



269  
29  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA  
DE MÉXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
"ARAGON"

"EL FIDEICOMISO SOBRE INMUEBLES SITUADOS  
EN LA ZONA PROHIBIDA Y EL EXTRANJERO"

T E S I S  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A :  
HERNAN PASCUAL PANTALEON

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

SAN JUAN DE ARAGON, EDO. DE MEX.

1994



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 está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

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

**A MIS PADRES**

Cecilio Pascual Reyes y  
Petra Pantaleón Villeda  
como testimonio de amor y gratitud  
por el apoyo que siempre me han brindado,  
mi reconocimiento.

**A MI ESPOSA**

Victoria Patricia  
por unir sus desvelos a los  
míos en mis estudios y por  
su paciencia y estímulo.

**A MI HIJO GUILLERMO**

Entrañablemente,  
quien me ha dado una enorme alegría.

A LOS SEÑORES  
Guillermo Hernández Méndez y  
Modesta Cruz Méndez  
por la confianza que depositaron  
en mí.

AL LIC.MIGUEL A.TIBURCIO TORAL  
Por su valiosa colaboración en  
la dirección de este trabajo, mi  
agradecimiento y amistad.

Y a todos mis familiares y  
amigos que no he mencionado, pero  
que siempre los tengo presentes.

EL FIDEICOMISO SOBRE INMUEBLES SITUADOS EN LA ZONA PROHIBIDA  
Y EL EXTRANJERO

PAGINA

Introducción .....	I
CAPITULO I.- LA INSTITUCION DEL FIDEICOMISO	
1.- Historia .....	1
a) Derecho Romano .....	2
b) Derecho Anglosajón .....	4
2.- Evolución Doctrinal del Fideicomiso .....	7
3.- Epoca Moderna .....	9
4.- México y su Legislación Fiduciaria .....	12
a) Personas que intervienen en el Negocio Fiduciario..	15
b) Objeto del Fideicomiso .....	23
c) Fines del Fideicomiso .....	23
CAPITULO II.- EL STATUS JURIDICO DEL EXTRANJERO EN ME- XICO	
1.- Concepto de Extranjero .....	29
2.- Historia .....	30

3.- Diversas Teorías .....	40
4.- Derechos y Obligaciones .....	49
5.- Internación y Estancia .....	51
CAPITULO III.- EL DERECHO DE LOS EXTRANJEROS A LA PROPIEDAD INMUEBLE	
1.- Evolución Histórica del Derecho de Propiedad .....	65
2.- Análisis de la Fracc.I del Art.27 Constitucional ..	70
3.- El Derecho de Propiedad en la Legislación Mexicana.	80
CAPITULO IV.- EL FIDEICOMISO SOBRE INMUEBLES SITUADOS EN LA ZONA PROHIBIDA Y EL EXTRANJERO	
1.- Apreciación Personal del Problema .....	93
2.- Contenido y Análisis de los Artículos Referentes al Fideicomiso en Fronteras y Litorales de la Ley Sobre Inversiones Extranjeras .....	99
Conclusiones .....	108
Bibliografía .....	116

## INTRODUCCION

En la legislación mexicana, la figura del fideicomiso - fue contemplada en la Ley General de Titulos y Operaciones - de Credito de 1932, con el fin de que los extranjeros pudieran adquirir bienes e invertir en las zonas prohibidas que - prescribe el artículo 27 fracción I de la Constitución General de la República, previa autorización de la Secretaría de Relaciones Exteriores, para conceder a las instituciones de crédito, permisos para adquirir como fiduciarias el dominio de bienes inmuebles, para la realización de actividades - - industriales y turísticas en las zonas del territorio nacional, que la misma Constitución consideró de fundamental importancia, tomando en consideración los aspectos económicos y sociales para la realización de estas operaciones.

Es por ello que dentro del capítulo primero del presente trabajo, trataré de dar a conocer las ventajas y desventajas que trae consigo la institución del fideicomiso, sus antecedentes históricos desde el derecho romano hasta nuestros días.

En el segundo capítulo, trataremos lo relacionado al -

status jurídico del extranjero a lo largo de la historia, -- haciendo una breve exposición de las situaciones que tenían los extranjeros, desde los pueblos teocráticos; destacando -- la importancia de las condiciones que tenían los extranjeros con respecto al nacional y la diversidad de teorías que han tratado de encuadrar esta problemática. Así también de los -- sistemas tradicionales para determinar la condición jurídica de los extranjeros, tomando en consideración la condición de un no nacional en un orden jurídico ajeno, teniendo en cuenta la calidad humana y la obligación de cada Estado, de reconocerle derechos y obligaciones que les corresponden por el solo hecho de ser humano, ya sea nacional o extranjero como un deber internacional.

El derecho de los extranjeros a la propiedad inmueble, será el tema que se analizará en el tercer capítulo, desde -- la evolución histórica que ha tenido la propiedad en el derecho romano, y como ha sido rectificadada y diversificada en -- los tiempos modernos como una función de carácter eminentemente social, hasta la conservación de la zona exclusiva, -- destacando la importancia del contenido de la fracción I del artículo 27 Constitucional.

En el último capítulo hablaremos del fideicomiso sobre inmuebles situados en la zona prohibida y el extranjero, analizando los artículos de la Ley para promover la inversión mexicana y regular la inversión extranjera relacionados con la figura del fideicomiso en las fronteras y litorales de la República mexicana, se destacará la importancia que la reglamentación sobre la materia constituye un gran avance para beneficiar el desarrollo económico de las zonas exclusivas; -- sin embargo, como sabemos se han venido cometiendo diversos procedimientos violatorios que de hecho representan una inversión extranjera simulada por contratos o convenios secretos que dan lugar al fraude y que son definitivamente muy -- criticables, por lo cual deben ser eliminados por medio de actos legales como es el fideicomiso, teniendo en consideración que la inversión de capital extranjero en nuestro país es factor determinante en su desarrollo integral y cuya economía hasta hoy en día es aún subdesarrollada.

## 1.- HISTORIA

La institución del fideicomiso en la antigüedad, surgió en la época de plenitud del derecho romano, y dicho acto se llevaba a cabo en los casos en que un testador quería favorecer a una persona determinada, cuando ésta no contaba con la "testamenti factio pasiva", sino que tenía que rogar a su sucesor para que fuese el ejecutor de su voluntad y así dar al incapacitado, bien fuera un objeto particular o bien, la sucesión total o parcial.

Por otra parte, en el derecho anglosajón, la figura del fideicomiso tiene su antecedente en el "Trust", que ha sido definido como una obligación de igualdad, mediante la cual - una persona denominada "trustee", debía disfrutar una propiedad sujeta a su dominio. En el último siglo, la relación fiduciaria ha sido aplicada en gran escala, principalmente - en la práctica bancaria, además se utiliza para crear instituciones de beneficencia, para administrar bienes con una - finalidad determinada, para evitar juicios sucesorios, para constituir patrimonios que tengan como finalidad garantizar la creación de valores mobiliarios y además actos cuyo objetivo sea proteger los intereses patrimoniales de las personas.

Por lo que hace al fideicomiso en la legislación mexicana, el mismo es de creación reciente, aunque existen antecedentes legislativos y proyectos legales como son: "El Proyecto Limantour" de 1905; "El Proyecto Creel de 1924; "El -- Proyecto Vera Estañol" de 1926 y la Ley de Bancos de Fideicomiso de 1926. Sin embargo, no fue sino hasta 1924 cuando dicha institución queda incorporada en el derecho mexicano y en concreto en la Ley de Instituciones de Crédito, que se refería a la figura del fideicomiso pero sin reglamentarla. Dos años después, la propia Ley lo reglamenta como un mandato irrevocable pero realmente, en su calidad de negocio jurídico distinto de otros, el fideicomiso lo regula la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito de 1932, misma que está vigente hoy en día, dándole con ello una gran difusión en las operaciones Bancarias de nuestro país.

a) Derecho romano

El tratadista Eugene Petit, en su obra señala:

"El derecho romano indica que cuando un testador quiere favorecer a una persona que no tenía la "testamenti factio pasiva", no tenía otro recurso más que rogar a su heredero para que fuese el ejecutor de su voluntad para dar al incapaz bien fuera un objeto particular o bien, la sucesión de

todo o en parte. A esto es lo que denominan fideicomiso en el derecho romano. (1)

Este era a título universal, cuando dicho fideicomiso de herencia tenía por objeto la totalidad de la sucesión -- aunque también habían fideicomisos particulares que tenían por objeto sólo cosas consideradas a título particular.

