conforme a las leyes para adquirir el **dominio** de tierras, aguas y sus accesiones en la República Mexicana.

El **dominio** es un” conjunto de facultades que sobre la cosa en propiedad corresponden a su titular”.³⁹ Implica la idea de un poder jurídico sobre una cosa que en este caso tiene como efecto adquirir la propiedad.

“**Propiedad** es el dominio que se ejerce sobre la cosa poseída. Según Rojina Villegas, la propiedad es “...el poder que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto”.⁴⁰

El **derecho de propiedad** consiste en el dominio que permite disponer de un bien.

³⁹ RAFAEL DE PINA, RAFAEL DE PINA Vara. Diccionario de Derecho. México. Ed. Porrúa, 1997.

⁴⁰ Instituto de Investigaciones Jurídicas. Diccionario Jurídico Mexicano. Sexta Edición. Ed. Porrúa 1993. Tomo IV. Pág. 2598.

Como podemos ver la Constitución es muy clara cuando menciona que por **ningún motivo** podrán los extranjeros adquirir el **dominio directo** en la zona restringida; dicha prohibición es ignorada por la Ley de Inversión Extranjera ya que autoriza el **dominio** de bienes inmuebles en el territorio nacional. Con esto se comete un acto contrario a la Constitución y por orden jerárquico ninguna ley puede estar encima de ésta. En consecuencia el artículo 10 de la Ley de Inversión Extranjera es anticonstitucional.

Esta violación a la Constitución y a la Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento pienso que son completamente nocivas para México pues al otorgarse estos fideicomisos bajo esta figura lo único que se hace es vender al país, aunque se diga que no, pues el extranjero adquiere no solo el derecho de "uso y goce" como lo señala la ley sino que realmente en los hechos y en la práctica adquieren una propiedad, esto es una realidad que no podemos soslayar pues es muy común que suceda en lugares como Los Cabos Baja California Sur donde las playas y zonas turísticas están invadidas por extranjeros, mediante el dominio que autoriza el artículo 10 de la Ley de Inversión Extranjera.

Otro factor importante a esta violación es la **duración** de los fideicomisos pues la ley lo permite hasta por 50 años, mismos que podrán prorrogarse a solicitud del interesado; lo cual nos indica que el periodo de tiempo es indeterminado, ya que pueden prorrogarse una y otra vez al no señalarse con exactitud un tiempo definido de prórroga.

Otra situación **contraria a la ley** que frecuentemente se presenta es que el extranjero al poseer su casa o residencia cerca de una playa automáticamente privatiza la zona pues se sienten dueños del lugar y al mismo tiempo prohíben el paso a cualquier persona, e ignoran muchas veces que esa zona es federal, esto es, podrán ser utilizadas por los particulares sin necesidad de concesión especial, en tal situación son los mexicanos los primeros discriminados, acto que va contra la Ley General de Bienes Nacionales pues el artículo 29 señala que son bienes de uso común fracción II: "El mar territorial hasta una distancia de doce millas marinas (22 224 metros)."⁴¹

⁴¹ Ley General de Bienes Nacionales (Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 8 de Enero de 1982)

Y por otro lado el artículo 49 menciona: “Tanto en el macizo continental como en las islas que integran el territorio nacional, la zona federal marítimo terrestre se determinará:

I. Cuando la costa presente playas, la zona federal marítimo terrestre estará constituida por la faja de veinte metros de ancho de tierra firme, transitable y contigua a dichas playas o, en su caso, a las riberas de los ríos, desde la desembocadura de éstos en el mar, hasta el punto, río arriba donde llegue el mayor flujo anual.”⁴²

Por desgracia la zona federal marítimo-terrestre no es respetada por los particulares, en su mayoría extranjeros, ni tampoco por los grandes hoteles extranjeros que existen en las playas pues le prohíben a cualquier persona ajena al lugar el tránsito o disfrute de las playas.

3.8.Ley sobre Ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos, publicada el 25 de marzo de 1894.

Esta ley constituye un buen antecedente de dominio, pues en el artículo 14 dice: “No podrán enajenarse por ningún título, ni estarán sujetos a prescripción, sino que permanecerán siempre del dominio de la Federación:

- I. Las playas del mar;
- II. La zona marítima en una extensión de veinte metros contados desde la orilla del agua en la mayor pleamar y a lo largo de las costas de tierra firme y de las islas”.

Pienso que este artículo es muy importante y así es como deberíamos entender actualmente el sentido de la ley, pues al otorgarse el dominio para adquirir tierras en zona restringida a los nacionales, o el fideicomiso para fin residencial a los extranjeros, lo único que se hace es privatizar las playas, lo cual constituye una violación a la Constitución y un despojo pues son bienes de uso común, generosamente dados por la naturaleza para disfrute de los seres humanos y no para un sector “privilegiado” al que indebidamente el legislador le otorgó derechos mediante normas.

⁴² Ley General de Bienes Nacionales. Op. Cit.

3.9. Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo 27 de la Constitución General⁴³.

Esta ley es otro antecedente de la protección al territorio nacional constaba de escasos once artículos de los cuales resalta el artículo 1º que señalaba “Ningún extranjero podrá adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas en una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras, y de cincuenta en las playas, ni ser socio de sociedades mexicanas que adquieran tal dominio en la misma faja”. En el segundo artículo transitorio de la Ley de Inversión Extranjera, se abroga (privar totalmente de vigencia una ley) la Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo 27 Constitucional; pero es un antecedente más a dicha prohibición.

El artículo 2º establecía: “... Para que un extranjero pueda formar parte de una sociedad mexicana que tenga o adquiera el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones, o concesiones de explotación de minas, aguas o combustibles minerales en el territorio de la República, tendrá que satisfacer el requisito que señala la misma fracción I, del artículo 27 de la Constitución, a saber, el de hacer convenio ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacional respecto a la parte de bienes que le toca en la sociedad, y de no invocar, por lo mismo, la protección de su Gobierno, por lo que se refiere a aquellos, bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación los bienes que hubiere adquirido como socio de la sociedad de que se trate”.

Grosso modo se observa nuevamente en esta ley la prohibición constitucional para extranjeros en cuanto adquirir dominio directo sobre tierras, además de que se manifiesta también la Cláusula Calvo.

⁴³ Diario Oficial de la Federación (Publicada el 21 de Enero de 1926).

CAPITULO IV

METODOLOGIA

Para realizar cualquier trabajo de investigación es necesario seguir un proceso ordenado y sistemático.

El presente capítulo pretende determinar el fin de nuestro objeto de estudio. Así pues, determinaremos en primer lugar las preguntas de investigación de las cuales se deducirá tanto nuestra hipótesis general, como nuestras hipótesis específicas.

Es importante mencionar que aunque actuamos como observadores participantes (en la península de Los Cabos Baja California Sur) el tipo de estudio se abordará como investigación documental debido a que no se generó un instrumento de medición. Por otro lado la selección del universo de trabajo será microsocioal, es decir, se investigará el fideicomiso turístico en un momento determinado de su evolución, dando como resultado un estudio monográfico. Entendemos por estudio monográfico aquél que investiga sólo un aspecto (para fin residencial en la zona restringida) del problema considerando su origen y su evolución.

4.1. Preguntas de investigación.

Después de haber analizado los antecedentes históricos jurídicos en la zona restringida, el fideicomiso y la importancia del turismo en México a nivel internacional hemos formulado las siguientes preguntas de investigación:

1.- ¿Es lícito el fideicomiso para fin residencial en la zona restringida a la luz de la Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento?

- 2.- ¿Cuáles son las condiciones actuales en México en cuanto a la regulación del fideicomiso para fin residencial usado como instrumento viable en la zona restringida?
- 3.- ¿Cuál es la importancia del turismo en México en cuanto al otorgamiento de fideicomisos para fin residencial en la zona restringida?
- 4.- ¿Quiénes pueden adquirir inmuebles para fin residencial en la zona restringida?
- 5.- ¿Qué autoridad faculta el otorgamiento del fideicomiso para fin residencial en la zona restringida?
- 6.- ¿Bajo qué condiciones se puede realizar el fideicomiso para fin residencial en la zona restringida?
- 7.- ¿Es el fideicomiso para fin residencial un instrumento benéfico para el desarrollo de nuestro país?
- 8.- ¿Cuáles son los beneficios que aporta a nuestro país el fideicomiso para fin residencial en la zona restringida?