El maestro Luis Muñoz, dice:

"El concepto de fideicomiso hace su aparición en México en la Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios de 1924, mismo concepto que implicaba un significado que provenía del derecho romano y se enlazaba con la idea de sucesión testamentaria, aplicándose a la masa hereditaria o parte de esa que la misma legislación -- romana encomienda que el heredero transmita a otro". (2)

Acerca del tema que aquí tratamos el jurista Joaquín Rodríguez y Rodríguez apunta que:

"Con evidentes conexiones lógicas al derecho romano el

---

(1) Petit, Eugene. Tratado elemental de derecho romano. Edit. Nacional. México, 1983, pág. 579  
(2) Muñoz, Luis. El Fideicomiso. Edit. Porrúa. México, 1973, pág. 103

fideicomiso mexicano deriva el trust anglosajón, hijo este, a su vez del fideicomiso romano de ciertas instituciones -- romanas". (3)

b) Derecho anglosajón

A continuación nos referiremos brevemente a la figura jurídica anglosajona del trust, ya que la misma nos llevará con una mejor seguridad a interpretar el concepto que se ha venido estudiando.

El trust en su origen se remonta a Inglaterra, y concretamente al siglo XIII de nuestra Era, ello con la aparición de los primeros usos (uses), en que los grandes señores todavía de tipo feudal, así como corporaciones y asociaciones religiosas, detentaban y controlaban grandes extensiones de tierras, dando así origen a una reforma de carácter legal para corregir esta situación de bienes de manos muertas, que evitaban el movimiento y traslación de dominio de esos bienes a lo largo de mucho tiempo, estableciéndose las leyes para que dichos bienes pasaran a otras

---

(3) Rodríguez y Rodríguez, Joaquín. Derecho Mercantil. Edit. Porrúa. Tomo II .México, 1971, pág. 122

manos más dinámicas que agilizaran la propiedad; así los -- grandes señores y corporaciones eclesiásticas propietarios de grandes extensiones de bienes raíces, para protegerse de las mencionadas leyes utilizaban a prestanombres o testaferros, poniendo dichos bienes a nombre de ellos a través de esos -- usos (uses), aparentemente se transmitía la propiedad, evitando grandes impuestos por la aplicación de las leyes de manos muertas, por medio de esos intermediarios o interpósitas personas, para evadir como ya se dijo, las disposiciones legales que los perjudican.

Así pues, se llegó a una forma de disposición de bienes para permitir que las obligaciones y las facultades del intermediario fuesen las que el dueño original de los mismos -- determinase, creándose así con estos usos (uses), mismos que después toman la denominación "TRUST" y que son las tres -- personas que configuran o estructuran la figura del trust.

Para una mejor comprensión del tema que estamos tratando, en seguida pasaremos a analizar de una manera breve las tres figuras que estructuran el citado trust, y que son los siguientes:

I.- El Settlor

II.- El Trustee

III.- El Quitrust

El primero de ellos, o sea, el Settlor era el dueño de los bienes o tierras que iba a disponer de ellas usando la intermediación del segundo de los mencionados, es decir, del Trustee, mismo que era el testaferro o prestanombre que realizaría generalmente actos de administración de dichos bienes a favor del tercero de los citados y que sería el Quitrust -- quien era el beneficiario a favor de quien se constituía el Trust.

La figura del Trust en esta época se desarrolla aún más, ya que muchos emigraban de las islas británicas rumbo al continente con la finalidad de pelear en las cruzadas, sin saber si regresarían o no durante un largo tiempo, no queriendo que sus beneficiarios o herederos dilapidaran o permitieran una mala administración de sus tierras, por lo que estas se ponían a nombre de un tercero, esto es el Trustee, mismo que -- administraría los bienes en beneficio de sus herederos -- (Quitrust), tanto durante el tiempo que permaneciera el Settlor en el Continente, o definitivamente si éste no regresaba. Esto se prestó a irregularidades por parte de esos intermediarios (Trustee), en el manejo de los bienes encargados, -- pues no cumplían muchas veces con exactitud las instrucciones dadas por el Settlor, como creador del negocio que era, y del Quitrust, beneficiario del mismo para que los intermediarios

(Trustee), no dilapidaran los bienes no puestos a su nombre, en perjuicio del beneficiario verdadero.

Con el transcurso del tiempo, esta práctica (uses), dió lugar a tantos inconvenientes y abusos, que el 1535 se promulgó la Ley de Usos (Statute Of Uses), estimada como pieza maestra del derecho Inglés, en el régimen de la propiedad y a la cual se debe el desenvolvimiento del moderno Trust. (4)

## 2.- EVOLUCION DOCTRINAL DEL FIDEICOMISO

En un principio se pensaba que el Trust consistía en un acto de confianza depositado en otra persona, así en el -- Trust original, el Settlor entregaba los bienes al Trustee - en confianza para que éste realizara los propósitos requeridos. Esto era un acto de confianza original.

Con la evolución este elemento o concepto de confianza a quedado suplido por el elemento obligación. Así vemos que en el Trust existe la obligación del Trustee de ejecutar - - aquellos actos que le ha ordenado el Settlor. En el acto --

---

(4) Batiza, Rodolfo. Tres Estudios Sobre el Fideicomiso. Edit. Porrúa. México, 1954, pág. 36

constitutivo del mismo ya que no es una cuestión de confianza la voluntad del otro, ya que es la suma de obligaciones que tiene que realizar el Trustee para cumplir con la voluntad -- del Settlor y no queda solo a la buena fe, a la actividad de buen padre de familia, el que se cumpla o no con el fin perseguido por quien dió nacimiento el Trust, sino que tiene que cumplir con la obligación de llevar a cabo determinados actos con esos bienes para cumplir con la voluntad del creador del fideicomiso, identificando esta con el concepto de obligaciones, separando y ampliando el concepto de confianza.

Uno de los objetivos principales del fideicomiso, es el de proteger determinados bienes a favor de una persona y a -- través de un intermediario; esa protección se verifica mediante una transmisión de propiedades, a esa intermediación, para que realice determinados propósitos. Se puede decir que se da un conjunto de medios jurídicos para el cumplimiento de los -- propuestos, habiendo una desproporción entre los medios usados y para los fines perseguidos, cuestión que ha permitido -- que el Trust tenga una gran aplicación a lo largo del tiempo desde el siglo XIII, hasta la fecha, teniendo una aplicación casi infinita de operación.

Señalamos que en el fideicomiso hay una discrepancia --- entre el fin perseguido y los medios elegidos para realizar-

lo, y para la consecución de un fin determinado, se opta por una forma jurídica que permita más de lo necesario para la -- realización de dicho fin. Así es como en el fideicomiso se da un aspecto real de traslación de dominio que se inscribe y - causa efectos a terceros, pero hay también un aspecto intermedio de naturaleza obligatoria que limita los alcances de la traslación de dominio. El fideicomiso será pues, la titularidad de determinados bienes sólo para actos que se le exigen - para el cumplimiento del fin al cual se destine dichos bienes más no económicos.

Cabe hacer notar que el fideicomiso es un negocio jurídico indirecto, pues esta transmisión de dominio, no persigue las consecuencias lógicas de la misma, sino otras diferentes cuya determinación depende del creador del negocio jurídico.