Es importante mencionar que las respuestas a estas preguntas de investigación se discutirán a lo largo de este estudio. Algunas de ellas ya han sido respondidas en capítulos anteriores. Otras, podrán ser evaluadas a partir de las hipótesis de trabajo.

4.2. Hipótesis de trabajo.

Antes de determinar la hipótesis general (de la cual se derivan las hipótesis específicas) es importante resaltar que se abordaron los puntos que se consideraron más relevantes de las preguntas de investigación.

4.2.1. La hipótesis general quedo formulada como sigue:

La facilidad para el otorgamiento de fideicomisos para fin residencial en la zona restringida muestra cada vez más el incumplimiento de la Ley y la ausencia de beneficios para los mexicanos.

4.2.2. Hipótesis específicas.

Las hipótesis específicas quedaron formuladas de la siguiente manera:

- El fideicomiso turístico para fin residencial en la zona restringida no es lícito.
- Los fideicomisos turísticos para fin residencial en la zona restringida no generan empleos.
- A mayor otorgamiento de fideicomisos turísticos para fin residencial en la zona restringida mayor invasión territorial.
- A mayor invasión territorial mayor pérdida de identidad cultural.
- Anticonstitucionalidad de la Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento.

4.3. Definición de variables.

Debido a que en las hipótesis de trabajo que se proponen se establecen correlaciones, es importante determinar, en primer lugar la existencia de variables dependientes (efectos) e independientes (causas) para poder responder, en segundo lugar, a sus respectivas definiciones.

Variable independiente:
(causa)

- Fideicomiso turístico para fin residencial en la zona restringida.

Variables dependientes:
(efecto)

- Ilicitud
- ausencia de beneficios
- generación de empleos

- invasión territorial
- identidad cultural

4.3.1. Definiciones conceptuales.

Fideicomiso: El artículo 346 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito lo define al mismo estableciendo que: “en virtud del fideicomiso, el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización de ese fin a una institución fiduciaria”.

Fin Residencial: El Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera lo define en el artículo quinto como aquél destinado exclusivamente a vivienda para uso del propietario o de terceros.

Zona Restringida: La Ley de Inversión Extranjera define diciendo que es la faja del territorio nacional de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta a lo largo de las playas, a que hace referencia la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Ilicitud: Contrario o en oposición al derecho.⁴⁴

Beneficio: Bien, provecho, utilidad.⁴⁵

Extranjero: La Ley de Nacionalidad lo define como aquél que no tiene la nacionalidad mexicana.

⁴⁴ RAFAEL DE PINA, RAFAEL DE PINA Vara. Diccionario de Derecho. México. Ed. Porrúa, 1997.

⁴⁵ Idem.

4.3.2. Definiciones Reales.

Es importante mencionar que las definiciones reales corresponden a la manera en que se aplican estos conceptos dentro del estudio.

Fideicomiso turístico para fin residencial en la zona restringida: El derecho de uso y goce que tienen los extranjeros para adquirir un inmueble destinado a fin residencial en territorio mexicano en una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta a lo largo de las playas.

Extranjeros: Para fines de esta investigación entenderemos por extranjero aquellas personas que son gringas o canadienses.

Ausencia de beneficios: Falta de generación de empleos, invasión territorial y falta de identidad cultural.

Generación de empleos: Aquellas oportunidades de trabajo que ofrecen los extranjeros a los mexicanos.

Invasión territorial: Apropiación y/o pérdida del territorio nacional.

Identidad cultural: Pérdida de valores y costumbres en aras de imitar a un extranjero.

4.4. Comprobación de hipótesis.

Hipótesis No. 1

El fideicomiso turístico para fin residencial en la zona restringida no es lícito de acuerdo a lo siguiente:

Actualmente el artículo 27 fracción I de la Constitución autoriza a los mexicanos y extranjeros la capacidad de adquirir dominio de tierras y aguas de la Nación, solo que éstos

últimos deberán obtener permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores cuando el objeto del fideicomiso sea permitir la utilización y el aprovechamiento sin constituir derechos reales. El artículo 10 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera expone que “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. Muelles e instalaciones industriales y comerciales establecidos en éstos, y
- IX. Establecimientos dedicados a la producción, transformación, empaque, conservación, transporte o almacenamiento de productos agropecuarios, silvícola, forestales y pesqueros”.

Considero que éste artículo fue de los más importantes para mi investigación, pues el Reglamento es muy claro al no permitir la constitución de fideicomisos turísticos para fines residenciales en la zona restringida, por lo tanto son ilícitos en su constitución; pero lo más triste es que en la práctica la Secretaría de Relaciones Exteriores autoriza su constitución en forma irracional e ilegal, sin considerar el perjuicio económico y social que la realización de estas operaciones implica para México.

Como podemos ver, la ley es muy clara respecto los fideicomisos turísticos con fines residenciales por lo tanto queda comprobada nuestra hipótesis número uno donde

afirmamos que éstos no son lícitos y a su vez hemos respondido a las preguntas número 1,2,4,5 y 6 de nuestra investigación.

Hipótesis No. 2

Los fideicomisos turísticos para fin residencial en la zona restringida no generan empleos.

La Secretaría de Relaciones Exteriores al resolver sobre los permisos que otorga debe considerar el beneficio económico y social que la realización de estas operaciones impliquen para el país, por lo tanto en este tipo de fideicomiso para fin residencial no se reporta beneficio, ya que al no haber demanda de trabajo en una casa particular lo único que pueden ofrecer a los mexicanos es trabajo doméstico y de jardinería.

En este punto, es importante mencionar, que la respuesta a esta hipótesis se obtuvo mediante la observación y encuesta participante dentro de la península de Los Cabos Baja California Sur. Por lo tanto queda comprobada nuestra hipótesis número 2 y respondidas las preguntas 7 y 8.

Hipótesis No. 3

A mayor otorgamiento de fideicomisos turísticos para fin residencial en la zona restringida mayor invasión territorial.

El otorgamiento de permisos que otorga la Secretaría de Relaciones Exteriores sin ningún control ha provocado que cada vez más se note la presencia de extranjeros en México en lugares turísticos como por ejemplo Los Cabos B.C.S. y Can-Cun Quintana Roo, en donde son los únicos propietarios, beneficiados y discriminadores de los nacionales.

Como podemos ver en la gráfica inversión extranjera vía fideicomiso (punto 3.5.) el otorgamiento de fideicomisos ha ido en aumento.

Por desgracia la Comisión Nacional de Inversión Extranjera no pudo proporcionar los datos exactos de los fideicomisos turísticos para fin residencial, esto es parte de la cifra negra que impide conocer datos exactos, sin embargo, el otorgamiento de éstos resulta a todas luces evidente.

Así pues queda contestada tanto nuestra hipótesis 3, como el complemento de nuestra pregunta 7 y 8.

Hipótesis No. 4

A mayor invasión territorial mayor pérdida de identidad cultural.

Como consecuencia de ésta invasión en lugares turísticos, el fideicomiso para fin residencial en la zona restringida no aporta nada ni económica, ni social, ni culturalmente pues lo que se construyen son casas de gran lujo por un lado, y por otro lado esta el hecho del daño que muchas veces se le ocasiona a la naturaleza que sabemos es irreparable e irreversible.

Hipótesis No.5

Anticonstitucionalidad de la Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento.