### 3.- EPOCA MODERNA

Con el surgimiento del fideicomiso se instituye una nueva estructura en el derecho de propiedad, la cual denominamos propiedad fiduciaria, ya que aunque haya traslación de dominio a favor del fideuciario, con su respectiva inscripción en el Registro Público de la Propiedad, esto tratándose de bie-

nes inmuebles y tomando en consideración que en México los fideicomisos secretos están prohibidos, este será un acto público, ya que como ha quedado señalado con anterioridad, la titularidad jurídica de los bienes, más no económicos, que corresponde al fideicomitente y fideicomisario, siendo para éste último los beneficios de la propiedad y la propiedad misma al concluir el fideicomiso.

El dominio del fiduciario sobre los bienes, tiene características especiales, ya que no tiene el libre uso, goce o disfrute de dichos bienes, sino que sus facultades están restringidas a la voluntad del creador del fideicomiso.

Es prudente mencionar brevemente algunos antecedentes del fideicomiso en la época moderna, misma que ha servido de base a nuestro fideicomiso actual, lo cual nos permitirá analizar dicha figura de nuestra legislación.

El proyecto de Ley sobre fideicomiso de 1920, propuesto por el jurista panameño Ricardo J. Alfaro, es una contribución doctrinaria para la interpretación del Trust Anglosajón, tema este que es ampliamente tratado por el jurista francés Pierre Lepaulle acerca del Trust Anglosajón y de los antecedentes en nuestra legislación en materia de fideicomiso.

Entrando ya al estudio del fideicomiso en nuestra legislación, es conveniente mencionar que la adecuación del Trust

Anglosajón al derecho mexicano, implicaría un cambio radical en nuestro régimen de propiedad, por lo que para evitar cambios innecesarios se limita la función del fiduciario a las - instituciones de crédito autorizadas. Nuestro legislador estructuró conforme a nuestro medio una institución totalmente diferente al Trust Anglosajón, esto, de acuerdo a lo que expresan los tratadistas Cervantes Ahumada y Molina Pasquel, --- quienes opinan que el fideicomiso mexicano no es una institución diversa del Trust, pero con la misma intención clara del legislador en el sentido de ser una importación del mismo. -- Toda legislación relativa al Trust debe ser considerada como fondo de interpretación doctrinal, al respecto existe gran - diversidad de opiniones de múltiples tratadistas sobre la materia, es decir, acerca de los antecedentes del fideicomiso - en México, así como de su estructura, fondo y forma. No es - finalidad del presente tema discutir tales opiniones, ya que a continuación nos avocaremos a dar una breve explicación sobre la figura del fideicomiso desde el punto de vista de - - nuestra legislación que en materia fiduciaria corresponde.

#### 4.- MEXICO Y SU LEGISLACION FIDUCIARIA

Se puede considerar que el primer antecedente expreso -- que encontramos en nuestra legislación relativo al fideicomiso es la Ley de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios de 1924, Ley que introdujo el concepto de Bancos de Fideicomiso. Posteriormente, encontramos una Ley específica -- sobre Bancos de Fideicomiso, de fecha 30 de junio de 1926, la cual en su artículo 6o. define a la figura del fideicomiso, -- quedando dicha Ley en ese mismo año incorporada a la citada -- Ley de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios y con un antecedente remoto en un proyecto del ministro de -- Hacienda en la época del porfiriato, mismo que algunas modificaciones pasa a formar parte en materia de fideicomiso a -- integrarse a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, así como a la Ley de Instituciones de Crédito de 1932, y en consecuencia de esta, la Ley de 1942, sin que sufriera modificaciones de trascendencia alguna.

En materia de fideicomiso en nuestro país, el artículo 346 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, -- estipula que en virtud del fideicomiso, el fideicomitente -- destina ciertos bienes a un fin lícito y determinado, encomendando la realización de este fin a una institución fidu-

ciaria. Consideramos que la transcripción que antecede contiene una definición incompleta respecto del fideicomiso ya que sólo se limita a describir el contenido externo de la figura en cuestión.

El fideicomitente que es el dueño de los bienes, destina estos a un fin lícito y determinado ya que como anteriormente expresamos, es fácil que el fideicomiso se utilice para fines ilícitos, como es el caso y a manera de ejemplo, el evitar el cumplimiento de las leyes sobre manos muertas o evadir impuestos, por lo que es un requisito de ley que los fines a -- que destinen los bienes objeto del fideicomiso deberán ser -- lícitos, de acuerdo a las disposiciones que sobre la materia marque la ley. Es por ese motivo que se prohíben expresamente los fideicomisos secretos; además de que deben constituirse -- en forma expresa, es decir, por escrito.

El fideicomitente por su parte encomienda la realización de esos fines lícitos y determinados a una institución con -- concesión de fiduciaria, por lo cual ninguna otra persona física o moral podrá desempeñar las finalidades del fideicomiso más que aquella que cuente con la concesión de la fiduciaria.

El fideicomiso es una nueva figura jurídica surgida en -- nuestro derecho con perfiles y características propias y se -- regula en la ley, en la práctica y en la costumbre, estable-

ciéndose con ello poco a poco los principios generales que le dan forma dentro de nuestra legislación; por ello se puede - afirmar que el fideicomiso es un negocio jurídico, en virtud del cual una persona llamada fideicomitente destina determinados bienes, que afecta al transmitir su propiedad a una -- institución fiduciaria, y que en uso de esa propiedad fiduciaria tendrá que cumplir los fines lícitos y determinados - del mismo, en beneficio del fideicomisario.

El fideicomitente enajena la propiedad de los bienes que va a destinar al fideicomiso. Por lo cual, deja de ser propietario de los bienes, pero la institución fiduciaria sólo adquiere la propiedad también fiduciaria, entendida esta no conforme a los moldes típicos de la propiedad, ya que no tiene la plenitud del goce y uso del derecho de propiedad, sino sólo para que tenga los mecanismos idóneos para poder de la - mejor forma, cumplir con los objetivos del fideicomiso en beneficio del fideicomisario y no de él mismo; por otra parte, también existe la prohibición en la legislación en cuanto a que el fiduciario sea a la vez, fiduciario y fideicomisario o beneficiario. Es por lo que expresábamos con anterioridad, -- que hay desproporción entre los medios que son exagerados con respecto del fin que se persigue. El fiduciario es titular de los bienes, pero sólo para tener los medios o las facultades

y así cumplir con las finalidades del fideicomiso, mismo que él aceptó al plasmar su voluntad de ser fiduciario; ni tiene derechos sobre los bienes, sino sólo tiene obligaciones de -- cumplir con ellos el fin determinado y lícito a que van a hacer destinados. Por lo cual, es distinto el concepto clásico sobre el derecho de propiedad en el fideicomiso que es la -- propiedad fiduciaria, tal y como se explica.

a).- Personas que intervienen en el negocio fiduciario

Las partes que intervienen en el fideicomiso, son tres:

I.- El fideicomitente

II.- El fiduciario, y

III.- El fideicomisario

El fideicomitente.- "Es quien establece el fideicomiso, y es el titular de los bienes que se van a destinar a un fin lícito y determinado. Dicho fideicomitente deberá tener capacidad física y jurídica para afectar esos bienes". (5)

---

(5) Batiza, Rodolfo. Principios Básicos del Fideicomiso y de la Administración Fiduciaria. 2da. Ed. México, 1985, pág. 46

Es prudente señalar que el fideicomitente puede tener el carácter también del fideicomisario o beneficiario de dichos bienes al mismo tiempo. Es usual y está permitido que el fideicomiso se constituya en beneficio de la misma persona que lo creó. Es lícito que una persona destine determinados bienes para ejecutar ciertos actos para beneficio de él mismo, - por lo que podríamos considerar que este es el fideicomiso de administración típico por excelencia.

El menor de edad puede ser fideicomitente por conducto - de su legítimo representante; el fideicomitente será la persona física o jurídica que tenga la capacidad legal para - - efectuar la afectación de los bienes necesarios para la constitución del fideicomiso.

Se ha dicho que la actualización del fideicomitente es - precisa sólo en actos constitutivos del fideicomiso, produciendo este posteriormente todos sus efectos sin la colaboración del fideicomitente, aún en contra de su voluntad y aún - después de la muerte de éste. Pero si el fideicomitente lo -- desea puede tener amplios y esenciales en la estructuración - del fideicomiso. Asimismo podemos mencionar la facultad de -- revocación de éste, si él mismo no determina la irrevocabilidad en el acto de la constitución correspondiente, tales como la de pedir la remoción del fiduciario y nombramiento de uno

nuevo, exigiendo la recondición de cuentas o ejercer la acción de responsabilidad contra el fiduciario.

Si en el acto constitutivo no se asigna a los bienes fideicomitidos un destino ulterior, al extinguirse el fideicomiso dichos bienes no podrán revertir al fideicomitente.

El fideicomitente se puede reservar expresamente en el acto constitutivo del fideicomiso ciertos derechos siempre -- que estos no sean incompatibles con los derechos del fiduciario y fideicomisario o con la estructura misma del negocio -- jurídico en cuestión.

El fiduciario.- Según el tratadista Rafael de Pina, en su obra titulada Diccionario de derecho, conceptúa a éste como; "La persona encargada por el fideicomitente de realizar el fin del fideicomiso". El fiduciario se convierte en el titular del patrimonio constituido por los bienes o derechos -- destinados a la realización de tal finalidad. (6)

Por otra parte, el artículo 350 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, al respecto establece; "Sólo pueden ser fiduciarios las instituciones de crédito expresa-

---

(6) De Pina, Rafael. Diccionario de derecho. Edit. Porrúa. México, 1978, pág. 220

mente autorizadas para ello, es decir, las instituciones fiduciarias". Asimismo, el artículo 44 de la Ley General de - - Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, dispone que; "Las instituciones fiduciarias están autorizadas para - practicar las operaciones de fideicomiso a que se refiere la Ley arriba señalada".

El fideicomitente podrá designar a una o varias instituciones fiduciarias, para que conjunta o sucesivamente lleven a cabo su función. Si al constituirse el fideicomiso no se -- designa a la institución fiduciaria que se encargaría del fideicomiso, se tendría por designada la que marca el fideicomisario, o en su defecto el Juez de Primera Instancia del lugar donde estuvieren los bienes ubicados. Cuando la institución fiduciario acepte o haya renuncia o renovación, deberá nombrarse a otra persona que la substituya, pero si ello no - fuera posible cesará el fideicomiso.

La institución fiduciaria, tendrá asimismo todos los derechos de acción que se requieren para el cumplimiento del -- fideicomiso, salvo las limitaciones que se reserven en el - - acto constitutivo y misma que deberá cumplir.

No podrá excusarse o renunciar a su cargo el fiduciario, sino por causas graves y a juicio del Juez de Primera Instancia del lugar de su domicilio, debiendo obrar siempre como un

buen padre de familia; siendo responsable de las pérdidas o -  
menoscabos que los bienes sufran por su culpa.

Es fundamental que el fiduciario adquiera el dominio de los bienes sobre los cuales se constituya el fideicomiso tal y como se expresa con anterioridad, llegando a ser titular de un derecho de dominio sobre dichos bienes, pero con las limitaciones contenidas en el acto constitutivo.

El fiduciario asume una serie de obligaciones de hacer, cuyo alcance depende la clase de fideicomiso de que se trate, obligándose a conservar los bienes recibidos en su integridad, tanto material como jurídicamente; por otra parte, cabe mencionar que existen preceptos en la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, de que con-  
tablemente se separen los bienes sujetos a fideicomiso de --  
los otros, que por diferentes motivos posea la institución -  
de crédito, para el efecto de que esos bienes no respondan -  
de los pasivos y activos que adquieran la institución.

Los bienes no son suyos, ni forman parte de su activo o patrimonio real, sino sólo bienes que tienen en cumplimiento de una función, pero no son bienes propios, ya que no tiene derecho al beneficio con dichos bienes que no le pertenecen, aun cuando tenga la titularidad fiduciaria. El fiduciario es titular de los bienes jurídicamente hablando, más no econó-

micamente, ya que es el fideicomisario quien recibe los beneficios. Así pues volvemos a encontrarnos como ya se expuso -- con anterioridad el concepto tanto particular y especial que guarda la propiedad fiduciaria, siendo diferente a las normas que regulan a la propiedad clásica.

El fiduciario, tiene derecho a obtener una retribución -- por sus servicios como consecuencia lógica del carácter mercantil y profesional de su actuación, por lo que el artículo 137 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, establece como justa causa de renunciar -- por la falta de pago de las compensaciones estipuladas a favor del fiduciario, o que los bienes dados en fideicomiso no rindan para dar esa compensación.

El fiduciario tiene la obligación entre otras, la de dar aviso al beneficiario de toda recepción de rentas, frutos o -- productos, así como de cualquier inversión, adquisición o -- sustitución de bienes que realiza en su cargo.

El Fideicomisario.- Será toda persona física o jurídica que tenga la capacidad necesaria para recibir los beneficios que el fideicomiso implica. El fideicomitente puede designar a varios fideicomisarios, para que éstos reciban en forma -- simultánea o sucesiva el provecho del fideicomiso. El fidu-

ciario no puede confundirse nunca con el fideicomisario.

Una institución fiduciaria, no puede al mismo tiempo ser fideicomisaria, bajo pena de nulidad absoluta. Siempre que el fin del fideicomiso sea lícito y determinado, este será válido inclusive si se constituyó sin designar fideicomisario. El fiduciario designado, ya sea por el fideicomitente o por el Juez de Primera Instancia, tiene la obligación de aceptar el cargo y sólo puede renunciar por causas graves, y a juicio -- del Juez de Primera Instancia.

El consentimiento para la constitución del fideicomiso -- debe ser expreso. El fideicomisario, tendrá además de los derechos que se le concedan por razón del acto constitutivo del fideicomiso, el de exigir su cumplimiento a la institución -- fiduciaria; el de acatar la validez de los actos que ésta -- realice en su perjuicio, de mala fe o en caso de facultades -- que por virtud del acto constitutivo o de la ley que le corresponda; y cuando esto sea procedente, el de reivindicar -- los bienes que en consecuencia de esos actos hayan salido del patrimonio objeto del fideicomiso.

Cuando no existe fideicomisario determinado o cuando -- éste sea incapaz, el ejercicio de los derechos anteriormente expuestos corresponderán a quien ejerza la patria potestad, al tutor o al Ministerio Público según sea el caso.(Artículo

355 de la Ley Federal de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares).

La acción que este artículo concede en favor del fideicomisario, no es una acción reivindicatoria propia, puesto que da a quien no es propietario en contra de quien si puede serlo, para obtener la restitución de los bienes, es decir, no en favor del titular de la acción (o sea el fideicomisario), sino el patrimonio de un tercero. (7)

Por otra parte, encontramos al respecto un comentario del tratadista Luis Muñoz, quien en su obra denominada El -- Fideicomiso, expresa: "Que no se trata de una acción reivindicatoria, sino de una simple acción persecutoria para que los bienes vuelvan al indicado patrimonio. Los derechos del fideicomisario no pueden ser considerados como derechos reales sobre la cosa fideicomisada, son derechos personales -- contra el fiduciario para exigir el cumplimiento del fideicomiso y en este caso, el hacer volver al patrimonio del -- fiduciario esos bienes y no al patrimonio del fideicomisario". (8)

---

(7) Rodríguez y Rodríguez, Joaquín. op. cit, pág. 125

(8) Muñoz, Luis. op. cit. pág. 20

b).- Objeto del fideicomiso

Puede ser objeto del fideicomiso, toda clase de bienes - y derechos, salvo aquellos que conforme a la ley, sean estrictamente personales de su titular.