La Constitución menciona en el artículo 27 fracción primera que **por ningún motivo** podrán los extranjeros adquirir el **dominio directo** sobre tierras y aguas en la zona restringida; a contrario sensu la Ley de Inversión Extranjera en el artículo 10 permite adquirir el **dominio y derechos** sobre bienes inmuebles en la zona restringida, así mismo el artículo 28 fracción V de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, faculta a la Secretaría de Relaciones Exteriores para conceder a los extranjeros las autorizaciones que requieran para adquirir el **dominio** de tierras.

Con esto se comprueba que dicha prohibición de **dominio** establecida en la Constitución es ignorada por la Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento, así como también la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal al permitir estos dos últimos ordenamientos el dominio sobre tierras, por lo tanto se comete una violación a la Carta Magna mexicana ya que ninguna ley puede estar encima de ésta.

APENDICE A

PROCEDIMIENTO PARA ELABORAR FIDEICOMISOS

1. Dar al proveedor del cliente (corredor) la hoja de información general para que el cliente a la brevedad asiente los datos requeridos. En caso de que el cliente acuda directamente a solicitar el servicio, se le dará también una hoja de generales, (es muy importante que asienten los datos correctamente, porque en caso de solicitar un cambio en la solicitud y ya se otorgo el permiso, se tienen que pagar nuevos derechos), que además contiene la explicación de los trámites a seguir y una de presentación del despacho.

Al solicitar el servicio, se le prepara una cotización, mediante un escrito en donde brevemente se refieren a los trámites a realizar, con el costo de cada uno de ellos. No iniciamos ningún trámite, mientras no depositen o paguen por adelantado, o en su defecto den algún adelanto.

2. Solicitar al fideicomitente (vendedor del inmueble) copia de la escritura o título de propiedad, contrato privado o escritura que contenga contrato de Compra-Venta o adjudicación de los bienes del autor de la sucesión, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, último pago del impuesto predial y copia de la manifestación del predio o lote del terreno. Una vez en nuestro poder checar en el Registro Público de la Propiedad (¡era. Sección) si el bien inmueble que se pretende fideicomitir no se encuentra gravado.

3. Llenar solicitud de Fideicomiso previamente establecida por la Secretaría de Relaciones Exteriores. Una vez requisitada mandarla en original y 4 copias; el original y 2 copias son para la SRE, 1 copia para BANCOMER y la última es para que se selle de recibido en la SRE para nuestro archivo. No debemos olvidar que los datos del inmueble que vamos a asentar en la solicitud, es de acuerdo con la descripción real del certificado de libertad de

gravamen. Por el trámite de esta solicitud se pagan derechos ante la SRE por concepto de recepción y examen de documentos por un costo de \$215.00

El costo del permiso es por el importe de \$7,755.00

En caso de que sean varias solicitudes se envía únicamente el original.

La autorización de la SRE se obtiene en un plazo de 5 días y en caso de urgencia se nos envía un fax de la carátula del permiso y anexo I correspondiente; para trámite normal nos lo manda por MEXPOST.

Nota: Mientras se obtiene el permiso de la SER tenemos que recopilar los siguientes documentos:

- **Constancia de No Adeudo de Impuesto Predial**, la cual se solicita en Catastro con la clave catastral del inmueble, si debe predial decirle al cliente que lo pague o en su defecto agregar el importe en la cotización. Para mayor información, el costo de esta constancia es de 1 día de salario mínimo, más 30% (contribución adicional para destinarse a la educación, artículo 38 de la Ley Hacendaria Municipal).
- **Certificado de Libertad de Gravamen**, se obtiene en el Registro Público de la Propiedad y se solicita por escrito (original y copia), en el que debemos proporcionarle los datos registrales del inmueble, tales como No. de registro, foja, volumen, etc., recabando el acuse de recibo. Los derechos que se pagan por este certificado es el equivalente a 5 días de salario mínimo, más 30% (contribución adicional, Ley Hacendaria Municipal); el tiempo estimado en entregar este documento es de 4 días; transcurrido dicho término se pregunta si está(n) listo(s) el(los) certificado(s), en caso afirmativo pedir la boleta para pagar los derechos respectivos en la caja ubicada en Catastro (hay otra caja en Palacio Municipal); pagando dicho importe se lleva la boleta y el recibo de

pago, y nos entrega una copia de los citados documentos junto con el certificado de libertad de gravamen correspondiente.

- **Avalúo Pericial**, generalmente se le solicita a un perito valuador y se le entregan copias de los siguientes cuatro documentos:

Último recibo de pago del impuesto predial del inmueble que se quiere avalúo o constancia de no adeudo.

Copia de la escritura o título de propiedad

Copia de la manifestación de la propiedad (de no contar con ella hay que pedirla en Catastro).

Copia del certificado de libre gravamen

Los honorarios del perito eran en 1999 de \$150.00 dólares por avalúo más el pago de los derechos ante la Dirección de Catastro que era de \$200.00. No olvidar que cualesquier copia de los documentos que se le den al perito, debemos conservar una copia para nuestro expediente.

4. Una vez que se tenga el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores en nuestro poder, se envía por paquetería el original de dicho permiso al Notario No. 8acompañandole en original: **constancia de no adeudo del impuesto predial, certificado de libertad de gravamen y el avalúo pericial** practicado al bien inmueble, además debemos **remitirle** copia del **antecedente de propiedad** debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, es decir, escritura o título de propiedad, contrato privado, escritura que contenga el contrato de Compra-Venta o adjudicación de los bienes de la masa hereditaria. Y dependiendo del asunto, acompañar copia del poder, si comparece otra en su representación.

Si el fideicomiso es urgente, aunque no se tenga el permiso de la SER, se envía por fax al Notario copia de la solicitud de permiso con sello de recibo junto con los documentos anteriormente citados.

Así mismo se envía por fax una copia del permiso (por lo menos la carátula y el anexo) al Ejecutivo Promoción Fiduciaria, Sucursal Bancomer, para que **envíe carta de instrucciones al Notario** y le de el número de registro al fideicomiso. La fiduciaria nos debe enviar copia de la carta de instrucciones que envió al notario.

5. El Notario en un plazo no mayor a tres días hábiles debe tener la escritura lista en el protocolo; transcurrido ese tiempo se le habla al notario por teléfono para que nos de fecha para la firma en el libro del contrato de fideicomiso y citar al fideicomitente; (el fideicomiso únicamente lo firman el fideicomitente y fiduciario). Generalmente al notario se le pagan sus honorarios \$500.00 US si la operación no excede de \$100,000.00 US, si el importe es mayor pero no rebasa los \$250,000.00 US se le pagan \$750.00 US, si excede el importe anterior se pactarán los honorarios.

En este tipo de operaciones se generan dos tipos de impuesto:

- 1. Impuesto sobre adquisiciones de bienes inmuebles ISABI** (se le cobra al cliente en el momento de entregarle la cotización, si no tenemos el avalúo, solicitamos al perito nos de un valor estimado, para efecto de realizar este cálculo); y se calcula de la siguiente manera: sobre el valor más alto de la operación o del avalúo, menos una deducción de 5 veces el salario mínimo anual, por 2% (el valor del avalúo se cierra a los números siguientes). La forma de este impuesto es elaborada por el Notario y la trae para que sea pagada en Catastro. Este impuesto lo debemos pagar en un plazo de 30 días naturales, posteriores a la fecha de la escritura, sino se paga dentro del término se generan recargos de 3% mensual.
- 2. Impuesto sobre la renta ISR** (se le cobra al vendedor y se le retiene del importe del valor total de operación, por la compañía de bienes raíces o el agente de ventas); y se puede calcular de dos maneras: 20% del valor total de la operación, es decir del valor del avalúo (cerrado a los números siguientes) o 34% de la utilidad y se obtiene del valor total de la operación menos el costo de adquisición. Si el caso lo amerita, solicitamos una estrategia fiscal. Si no se paga en tiempo, genera recargos

del 3% mensual. Normalmente cuando el valor de operación es el valor de avalúo, de este importe le restamos el 10%, y el resultado será el valor de operación, lo anterior es con la finalidad de que el ISR a pagar sea menor.

Cuando el bien raíz materia del fideicomiso se trate de casa habitación y se acredite que se tiene más de 2 años de residir y por lógica ser propietario del bien inmueble que se pretende fideicomitir, se está exento del pago del Impuesto Sobre la Renta; la residencia se puede acreditar con la copia de los recibos de consumo o pago de los servicios tales como agua potable, energía eléctrica, teléfono, etc.

6. Pagados los impuestos el Notario nos debe enviar los **Testimonios Primero y Segundo**, a los que se les sacan 3 copias al Primer Testimonio para distribuirse de la siguiente forma:

1 copia para Catastro, a efecto de manifestar el Contrato de Fideicomiso, requisitando los formatos establecidos por dicha Dirección para manifestar predios rústicos o urbanos, para lo cual debemos acompañar los originales de los Testimonios no olvidando recabar el acuse de recibo respectivo;

1 copia para RPP (Registro Público de la Propiedad), acompañándose de igual forma de los originales de los Testimonios y de nuestra copia para sellos, los que se presentan para pedir la boleta y pagar derechos de inscripción, el importe a pagar se calcula de la siguiente manera: 11 días de salario mínimo (8 días del Primer Testimonio y 3 días del Segundo Testimonio) más 25% al millar del valor de la operación por 30% adicional. El tiempo aproximado de entrega de los Testimonios originales debidamente inscritos es de 2 a 5 días (siempre y cuando primeramente se haya pagado la correspondiente boleta);

1 copia del Primer Testimonio sellada por Catastro y por RPP para RNIE (Registro Nacional de Inversiones Extranjeras), con los formatos de la Secretaría de Economía que son carátula y cuestionario (en dicho formato debemos asentar el número de registro asignado por la fiduciaria) y la forma de pago de derechos HD- 1. Todo esto se envía a la

Ciudad de México para que se recabe la firma del delegado fiduciario, una vez firmados estos documentos los presenta en la Secretaría de Economía. Debemos inscribir los fideicomisos en Inversiones Extranjeras dentro de los 40 días hábiles posteriores a la fecha de la escritura. Si no se inscribe durante este tiempo se generan recargos y hay que pagar una multa. El costo actual por este trámite es por la cantidad de \$1,492.00 pesos.

1 copia del Segundo Testimonio para nuestro expediente;

Una vez manifestado e inscrito el inmueble, entregamos el Primer Testimonio a la fiduciaria, recabando nuestro acuse de recibo en una copia de la carátula; por su parte el Segundo Testimonio se lo entregamos al cliente, quien también nos debe de recibir en una copia de la portada del testimonio.

APENDICE B**GUIA DE FIDEICOMISO**

Nombre del expediente: _____ Fecha: _____

Fideicomitente: _____

Fideicomisario: _____

Fiduciario: _____ No. de Fideicomiso: _____

Notario: _____

Descripción del inmueble: _____

Clave Catastral: _____

Datos Registrales: _____

TRAMITES A REALIZAR:

Permiso de la S. R. E. No.: _____ Fecha: _____

Avalúo de fecha: _____ Vence: _____

C. Libertad de Gravamen: _____

C. No adeudo Predial: _____

Fecha de envío de la carta de instrucciones de la fiduciaria al Notario: _____

Envío de documentos al Notario: _____

Cálculos de Impuestos. ISABI: _____ ISR: _____

Manifestación de Testimonios ante Catastro: _____

Inscripción en R.P.P. : _____

Inscripción en R.N.I.E.: _____

Observaciones: _____

<p style="text-align: center;">TESIS CON FALLA DE ORIGEN</p>

APENDICE C**PROYECTO DE FIDEICOMISO TRASLATIVO DE DOMINIO****VOLUMEN****NUMERO**

XXXXXX, Baja California Sur, Estados Unidos Mexicanos, a XXXXXX de XXXXXX de XXXXXX, Yo el Licenciado XXXXXX, Notario Público No. XXXXXX en ejercicio en esta Entidad Federativa y con domicilio en el Cabecera Municipal de XXXXXX, hago constar el **Contrato de Fideicomiso irrevocable traslativo de Dominio** que ante mí otorgan:

Como "Fideicomitente (S)": XXXXXX, -----

Como "Fiduciario": **Bancomer, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiera, Dirección Fiduciaria;** representado por su Apoderado Especial XXXXX, -----

Como "Fideicomisario (S)": XXXXX-----

Y como "Fideicomisario sustituto" a XXXXXX, -----
al cual se le asigna el número de identificación F/X, mismo que deberá incluirse en todo comunicado dirigido a la Institución Fiduciaria de conformidad a los siguientes antecedentes y cláusulas:

ANTECEDENTES

I. Declara el señor XXXXXX que es dueño y propietario de (descripción del inmueble con medidas y colindancias) -----

II. ANTECEDENTES DE PROPIEDAD.- Expone el mismo compareciente que el lote de terreno anteriormente descrito fue adquirido mediante Escritura Pública No. XXXXXX, Volumen XXXXXX, pasada ante el Notario Público No. XXXXXX, con residencia en la ciudad de XXXXXX, Licenciado XXXXXXXX, inscrita bajo el No. XXXXXXXX, Foja XXXXXXXX, Volumen XXXXXX, de la Sección XXXXXX del Registro Público de la

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Propiedad y del Comercio de XXXXXX-----
 Dicho inmueble tiene un valor según avalúo No. XXXXXX, practicado por el ingeniero XXXXXX, asignándole el día XXXX, la cantidad de XXXXXX, que corresponde al terreno la cantidad de XXXXXX, y a las construcciones sobre él edificadas la cantidad de XXXXXX, con un valor total de XXXXXX,-----

III. Sigue exponiendo el señor XXXXXX, que el terreno descrito en la declaración primera de esta escritura se encuentra al corriente en el pago de sus impuestos prediales, libre de todo gravamen y de cualquier limitación de dominio, todo lo cual comprueba con los certificados expedidos por la Tesorería Municipal y Registro Público de la Propiedad, respectivamente, los cuales me exhibe y agrego copia al apéndice con la letra correspondiente: -----

IV. Para la adquisición en Fideicomiso Irrevocable Traslativo de Dominio del Inmueble materia de este contrato, la Secretaría de Relaciones Exteriores concedió al "fiduciario", el permiso No. XXXXXX, expediente XXXXXX; folio No. XXXXXXX, expedido con fecha XXXX, cuyo original se agrega al apéndice de la presente baja el número de legajo y letra correspondiente el cual se transcribe a continuación: -----

V. Declara el Apoderado Especial Fiduciario, señor XXXXXX que el Licenciado XXXX, en su carácter de Delegado Fiduciario de Bancomer, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiera, Dirección Fiduciaria, le autorizó a otorgar la Presente Escritura mediante carta de instrucción de fecha XXXXXX -----

VI. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 106, fracción XIX, inciso B, de la Ley de Instituciones de Crédito, el Fiduciario declara haber explicado a los Fideicomitentes en forma inequívoca, el valor, fuerza legal y consecuencias legales de dicha fracción que a la letra dice: -----

Artículo 106 fracción XIX a las Instituciones o departamentos Fiduciarios les estará prohibido: -----

TESIS CON
 FALLA DE ORIGEN

A) Celebrar operaciones con la propia institución en el cumplimiento de Fideicomisos, Mandatos o Comisiones. El Banco de México podrá autorizar, mediante disposiciones de carácter general, la realización de determinadas operaciones cuando no impliquen un conflicto de intereses. -----

B) Responder a los Fideicomitentes, Mandantes o Comitentes, del incumplimiento de los deudores, por lo créditos que se obtengan, o de los emisores por los valores que se adquieran salvo que sea por su culpa, según lo dispuesto en la parte final del artículo 356 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomienda. -----

Si al término del Fideicomiso, Mandato o Comisión constituidos para el otorgamiento de crédito, estos no hubieran sido liquidados por los deudores, la institución deberá transferirlos al fideicomitente o fideicomisario, según el caso, o al Mandante o al Comitente absteniéndose de cubrir su importe.-----

Cualquier pacto contrario a lo dispuesto en los dos párrafos anteriores, no producirá efecto legal alguno.-----

En los contratos de Fideicomiso, Mandato o Comisión se insertará en forma notoria esta fracción y una declaración de la fiduciaria en el sentido de que hizo saber inequívocamente su contenido a las personas de quienes haya recibido bienes para su inversión.-----

VII. Que es voluntad de Bancomer, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero, Dirección Fiduciaria, fungir en el cargo de fiduciario y acepta fungir en el cargo de fiduciario en las condiciones y términos del presente contrato, de conformidad con lo que establece la Laya General de Títulos y Operaciones de Crédito.