Los bienes que se dan en fideicomiso se considerarán - -- afectados al fin a que se destinan y en consecuencia sólo podrán ejercitarse respecto a ellos los derechos y acciones que al mencionado fin se refieran, salvo los que para él deriven del fideicomiso mismo, o los adquiridos legalmente respecto - de tales bienes, esto, con anterioridad a la constitución del fideicomiso, por el fideicomisario o por terceros.

Al fideicomiso constituido en fraude por terceros, podrá en todo tiempo ser combatido de nulidad por los interesados - (Artículo 351 de la Ley General de Títulos y Operaciones de - Crédito).

c).- Fines del fideicomiso

Los fines del fideicomiso pueden ser todos los imaginables como actividad jurídica, claro que con los límites de licitud y determinación a que se refiere la Ley General de -

Títulos y Operaciones de Crédito, en su artículo 346.

Para una mejor comprensión del inciso en estudio, daremos a manera de ejemplo lo siguiente:

Si dos personas acuerdan celebrar un contrato y le dan la forma del fideicomiso, utilizando este procedimiento, el mismo podría celebrarse mediante cualquier tipo de contrato pero que se llevaría al campo del fideicomiso para dar una mayor seguridad y garantía, de las cuales carecería realmente en otro tipo de contrato. Es por eso pertinente volver a mencionar esa desproporción que existe entre los medios utilizados con relación al fin que se persigue.

Esto ha permitido que el Trust en un principio y el fideicomiso ahora, tengan un campo más extenso de aplicación a lo largo del tiempo, es decir, desde su nacimiento hasta la fecha, por lo que tiene una aplicación casi infinita de operaciones.

El fideicomiso cuyo objeto recaiga en bienes inmuebles deberá inscribirse en la sección de propiedad del Registro Público del lugar en que los bienes estén ubicados, por lo que el fideicomiso surtirá efectos contra terceros en estos casos, desde la fecha de la inscripción del mismo en el Registro. El fideicomiso cuyo objeto recaiga en bienes muebles, surtirá efectos contra terceros desde la fecha en que se cum-

plan los requisitos del artículo 354 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Por otra parte, el fideicomiso se constituye casi siempre por plazo determinado y así los bienes destinados a este que quedan en poder de la institución fiduciaria serán devueltos por ella misma al fideicomitente o a sus herederos. - El fideicomitente puede señalar un destino especial, para - esos bienes, ya sea la transmisión al fideicomisario o un tercero, pero nunca al fiduciario.

A continuación se enunciarán los fideicomisos que quedan prohibidos:

I.- Los fideicomisos secretos

II.- Aquellos fideicomisos a los cuales el beneficio se conceda a diversas personas en forma sucesiva, que deba sustituirse por muerte de la persona anterior, salvo que la -- sustitución se realice a favor de personas que estén vivas o ya concebidas a la muerte del fideicomitente.

III.- Aquellos cuya duración sea mayor de 30 años, y cuando se designe como beneficiaria a una persona jurídica que no sea de orden público o institución de beneficencia.

Sin embargo, puede constituirse con duración mayor de 30 años cuando el fin del fideicomiso sea el mantenimiento de museos de carácter científico o artístico que no tenga fines de lucro.

El fideicomiso en cuanto a su forma puede ser constituido por acto entre vivos o por testamento, entendiéndose por acto entre vivos, bien la declaración unilateral de la voluntad o el contrato. El fideicomiso por testamento es típicamente una declaración unilateral de voluntad.

La constitución del fideicomiso deberá constar siempre por escrito y ajustarse a los términos de la legislación común sobre la transmisión de derechos de la propiedad de los objetos que se den en fideicomiso.

Por último podemos decir que el fideicomiso se extingue según el artículo 357 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito de la siguiente manera:

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

II.- "Por hacerse éste imposible;

III.- "Por hacerse imposible el cumplimiento de la condición suspensiva de que dependa o no haberse verificado dentro del término señalado al constituirse el fideicomiso o, en su

defecto, dentro del plazo de 20 años siguientes a su constitución;

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

V.- "Por convenio expreso entre el fideicomitente y el fideicomisario;

VI.- "Por revocación hecha por el fideicomitente cuando éste se haya reservado expresamente ese derecho al constituir el fideicomiso, y

VII.- "En el caso del párrafo final del artículo 360".

C A P I T U L O   I I

EL STATUS JURIDICO DEL EXTRANJERO EN MEXICO

## 1.- CONCEPTO DE EXTRANJERO

José Ramón de Orué y Arregui, define el concepto de extranjero como: "al individuo sometido simultáneamente a más de una soberanía". (9)

Por su parte, el tratadista Jesús Ferrer Gamboa, en su obra titulada Derecho Internacional Privado, curso gráfico, sobre el particular nos manifiesta que: "extranjero es el que no es nacional del país en que se encuentra, es decir, es el extranjero del país". (10)

El autor Carlos Arellano García, sobre el tema en estudio apunta que: "...extranjero es una noción que se obtiene por exclusión, será extranjero el que no reúna las condiciones requeridas por un sistema jurídico estatal determinado para ser considerado como nacional". (11)

Por último, el tratadista Rafael de Pina, en su obra -- titulada Diccionario de Derecho, al respecto expresa que: -- "extranjero, en relación con una nación determinada, persona

- (9) De Orue y Arregui, José Ramón. Manual de Derecho Internacional Privado, Edit. Instituto Reus. Madrid, 1952, pág. 227
- (10) Ferrer Gamboa, Jesús. Derecho Internacional Privado. Edit. Limusa. México, 1977, pág. 31
- (11) Arellano García, Carlos. Derecho Internacional Privado. Edit. Porrúa. México, 1984, pág. 305

que no pertenece a ella ni por nacimiento ni por naturalización", (Artículo 33 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos). (12)

De los conceptos de extranjero anteriormente transcritos, me inclino más por el vertido por el tratadista Carlos Arellano García, por considerar que lleva implícitos todos -- los elementos contemplados por los artículos 30 y 33 de nuestra Constitución Política General. Sin embargo, mi concepto de extranjero meramente personal es el siguiente:

Que por exclusión, será extranjero toda persona que no reúna las calidades consignadas en los artículos 30 y 33 de nuestra Carta Magna, pero que gozan de las garantías individuales que consagra el título I, capítulo primero de la propia Constitución General de la República de 1917.

## 2.- HISTORIA

En la antigüedad y específicamente entre los pueblos -- teocráticos, se nota un claro y total desprecio por el extranjero. Desprecio este, que notamos marcadamente en todas

---

(12) De Pina, Rafael. op. cit. pág. 215

aquéllas naciones dominadas o influenciadas por las ideas religiosas.

Es prudente considerar como esa intolerancia y desprecio de los antiguos deocráticos hacia los extranjeros, fue desapareciendo por las guerras y más aún, por el comercio que -- fueron consecuencia de las relaciones humanas entre los pueblos, y a pesar de que Esparta en sus leyes de Licurgo admitía al extranjero en sus relaciones comerciales, no le reconocían ciertos derechos.

En Grecia si se tomó en consideración al extranjero, -- aunque privado siempre de algunos derechos. Vemos pues, como el derecho Ateniense reconocía a tres clases de extranjero:

Los Bárbaros.- Eran aquellas personas que vivían fuera de la civilización griega y a quienes el derecho ateniense no les reconocía ningún derecho ni les concedía protección alguna.

Los Metecos.- Estos eran los extranjeros que aunque no tenían derechos civiles, se les concedía su establecimiento en Atenas, y

Los Ilotas.- Quienes eran extranjeros que por tratados o

decretos se les concedía el goce de determinados derechos.