En virtud de lo anteriormente manifestado las partes otorgan las siguientes: -----

CLAUSULAS-----

Primera.- Constitución- El señor XXXXX quien se le denominará en adelante el Fideicomitente, entrega y transfiere en Fideicomiso Irrevocable Traslatico de Dominio a Bancomer, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiera, Dirección

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Fiduciaria el inmueble ubicado en XXXXX con la superficie, medidas y colindancias que se describen en el antecedente primero de esta Escritura y en el preinserto permiso expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, las cuales se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertasen. -----

Segunda.- El Fideicomitente transmite el inmueble que es de su exclusiva propiedad, como lo demuestra con la escritura a que se refiere los antecedentes primero, sin reservarse ningún derecho, con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde, sin limitación alguna de dominio libre de todo gravamen y al corriente del paga de los impuestos y derechos a su cargo, según aparece en los certificados expedidos al respecto, mismos que con la letra respectiva se agregan al apéndice de este protocolo y que se reproducirán en los testimonios que de la presente se expidan. -----

Tercera.- El Fideicomitente se obliga al saneamiento para el caso de evicción en los términos de la ley, respecto del inmueble materia del fideicomiso, facultando al fiduciario para obligarlo en dichos términos ante las personas a quienes transmita la propiedad del inmueble.-----

Igualmente el Fideicomitente se obliga a pagar cualquier adeudo que afecte al inmueble fideicomitado con anterioridad a la fecha de la presente Escritura. -----

Cuarta.- El Fideicomitente designa como Fideicomisario del presente contrato al señor XXXX, y en caso de su fallecimiento, se designa como Fideicomisario Sustituto al señor XXXXX. -----

Quinta.- El señor XXXXX, en su carácter de Fideicomisario y como consecuencia de la entrega en Fideicomiso que el Fideicomitente ha llevado a cabo del inmueble citado en el antecedente primero, hizo entrega en calidad de contraprestación total la cantidad de \$XXXXXX (XXXXXX) que el Fideicomitente acredita haber recibido en dinero en efectivo a su entera satisfacción antes de la firma de esta Escritura.-----

Las partes convienen en que la contraprestación cubierta por la afectación del inmueble, es la justa y legítima, por lo que renuncian a cualquier reclamación ulterior por concepto de lesión, daño o enriquecimiento ilegítimo.-----

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Sexta.- El Fideicomitente no se reserva el derecho de revocar el presente Contrato de Fideicomiso, toda vez que ha transmitido al Fiduciario la propiedad del inmueble Fideicomitado y sus accesorios y ha entregado con anterioridad a la firma de la presente Escritura la posesión del inmueble Fideicomitado al Fideicomisario, libre de invasores, vigilantes y responsabilidades de cualquier género.-----
 Consecuentemente el Fideicomitente, no podrá ejercer la acción a que se contrae el párrafo segundo del artículo (351) trescientos cincuenta y uno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, por lo que renuncian expresamente a tales derechos.-----

Séptima.- Fines del Fideicomiso.- Son fines del presente Fideicomiso: -----

A) Que el Fiduciario conserve la propiedad del inmueble Fideicomitado, sin otorgar al Fideicomisario ningún derecho real sobre el mismo.-----

B) Que el Fideicomisario tenga los derechos de utilización y aprovechamiento para ejercitarlos como mejor convenga a sus intereses, siempre con arreglo lo dispuesto en la Ley de Inversiones Extrajeras y demás aplicables.-----

C) El Fiduciario tendrá la facultad de arrendar el inmueble Fideicomitado por plazos no superiores a 10 años, en este caso el Fideicomisario disfrutará de las rentas que genere dicho arrendamiento, teniendo el Fideicomisario la obligación de cubrir los correspondientes impuestos.-----

D) Que el Fiduciario previas instrucciones por escrito del Fideicomisario transmita la propiedad del inmueble fideicomitado por cualquier título al propio Fideicomisario o a la persona física o jurídica por él señalada que tenga la capacidad para adquirir el inmueble con arreglo a la Ley, en todo caso el producto de la transmisión del inmueble corresponda al Fideicomisario o a sus causahabientes.-----

E) Que el Fiduciario a solicitud del Fideicomisario otorgue garantía hipotecaria sobre el inmueble objeto del Fideicomiso para garantizar obligaciones contraídas por el fideicomisario. En la Escritura en la que se otorgue la garantía se deberá hacer constar que el Fiduciario no contrae ninguna obligación de pago.-----

F) Que al término del Fideicomiso el Fiduciario transmita la propiedad del inmueble a la persona física o jurídica legalmente capacitada para adquirirlo, entregando al Fideicomisario el producto de la transmisión de propiedad.-----

Octava.- Incrementos del Patrimonio del Fideicomiso.- El Fideicomisario ha tomado posesión del inmueble Fideicomitado y ha quedado facultado para llevar a cabo construcciones nuevas o modificar las existentes, lo que hará según a sus derechos convenga.-----

Todas las construcciones nuevas o modificaciones a las ya existentes que el Fideicomisario lleve a cabo en el inmueble Fideicomitado incrementarán el fondo de este Fideicomiso.-----

Para este propósito, el Fideicomisario procederá de la siguiente manera: -----

A) Tramitará las licencias, permisos, avalúos, etc., requeridos a nombre del Fiduciario, Bancomer, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero, Dirección Fiduciaria; en la inteligencia que el Fideicomisario será el único responsable por posibles contravenciones a la legislación relativa a las construcciones, así como a cualquier otra responsabilidad derivada de la realización de obras, levantamiento de construcciones o modificaciones de las existentes.-----

B) Dará aviso de terminación de obra y cualquier otra comunicación conducente igualmente a nombre del Fiduciario.-----

C) Notificará periódicamente el Fiduciario el monto de las construcciones o mejoras realizadas conforme al avance de las mismas y su terminación, a efecto de que el propio Fiduciario incremente el Fondo Fiduciario, corriendo los asientos contables correspondientes.-----

Novena.- El Fideicomisario tendrá derecho para:-----

A) Modificar este Fideicomiso total o parcialmente, en caso de modificaciones o enmiendas a las obligaciones, poderes o responsabilidad del Fiduciario, estas nos serán alteradas sin previo consentimiento otorgado por escrito y además que dichas modificaciones y enmiendas no contravengan a las disposiciones de la Ley de Inversiones Extranjeras, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de diciembre de 1993.-----

B) Disponer de los derechos que como Fideicomisario le corresponden en los términos de este Contrato, cediéndolos o grabándolos en cualquier forma. Para que el Fiduciario reconozca y tenga al Cesionario o al Acreedor garantizado en los derechos de este Contrato, según sea el caso, será necesario: -----

I.- Que se le notifique notarialmente.-----

II.- Que en caso de Cesión de derechos y obligaciones de Fideicomisario, dicha Cesión se efectúe en Escritura Pública, debiendo comparecer el Fiduciario a efecto de aceptar al Cesionario.-----

III.- Que se de cumplimiento a lo establecido en la Cláusula Décima Tercera de este Contrato.-----

C) Que el Fiduciario a solicitud del Fideicomisario proceda a otorgar garantía hipotecaria sobre el inmueble objeto del Fideicomiso para garantizar obligaciones contraídas por dicho Fideicomisario. En la Escritura en que se establezca el otorgamiento de la garantía, se deberá hacer constar que el fiduciario no se obliga con sus propios bienes en ninguna forma y simplemente concurre a solicitud del Fideicomisario.-----

Décima.- En caso de fallecimiento del Fideicomisario, cuando estos sean personas físicas, sin que se contare con fideicomisarios sustitutos, el Fiduciario reconocerá a sus causahabientes después de completado el siguiente procedimiento.-----

I.- A) Se deberá seguir el juicio sucesorio en su país de origen.-----

B) Adjudicados los derechos del Fideicomiso, conforme al punto anterior, será necesario que los legítimos herederos cumplan con el procedimiento judicial que las leyes mexicanas establecen; es decir, deberá solicitarse mediante carta rogatoria (exhorto) al juez nacional que cumplimente la sentencia pronunciada en el extranjero, en este caso el juez nacional resolverá si ordena o no el cumplimiento de la misma. (Artículo 604, 605 y 607 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal) en caso de que la resolución fuere favorable, esta deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, según corresponda.-----

C) Una vez protocolizada la resolución que dicte el Juez Nacional, Bancomer, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria estará en posibilidad de modificar el Contrato de Fideicomiso, registrando a los nuevos Fideicomisarios.-----

II.- A) Se deberá seguir en México el juicio sucesorio que corresponda en los términos de la legislación mexicana.-----

B) En caso de que se decidan por este último procedimiento, su resultado deberá también protocolizarse ante Notario Público y hasta ese momento se podrá modificar el contrato reconociendo los derechos de los nuevos fideicomisarios.-----

Décimo Primera.- Las obligaciones de carácter fiscal o de cualquier índole, derivados del inmueble fideicomitado serán a cargo del Fideicomisario. Este Fideicomiso no se cancelará hasta que el Fideicomisario compruebe a satisfacción del Fiduciario, que ha cumplido con las obligaciones que se mencionan en estas cláusulas, así como con el pago de los honorarios que le corresponden al Fiduciario.-----

Décima Segunda.- Defensa del Patrimonio.- El Fiduciario no tiene obligación de defender el patrimonio fideicomitado. Cuando reciba alguna notificación, demanda judicial o cualquier reclamación, en relación al inmueble fideicomitado, le avisará de inmediato al Fideicomisario o al Apoderado nombrado por él mismo para que se evoque a la defensa del Patrimonio Fideicomitado, con cuyo aviso, cesará cualquier responsabilidad del Fiduciario.-

El Fiduciario no será responsable de hechos o actos de terceros que impidan o dificulten los fines de este Contrato, en Fiduciario otorgará poder para Actos de Administración y/o para Pleitos y Cobranzas en favor del fideicomisario o de la persona que éste designe, con la obligación de que el Fideicomisario, notifique esta situación al Fiduciario. El Fiduciario en todo caso no será responsable de la actuación de los apoderados ni tampoco estará obligado a cubrirles honorarios profesionales o gastos derivados de su actuación.-----

Décima Tercera.- Duración.- El presente Fideicomiso tendrá una duración de Cincuenta años y se extinguirá por cualquiera de las causas establecidas en el Artículo 357 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que sean compatibles con las estipulaciones de este contrato, con excepción de la causa prevista en la fracción sexta del citado artículo, ya que en esta operación el Fideicomitente no se reserva el derecho de revocarla.-----

Al término del plazo establecido, el Fiduciario procederá a transmitir la propiedad del inmueble a favor de la persona física o jurídica capaz de adquirir la propiedad, recibiendo el Fideicomisario o sus causahabientes el importe de dicha transmisión. En caso en que el Fideicomisario, no instruya al Fiduciario para la disposición del bien fideicomitado; al vencimiento del plazo establecido el Fiduciario mandará prácticas avalúo del inmueble con una institución de crédito autorizada y procederá a la venta del inmueble mediante Corredor Público, entregando su producto a los fideicomisarios o sus causahabientes.-----

Décima Cuarta.- Las partes manifiestan conocer las condiciones establecidas por la Secretaría de Relaciones Exteriores para la constitución de este Fideicomiso y se obligan a

cumplirlas en sus términos; en consecuencia, se transcribe íntegro el texto del permiso otorgado.- (Transcripción de Permiso del S.R.E.)-----

Décima Quinta.- Honorarios de la Fiduciaria.- El Fiduciario cobrará por su intervención los siguientes honorarios, más el Impuesto al Valor Agregado: -----

A) Por estudio, elaboración del contrato y aceptación del cargo de Fiduciario, la cantidad de \$300.00 US (trescientos dólares, moneda de los Estados Unidos de América) o su equivalente en Moneda Nacional al momento del pago, pagadero por una sola vez a la firma de este contrato.-----

B) Por firma de Cesiones de derechos y Obligaciones de Fideicomisarios o designaciones de segundos Fideicomisarios, la cantidad que dé \$250.00 US (doscientos cincuenta dólares, moneda de curso legal para los Estados Unidos de América) o su equivalente en Moneda Nacional, pagadero por una sola vez a la firma del Contrato.-----

C) El 1% (uno por ciento) por aceptación en cada Cesión de derechos y obligaciones de Fideicomisarios calculados sobre el valor más alto que resulte entre el valor del inmueble y la contraprestación, por una sola vez, a la firma de la Escritura, siendo como mínimo la cantidad de \$300.00 US (trescientos dólares, moneda de curso legal para los Estados Unidos de América o su equivalente en Moneda Nacional).-----

D) Por manejo anual, la cantidad de \$300.00 US (trescientos dólares, moneda de los Estados Unidos de América) o su equivalente en Moneda Nacional al momento del pago pagadero por anualidades adelantadas: -----

Esta cuota será revisable cada tres años, en un 10% (diez por ciento) -----

E) El 2% (dos por ciento) de intereses moratorios mensual, en caso de que estas cantidades no sean pagadas puntualmente.-----

F) El Fideicomisario estará obligado a pagar puntualmente los honorarios del Fiduciario, aún cuando no haya recibido notificación alguna del mismo.-----

Estos honorarios junto con el Impuesto al Valor Agregado correspondiente serán a cargo del Fideicomisario.-----

En caso de que los honorarios administrativos sean enviados por correo deberán ser mediante cheque certificado, orden de pago o transferencia de Banco a Banco y a nombre de Bancomer, S.A.. El domicilio a donde se deberán enviar es:-----

BANCOMER; S.A. -----
 ISABEL LA CATOLICA Y BRAVO NO. 1820-----
 COL. CENTRO-----
 LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR-----
 C.P. 23000-----
 MEXICO-----

Décima Sexta.- Domicilios.- Las partes señalan como domicilio los siguientes:-----