En Roma, el extranjero inicialmente, fue tratado como -- enemigo, privado de las ventajas que confiere el derecho de -- ciudadanía romana. En la lengua primitiva se les denomina con el calificativo de *nestes* (13), que quiere decir "enemigo".

Desde el punto de vista religioso, el extranjero no tiene acceso al culto, ni es protegido por los dioses de la ciudad y, menos aún, tiene derecho de invocarlos. De ahí procede que una ciudad no permitiese a los extranjeros presentar -- ofrendas a sus dioses y no se les concedía la entrada a los -- templos, pues se pensaba que para que los dioses protegieran a la ciudad era necesario que sólo de sus habitantes recibiesen culto y no del extranjero o enemigo. (14)

En el derecho romano se llevaron a cabo diversas clasificaciones con respecto de los extranjeros, y aunque algunos tenían más derechos que otros, siempre se hallaron en desventaja frente a los ciudadanos. Los peregrini eran habitantes -- de países que habían hecho tratados de paz o alianza con el -- imperio romano o que se hubieron sometido más tarde a Roma; --

---

(13) Petit, Eugene. op. cit. pág. 82

(14) De Coulanges, Fustel. La ciudad antigua. Edit. Porrúa. México 1983, pág. 146

quedaron reducidos éstos a las provincias, pero también cabe señalar a los barbari, que eran aquellos pueblos que no habían celebrado tratado alguno con Roma y no mantenían relación de amistad entre ellos. Los romanos no les reconocían ningún derecho, ya que los trataban como enemigos, en tiempos de -- paz. Los peregrini en cambio, aunque no gozaban del connubium (aptitud para contraer matrimonio), ni el commercium (aptitud para adquirir o transmitir la propiedad), ni los derechos políticos, aunque estos eran susceptibles de adquirirlos por -- concesión si gozaban del jus gentium (que fue el derecho del -- extranjero), además del derecho propio de cada una de sus provincias.

Por otra parte, existían los latini, que eran peregrinos pero tratados con más favor, reconociéndoles ciertas ventajas en el derecho civil romano. Los latini noteres, eran habitantes del antiguo latium, teniendo éstos el commercium y el -- connubium, gozando algunas veces del derecho de voto cuando se encontraban en Roma y se les concedían grandes facilidades para adquirir la ciudadanía romana. El derecho de ciudadanía fue concedido a los habitantes de toda Italia por la Ley Julia en 664 y por la Ley Plantia Papiria en 665. (15)

---

(15) Petit, Eugene, op.cit, pág.83

Los latini coloniaru, eran latinos o romanos, estos últimos por su voluntad se iban a algunas de las colonias romanas, perdiendo su calidad de ciudadanos romanos, para volverse latinos, Estas colonias las crea Roma con el objeto de -- afianzar sobre los pueblos vencidos, su dominación y hegemonía. Por tanto los latini coloniaru tenían el commercium y -- sólo por concesión especial el connubium. Así también podían ejercer derechos políticos en sus ciudades, más no en Roma.

Los latini juniani, eran ciertos libertos que por la Ley Juliana Norbana se les concedía el carácter de latinos coloniales y se equiparan casi a estos últimos, pues tenían el -- commercium más no el connubium, así tampoco podían testar, ni tenían derechos políticos.

Se puede apreciar que en la legislación romana, en un -- principio se consideró como un verdadero enemigo noster el -- extranjero y que con el paso de los años la actualización del derecho y las nuevas conquistas hicieron que se les fueran -- reconociendo algunos derechos y según estos la condición que guarda dicho extranjero. Vemos también cómo el ciudadano romano era quien poseía el goce del derecho civil, pero las -- condiciones políticas y más las financieras, fueron disminuyendo las privaciones de que gozaban los extranjeros, hasta -- que se otorgaron a todos los habitantes del imperio la cali-

dad de ciudadanos romanos. Observamos como en el siglo III de nuestra era, la distinción que hemos venido hablando pierde parte de su importancia, ya que el Emperador Antonio Caracalla, en el año 212 de nuestra era, por un edicto concedía, como dijimos, la calidad de ciudadano romano a todos los habitantes del imperio determinando esto, principalmente por un interés de tipo fiscal.

La doctrina del cristianismo que pugna por la igualdad de todas las personas y los nacionales, ha sido la semilla -- que poco a poco ha ido borrando las diferencias entre los -- hombres, independientemente de su nacionalidad, color, ideología, tendencia política o religión. Sin embargo, el sentido de nacionalidad ha marcado claramente sus diferencias con los nacionales.

Surge así el derecho feudal ligando permanentemente al -- siervo con su señor y marcando la soberanía de los señores -- feudales serias obligaciones para los extranjeros, intensificando tales diferencias y gozando éstos solamente de los derechos que el soberano graciosamente les quisiera reconocer.

Con la Revolución Francesa, puede decirse que se inicia el movimiento para borrar las diferencias entre nacionales y extranjeros, y crear el respeto al individuo, por el sólo hecho de ser persona, sin distinción de raza, religión, idioma,

o nacionalidad, ideas reflejadas en la "Declaración de derechos del hombre", como un producto de la revolución francesa y un primer paso que se dió para el reconocimiento de un mínimo de derechos universales a todo ser humano.

Ya en el siglo XIX, con la evolución de las leyes civiles y mercantiles, principalmente para conceder iguales derechos a nacionales y extranjeros, movimiento de igualdad -- que se ve reflejado en los tratados que ponen fin a la primera guerra mundial, con el objeto, muchos de ellos de proteger a las minorías por el abuso de los países poderosos. - Se ve un avance enorme en cuanto al reconocimiento oficial - de un mínimo de derechos reconocidos a cada hombre, ya sea - nacional o extranjero, por cada Estado por poderoso que este sea.

En el presente siglo se ha hecho mucho porque se reconozca la igualdad de los derechos del hombre. En la declaración que el Instituto de Derecho Internacional hizo en Nueva York el 12 de octubre de 1929, manifestando que es deber de todo Estado reconocer a todo individuo al derecho igual a la vida, a la libertad y a la propiedad y conceder a todos en - su territorio, entera y completa protección de dicho derecho sin consideración de nacionalidad, sexo, raza, religión o -- idioma. También la ONU, no podía dejar de preocuparse por -

ese mínimo de derechos reconocidos universalmente al hombre, y a la Asamblea General de las Naciones Unidas, en sesión - - plenaria aprobó la declaración universal de derechos del hombre, el 6 de diciembre de 1948, mismo que entre otros principios señala el derecho a la vida, a la libertad y a la seguridad de las personas; el derecho a no ser sometido a tratamientos crueles o inhumanos ni a la esclavitud, el respeto a la vida privada, a la familia, a la propiedad, etc...

Desgraciadamente, tales declaraciones y movimientos a -- favor de la igualdad entre los hombres, se ha visto contrariada en la historia contemporánea por países de ideas totalitarias y racistas, así como la excesiva protección al comercio interno de cada nación y al trabajo, esto ha originado movimientos nacionalistas que siguen marcando una serie de -- limitaciones a los extranjeros y generalmente reflejadas en el ejercicio del comercio, a la adquisición de propiedades, a los derechos políticos y a la libertad de trabajo, movimientos que aunque en los últimos años se han visto atenuados por el avance del derecho y la socialización de este, tal y como se anota con anterioridad.

### 3.- ETAPA COLONIAL

En la época de la colonia, y ya avanzada la etapa independiente de México, rigieron las antiguas leyes Españolas; y no es hasta que con el presidente Benito Juárez, cuando se hace un cambio radical en las leyes civiles. Sin embargo en el citado periodo colonial, los extranjeros tenían un desconocimiento casi total de las leyes, motivo por el cual el extranjero no podía realizar actos en su mayor parte relacionados con el comercio, sin tener serias limitaciones e inclusive severas prohibiciones.