Fideicomitentes: -----

Fiduciarios: Av. Universidad No. 1200 Col. Xoco C.P. 03339, México, D.F. -----

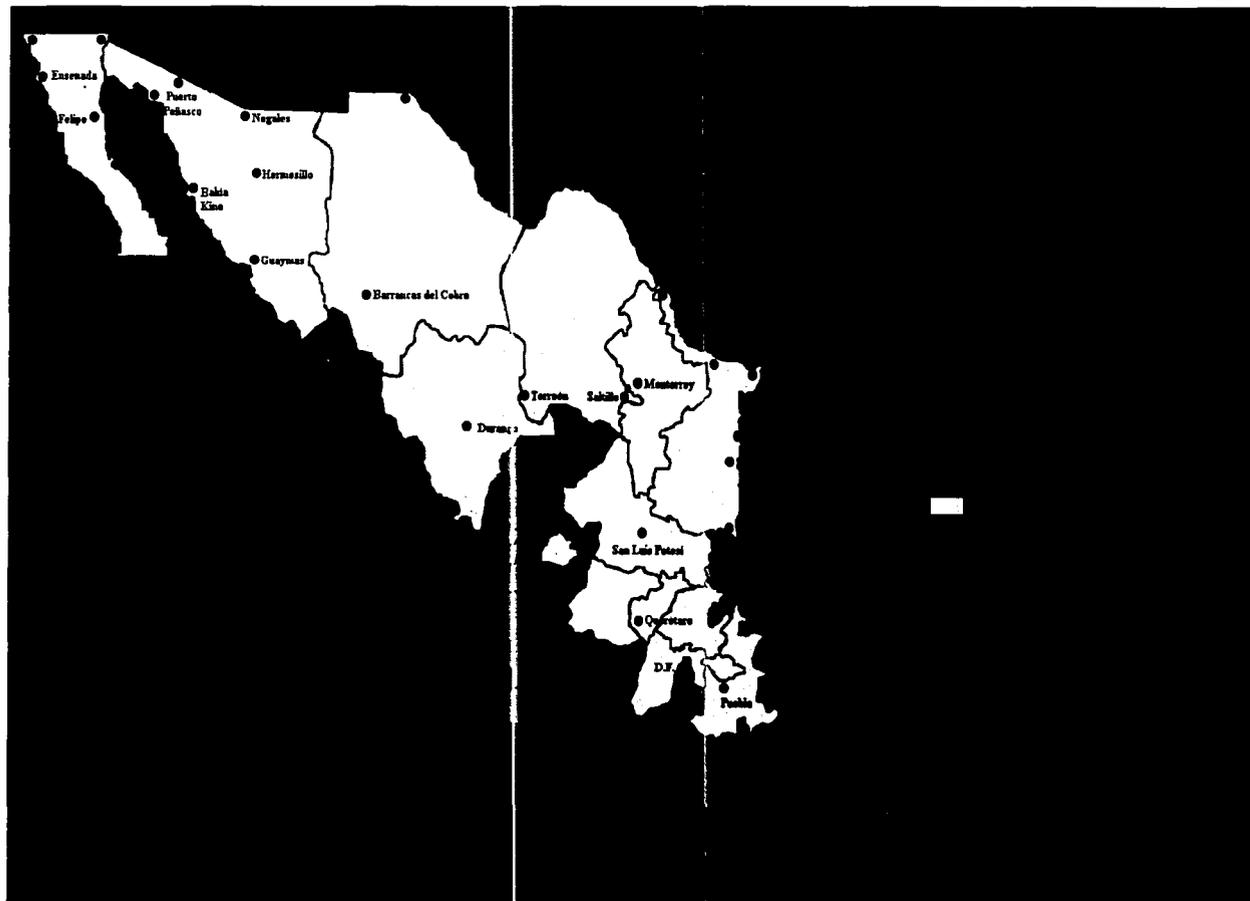
Fideicomisario: -----

El Fideicomisario tiene la obligación de señalar un domicilio en el extranjero para el efecto de enviar la cobranza, y dar aviso oportuno al Fiduciario del cambio del mismo -----

Décima Séptima.- Competencia Jurisdiccional.- Para cualquier situación que surgiera sobre la interpretación o cumplimiento de este contrato las partes se someten a los Tribunales de la Ciudad de México, D.F. o de la Ciudad de La Paz. B.C.S. a elección del Fiduciario, renunciando expresamente a cualquier fuero presente o futuro que pudiere corresponderle por razón de domicilio. -----

Décima Octava.- Este contrato de Fideicomiso podrá ser modificado por acuerdo mutuo entre el o los Fideicomisarios y el Fiduciario siempre y cuando a este último se le instruya por escrito, y la modificación no contravenga a las leyes de la materia aplicables. Los convenios de modificación deberán celebrarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente, y en su caso en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras y ante la Secretaría de Relaciones Exteriores.-

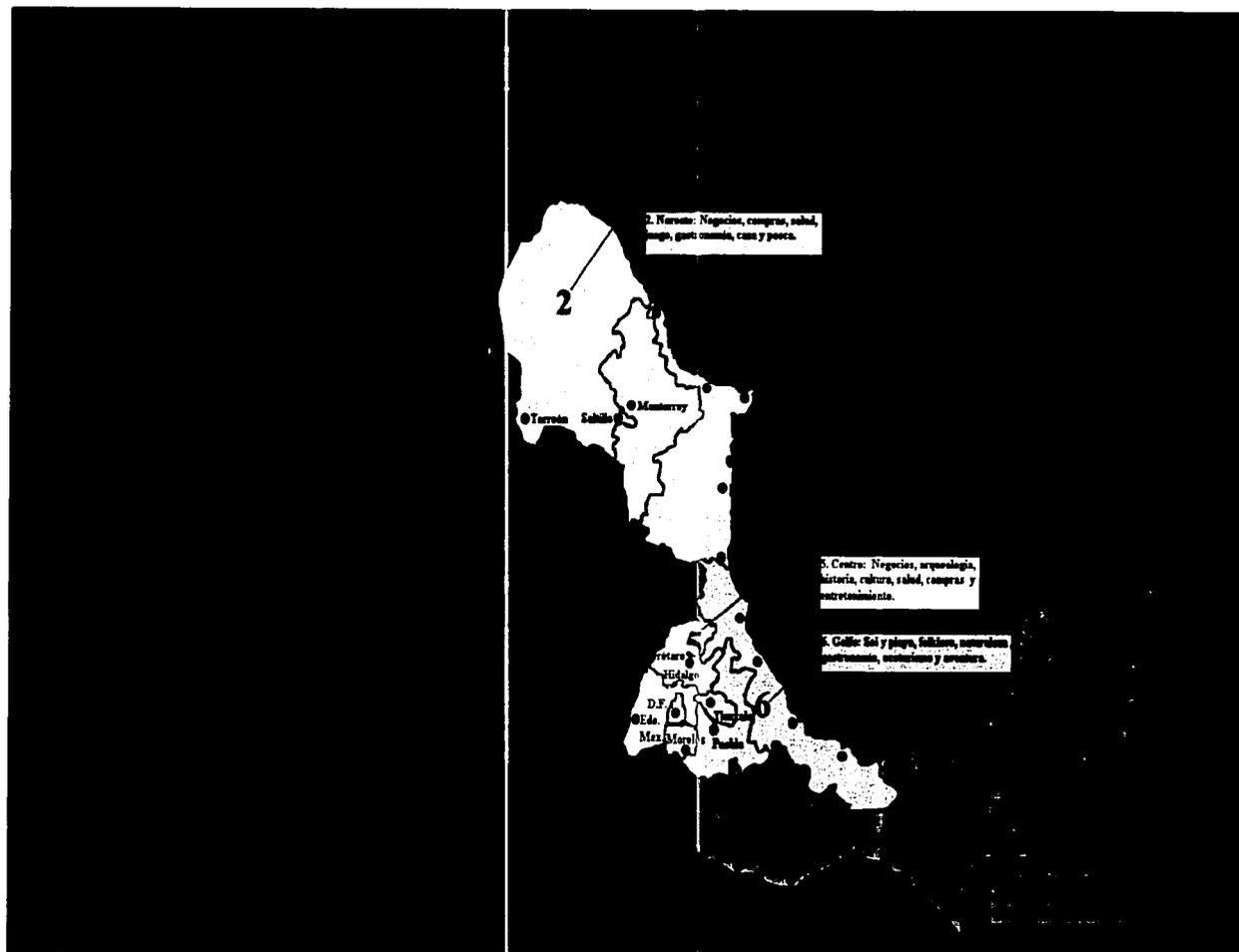
Décima Novena.- Tanto la parte fiduciaria como el, se obligan a destinar el inmueble objeto de este contrato, a fines residenciales y de conformidad a lo ordenado por la Ley de Desarrollo Urbano, vigente en el Estado de Baja California Sur. -----.

APENDICE D**PARTICIPACION DEL EMPLEO TURISTICO EN LA POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA POR ENTIDAD**

Fuente: Censos Económicos, 1994, INEGI

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

APENDICE E



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CONCLUSIONES

La fracción primera del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos consigna una prohibición para los extranjeros quienes por ningún motivo podrán adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas dentro de la zona restringida que es una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas.