Consumada la independencia, México no fue liberal en -- cuanto a la condición que éstos habían tenido en la época colonial.

Aunque desde la primera Constitución de México (la del -- 22 de octubre de 1824), se empieza a hablar de la situación de los extranjeros con relación a los nacionales, hablándose poco a poco de ciertas concesiones o derechos que aquellos -- deberían tener; el 7 de octubre de 1823, el Congreso autoriza a los extranjeros para adquirir negociaciones mineras, situación que estaba prohibida en la legislación española de la -- colonia.

El Presidente Antonio López de Santa Anna prometió al --

extranjero avecindado en México a adquirir propiedades urbanas aunque no se les permitió por ejemplo que se dedicara al comercio.

El 30 de enero de 1854, se promulgó la Ley de Extranjería y Nacionalidad, que aunque estuvo en vigencia poco tiempo (ya que la revolución de Ayutla derogó casi todas las leyes expedidas en la administración de Santa Anna), da pie a que la Constitución Federal de febrero de 1857, reconociera un mínimo de derechos al hombre, como base de las instituciones sociales, igualando así en el goce de esos derechos tanto a nacionales como a extranjeros. Es prudente señalar que la Ley de Extranjería y Nacionalización cuyo autor fue el ilustre -- jurisconsulto Don Ignacio Luis Vallarta expedida el 28 de mayo de 1886, fue un gran adelanto para fijar la condición de -- extranjeros en el goce de sus derechos civiles.

Por otra parte, las leyes a raíz de la Constitución de -- 1917, van normando cada vez más los derechos para los extranjeros conservándose el goce de las mismas garantías individuales para todos los hombres sin distinción alguna, y se -- prescriben nuevamente algunas restricciones, como es por -- ejemplo la necesidad de pasaporte o carta de seguridad para -- la entrada y salida de lso extranjeros, aunque estas estaban abolidas en forma terminante por la Constitución de 1917.

Las nuevas teorías sobre nacionalismo y las circunstancias especiales por las que atraviesa el mundo han hecho que las leyes de los Estados sean más exigentes y aunque si se -- conceden y consagran derechos al extranjero, se les condiciona o se le restringe su situación dentro del país.

#### 4.- DIVERSAS TEORIAS

Después de haber hecho una breve exposición de las condiciones que tenían los extranjeros con respecto al nacional, a lo largo de la historia es pertinente hablar sobre lo que -- se considera actualmente como condición de extranjero y las -- teorías que han tratado de encuadrar esta problemática.

Con respecto a la condición de extranjero, el problema -- se ha planteado de muy diferentes formas; para unos tratadistas consiste en examinar comparativamente la capacidad del -- extranjero en relación con el nacional, y por esto, sus obligaciones y limitaciones de que era objeto; para otros, la -- condición de extranjero será tan sólo determinar que ley es la aplicable cuando se presente el problema de la aplicación de las leyes extrañas; pero nosotros observamos que no se -- trata de un problema de capacidad reconocida o no hacia un --

extranjero, o de saber que ley es la aplicable al suscitarse un problema con leyes extrañas, si la propia o la extraña, -- sino la cuestión va más allá; se trata pues de un problema de reconocimiento de la calidad humana de un individuo frente al orden jurídico de un Estado. Es por tanto un planteamiento de orden filosófico mucho más profundo respecto a la calidad del hombre; ¿ qué es lo que un Estado va a hacer frente a un hombre cuando no se trata de un nacional ? . Un Estado debe reconocer que existen seres humanos protegidos expresamente por su propio orden jurídico, hecho este para satisfacer las necesidades de ese grupo humano; pero también tiene que reconocer que hay otros humanos con la misma calidad y condición de seres humanos que los anteriores, que no pueden considerarse como enemigos por el hecho de no ser miembros del pueblo o del Estado y que esos individuos tienen la misma dignidad de humano que los anteriores, y ese poder público les tiene que dar un trato de seres humanos; vemos pues que tanto el nacional como el extranjero, tienen necesidad de actuar en derecho y ser protegidos por el orden jurídico, por el hecho de ser seres humanos.

El hombre por ese sólo hecho tiene una condición de dignidad que nadie debe rebajar. Se puede decir que la condición de extranjero se tiene que plantear tomando en consideración

la condición de un no nacional en un orden jurídico ajeno teniendo en cuenta la calidad humana y la obligación de cada -- Estado de reconocerle derechos y obligaciones. Hoy en día se puede observar una corriente o tendencia a la aceptación de -- una relación de derechos del hombre que sean comunes al nacional y al extranjero con medios jurídicos apropiados para -- protegerlos. Asimismo, que todos los Estados se sientan obligados jurídicamente a respetar esos derechos del hombre que -- les corresponden por el sólo hecho de ser humano, ya sea éste nacional o extranjero y como un deber internacional.

Estamos en presencia de un movimiento internacional para reconocer ese mínimo de derechos no sólo reconocidos en el -- ámbito internacional, sino programados y apoyados por organismos internacionales con la aspiración y finalidad de que sean protegidos, tanto en el orden jurídico interno de un -- país, como en el ámbito internacional.

Mucho se ha hablado de ciertos sistemas tradicionales -- que pueden seguirse para determinar la condición jurídica de los extranjeros; así tenemos el primer sistema denominado de la reciprocidad, misma que surgió en el feudalismo y se establecía entre diversos señores feudales para que se diera -- trato igual a los súbditos de unos en otros feudos.

Del principio de la reciprocidad se puede hablar en cua-

tro formas diferentes:

a).- Tesis de la reciprocidad diplomática

Afirman los tratadistas de esta doctrina, prácticamente en desuso actualmente, que un extranjero sólo puede gozar de aquéllos derechos que por tratado diplomático celebrado entre su Estado de origen y el de su residencia se haya acordado concederle. Dado el número tan grande de Estados que hoy - en día integra la comunidad jurídica internacional, sería -- prácticamente imposible que un Estado celebrara un número de tratados equivalentes al número de Estados que existen para - precisar en cada caso, de que derecho van a gozar los nacionales de cada Estado contratante; además de que sería sumamente difícil, por no decir imposible, el tráfico jurídico -- internacional al tenerse que consultar en cada ocasión, si un nacional de un Estado determinado está por virtud de un tratado, facultando para realizar tal o cual acto.

b).- Tesis de la reciprocidad legislativa o de hecho

Esta doctrina prevalece aún en algunos países, o bien -

en ciertos aspectos concretos se invoca para determinar si un extranjero disfruta o no de un derecho determinado. Tal es el caso, que se deriva por ejemplo del artículo 1328 del Código Civil para el Distrito Federal, que dispone: "Por falta de -- reciprocidad internacional, son incapaces de heredar por testamento o por intestado, a los habitantes del Distrito Federal, los extranjeros que, según las leyes de su país, no pueden testar o dejar por intestado sus bienes a favor de los -- mexicanos". Por ejemplo lo encontramos en el numeral 5o. - -- fracción II del Código Penal para el Distrito Federal, mismo que dispone que: "Los ejecutados de un buque de guerra nacional surto en puerto o en aguas territoriales de otra nación". Esto se extiende al caso en que el buque sea mercante, si el delincuente no ha sido juzgado en la nación a que pertenezca el puerto.