El fideicomiso ha sido la institución jurídica que por años se ha utilizado para conceder al fideicomisario, únicamente el derecho de usar y gozar del bien inmueble que se afecta en fideicomiso, sin conceder el dominio directo a los extranjeros lo que en la práctica resulta ser falso, pues la Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento anticonstitucionalmente permite adquirir el dominio.

La Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento conceden a los extranjeros el dominio de tierras lo cual constituye un acto anticonstitucional.

Para la constitución del fideicomiso se requiere previa autorización de la Secretaría de Relaciones Exteriores, y los extranjeros deben convenir en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos, bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación los bienes que hubieran adquirido en virtud del mismo.

Por el fideicomiso figura típica simple, el fideicomitente afecta ciertos bienes a la realización de un fin lícito y determinado y encarga a una institución fiduciaria que siempre es el banco la realización del mismo.

Deben darse facilidades y preferencia a los mexicanos para que adquieran un bien inmueble dentro de la zona restringida a través de programas como Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores y Fondo Nacional del Fomento al Turismo para que disfruten de la naturaleza de México.

Desde un punto de vista social el hecho de que los extranjeros vengan cada vez más a México es bueno para el país pues se genera empleo y dinero; pero en cuanto a los fideicomisos para fines residenciales no lo creo ya que los extranjeros cada vez se apoderan de los destinos turísticos más bellos de México y sólo generan empleos domésticos y de jardinería.

Los fideicomisos tal como están actualmente afectan psicológicamente a los mexicanos al limitarles el disfrute de las playas de su país por estar éstas bajo el control de extranjeros.

Finalmente, es importante señalar que la figura del fideicomiso como tal, es y seguirá siendo un instrumento muy útil y viable que permite realizar muchas operaciones benéficas para el desarrollo del país y es gracias a él que muchos inversionistas extranjeros vienen a invertir a México, pues encuentran en el fideicomiso una seguridad jurídica para su inversión, al mismo tiempo que generan también dinero y empleo. En lo único en lo que no se está de acuerdo, es que el fideicomiso para fin residencial en la zona restringida se otorgue con tanta libertad, pues como ya dijimos en repetidas ocasiones, no implica un beneficio para el país. Sería prudente que en un futuro se otorgara el permiso únicamente a aquellas personas que en realidad se juzgue conveniente y proporcionen un beneficio para el desarrollo del país siempre y cuando se respeten las normas internas.

BIBLIOGRAFIA

BARRERA GRAF, Jorge. Estudios de Derecho Mercantil. Ed. Porrúa, México 1958.

BATIZA, Rodolfo. El Fideicomiso Teoría y Práctica. 8ª ed., Ed Jus, México, 2001, 467 p.p.

BURGOA ORIHUELA, Ignacio. Las Garantías Individuales. 20ª ed., México, Ed. Porrúa, 1986, 768 p.p.

DOMINGUEZ MARTINEZ, Jorge Alfredo. El Fideicomiso Negocio Jurídico: Régimen Fiscal Inmobiliario Instrumento en la Inversión Extranjera. México Ed. Porrúa, 1995.

El Fideicomiso y los proyectos de infraestructura. UNAM, Comisión Federal de Electricidad. Instituto de Investigaciones Jurídicas, Serie E: Varios, Número 74, México, 1996.

FERRARA Francisco. Teoría Jurídica de la Hacienda Mercantil. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid 1960.

HERRERIAS ARMANDO, T. Una visión al Futuro Turístico. México Ed. Consejo Nacional de Turismo, 1969.

Las Instituciones Fiduciarias y el Fideicomiso en México. Banco Mexicano Somex, S.A. Institución de Banca Múltiple. México, MCMLXXXII. Primera edición 1982. Fomento Cultural de la Organización Somex, A.C.

NAVA NEGRETE, Alfonso. Derecho Administrativo Mexicano. México, Fondo de Cultura Económica, 1995, 351p.p.

PALACIOS LUNA, Manuel R. El derecho económico en México. 6ª ed., Ed. Porrúa, México, 1996, 300 p.p.

PALAVICINI, Félix F. Historia de la Constitución de 1917. Tomo I, México, Ed. Porrúa.

Programa de cooperación en el sector turístico SECTUR-FONATUR-SICA (Sistema de Integración Centroamericana). Creación de una instancia centroamericana de fomento al turismo. Tomo I. Dirección Adjunta de Planeación y Fomento a la Inversión. FONATUR.

RAMOS GARZA, Oscar. Los extranjeros y la propiedad territorial en México. México, Ed. Dofiscal, 1989, 241 p.p.

TENA RAMIREZ, Felipe. Leyes Fundamentales de México. México, Ed. Porrúa, 1989, 670 p.p.

WITKER Jorge, HERNANDEZ Laura. Régimen jurídico del comercio exterior en México. UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas serie Doctrina Jurídica, Núm. 27, México, 2000.

HEMEROGRAFIA

Código de Colonización y Terrenos Baldíos. Decreto del 11 de Marzo de 1842. México, Ed. Porrúa, 1953.

Constitución de los Estados Miembros de la O.E.A. Tomo II, Nueva York, Ed. Ocean Publication Inc., 1983.

Diario de los debates del Congreso Constituyente. Tomo II, Número 80, del 29 al 31 de Enero de 1917.

TESIS

PINTADO RIVERO, José. Derechos y obligaciones del fiduciario. Tesis profesional, México 1952.

ENCICLOPEDIA

H. Cámara de Diputados XLVI Legislatura del Congreso de la Unión. Derechos del Pueblo Mexicano. Tomo VI, México, Cámara de Diputados, 1989, p.p. 583-617.

H. Cámara de Diputados LV Legislatura del Congreso de la Unión. Derechos del Pueblo Mexicano. México a través de sus Constituciones. Tomo IV artículos 24-27. Cuarta edición. 1994.

DICCIONARIOS

Instituto de Investigaciones Jurídicas. Diccionario Jurídico Mexicano. Tomo IV. Sexta edición. Ed. Porrúa. México. 1993.

Rafael de Pina, Rafael de Pina Vara. Diccionario de Derecho. Ed. Porrúa, México 1997.

JURISPRUDENCIA

Fideicomiso Naturaleza, del. Amparo Directo 1355/1967. Jesús Galindo Garza. Septiembre 30 de 1968. Unanimidad 4 votos, ponente: Mtro, Mariano Azuela tercera sala.- Sexta época, volumen CXXXV, Cuarta parte p.77

Fideicomiso, Naturaleza. Amparo Directo 5567/74. Banco Internacional Inmobiliario, S.A. 15 de Junio de 1970.- Mayoría de votos, ponente: José Alfonso Abitia Arzapalo.- Srio.: José Guillermo Iriarte y Gómez.

LEGISLACION

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

Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. (Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 27 de Agosto de 1932, entrando en vigor el 15 de Septiembre de 1932).

Ley Federal de Turismo. (Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 31 de Diciembre de 1992).

Ley de Inversión Extranjera. (Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 27 de Diciembre de 1993).

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

Ley Orgánica de la Administración Pública Federal. (Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 29 de Diciembre de 1976, entrando en vigor el 1º de Enero de 1977).

Ley de Nacionalidad. (Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 23 de Enero de 1998).

Ley General de Población. (Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 7 de Enero de 1974).

Reglamento de la Ley General de Población. (Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 14 de Abril de 2000).

Ley General de Equilibrio Ecológico y de Protección al Ambiente. (Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de Enero de 1988, entrando en vigor el día 1º de Marzo de 1988).

Ley Federal de Derechos Vigente 2002. (Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 31 de Diciembre de 1981).

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).

Ley General de Bienes Nacionales. (Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 8 de Enero de 1982).

Reglamento Interior de la Secretaría de Relaciones Exteriores. (Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 10 de Agosto de 2001 entrando en vigor al día siguiente de su publicación).

ESTADISTICAS

Compendio Estadístico del Turismo en México. Abril, 2002. Secretaría de Turismo.

Secretaría de Economía. Dirección General de Inversión Extranjera. Estadísticas. Cuadro No. 4 Inversión Extranjera Directa materializada en actividades relacionadas con el turismo de 1994 a 2001.