Esta tesis lleva implícito un principio de equidad que - resulta imposible dejar de reconocer. No parece justo que un Estado que niega derechos a los nacionales de otro espere -- sin embargo, que los suyos gocen de los mismos derechos en - el Estado que es objeto de la discriminación.

c).- Tesis de la asimilación a los nacionales

Anteriormente se ha observado que muchos Estados consideran cumplir sus deberes internacionales cuando dan a los extranjeros trato idéntico que a sus nacionales. La doctrina apunta, y con razón, que si ese trato es superior o igual - al "Standar" mínimo inviolable que debe disfrutar todo ser humano, la postura es correcta, pero que si los nacionales ven coartadas sus garantías individuales por actos antijurídicos del Estado, este no alude su responsabilidad si desconoce a un extranjero dichas garantías y posteriormente, sostiene que igual trato ha dado a sus nacionales. El caso más importante y trascendente en la historia contemporánea ha sido seguramente, el caso de la expropiación sin indemnización que el gobierno soviético llevó a cabo a raíz de haber tomado el poder de aquéllos bienes de capital que se hallaban en manos de particulares. A fines de la década de los veinte y con motivo de las pláticas llevadas a cabo en Lucerna, entre los llamados países occidentales y la URSS, esta estuvo de acuerdo en indemnizar a los extranjeros que perdieron su propiedad a manos del Estado Soviético, en tanto que los nacionales rusos no recibieron compensación alguna.

## c).- Tesis Angloamericana

Esta última tesis, se caracteriza por su unilateralidad, esto es, ni la Gran Bretaña ni los Estados Unidos de Norteamérica, estiman que sea de la competencia de la Comunidad Jurídica Internacional, intervenir en la fijación del "status" jurídico del extranjero. Ambos países estiman que esta es una cuestión interna que sólo ellos y nada más que ellos pueden decidir. Siendo esta una postura unilateral, debería ser repudiada por la doctrina internacional que piensa y seguirá pensando que el "status" del extranjero afecta vitalmente las relaciones internacionales.

Por lo que hace a los derechos que unánimemente consideran vedados a los extranjeros, tenemos los derechos políticos, por lo que es factible afirmar que ningún país del mundo permite a los extranjeros inmiscuirse en el campo de la exclusiva competencia de los nacionales, ya sean éstos de origen o naturalizados.

Al respecto, el tratadista Jorge Carrillo Durcío, en su obra denominada Anuario Jurídico del Departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana, expresa: "que la mayoría de los Estados, incluyendo a México, no sólo no permite a los extranjeros su participación activa o pasiva en las cuestio-

nes políticas del país, sino que les prohíbe inclusive opinar o reunirse en manifestaciones con propósitos políticos". (16)

El sistema de la reciprocidad exige para que se pueda -- establecer una conducta anterior con la que se compare, y esta no siempre existe, por lo que el sistema ha caído en desuso, salvo ciertas excepciones.

El segundo sistema, es el de mínimo de derechos internacionalmente reconocidos, lo cual es un tanto problemático, -- pues es muy difícil determinar cuál es ese mínimo de derechos que se reconocerían internacionalmente. Se podría pedir que se reconocieran los derechos contenidos en la declaración de derechos del hombre y del ciudadano de la revolución francesa, o los contenidos de la Carta Magna de Juan sin Tierra en Inglaterra, o también los derechos conferidos en la declaración de derechos del hombre en la Constitución Americana. Por otro lado, estos derechos no tienen obligatoriedad internacional, pues son instrumentos de derecho positivo interno de esos países.

Los Estados no se han puesto de acuerdo en cuáles son --

---

(16) Carrillo Durcio, Jorge. Anuario Jurídico del Departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana. México. 1983, págs. 102 y 103

este mínimo de derechos que deberían de reconocer.

Esto dió lugar a abusos en el sentido de que algunas naciones exigían que a sus nacionales en el extranjero se les reconocieran ciertos derechos que ni siquiera tenían los nacionales de este Estado, y con lo que se llegaría al absurdo de que los extranjeros tuvieran no sólo iguales sino mejores derechos que los propios nacionales.

En el tercer sistema, la asimilación o equiparación con los nacionales, el extranjero tendría los mismos derechos que los nacionales, el frente jurídico de esos derechos será la seguridad del Estado y la amenaza de los propios nacionales. Ese Estado por lo tanto, debe reservarse ciertas restricciones en esa equiparación de derechos a los extranjeros y nacionales, ya sea por razones históricas, políticas, sociales y económicas o culturales.

México ha venido admitiendo las tesis de la asimilación, exponiendo que en ningún caso el extranjero tendrá mayores -- derechos que el nacional, y por otra parte, nuestra legislación ha estipulado en sus leyes determinadas limitaciones a los extranjeros tal y como se verá en el siguiente inciso.

## 5.- DERECHOS Y OBLIGACIONES

En un principio, el extranjero se simila a los nacionales en cuanto a sus derechos públicos, expresados estos en -- el artículo primero de la Constitución General de la República, mismo numeral que a la letre dice: "En los Estados Unidos Mexicanos todo individuo gozará de las garantías que otorga -- esta Constitución, las cuales no podrán restringirse ni suspenderse, sino en los casos y con las condiciones que ella -- establece". Por otra parte, el artículo 33 Constitucional y con relación a los extranjeros establece lo siguiente: "son extranjeros lo que no posean las calidades determinadas en el artículo 30. Tienen derecho a las garantías que otorga el capítulo I, título primero, de la presente Constitución; pero el Ejecutivo de la Unión tendrá la facultad exclusiva de hacer -- abandonar el territorio nacional, inmediatamente y sin necesidad de juicio previo, a todo extranjero cuya permanencia -- juzgue inconveniente.

Los extranjeros no podrán, de ninguna manera, inmiscuirse en los asuntos políticos del país".

Por otro lado, el precepto en cita nos remite al artículo 30 de la Constitución, en lo relativo a los que son mexicanos por nacimiento y por naturalización y quienes tendrán

derecho a las garantías individuales consagradas en los primeros 29 artículos de nuestra Ley suprema. En realidad los extranjeros no gozan de la amplitud que los nacionales tienen de determinados derechos, tales como el de propiedad materia de este estudio y del que hablaremos con posterioridad tampoco tienen ningún poder político, limitación esta, contenida en diversos artículos Constitucionales, tales como el 80. que consagra el derecho de petición, pero con la limitante de que materia política, sólo podrán ejercer ese derecho los ciudadanos de la República Mexicana, y por ningún motivo los extranjeros; el artículo 90. de la propia Constitución General, establece el derecho para asociarse o reunirse pacíficamente con cualquier objeto lícito pero sólo los ciudadanos de la República podrán hacerlo para tomar parte en los asuntos políticos del país, no así los extranjeros.

Vemos pues, como en general el extranjero tiene los mismos derechos y obligaciones que el nacional, tanto así que se le equipara con éste en el goce y disfrute de todas las garantías individuales y no son sino sólo algunas disposiciones contenidas en nuestra Carta Magna y en otras leyes especiales las que restringen al extranjero en ciertos derechos, mismas leyes y disposiciones que serán materia de es-

tudio y análisis en otra parte de este trabajo y que se refieren a la figura del fideicomiso con relación a los extranjeros.

#### 6.- INTERNACION Y ESTANCIA

En principio sabemos que corresponde al Ejecutivo Federal, a través de la Secretaría de Gobernación, regular lo --concerniente a la organización y coordinación de los diversos servicios migratorios, la vigilancia y entrada de nacionales y extranjeros y la documentación de los mismos, el estudio de los problemas migratorios, la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones que dicte y la organización y protección de los emigrantes mexicanos. Es decir, el problema demográfico nacional, tal y como lo establece el artículo 7o. de nuestra Ley General de Población, mismo que a la letra dice:

"Por lo que se refiere a los asuntos de orden migratorio a la Secretaría de Gobernación corresponde:

I.- "Organizar y coordinar los distintos servicios migratorios;

II.- "Vigilar la entrada y salida de los nacionales y extranjeros, y revisar la documentación de los mismos;

III.- "Aplicar esta Ley y su Reglamento, y

IV.- "Las demás facultades que le confieran esta Ley y su Reglamento así como otras disposiciones legales o reglamentarias.

"En el ejercicio de estas facultades, la Secretaría de Gobernación velará por el respeto a los derechos humanos y, especialmente, por la integridad familiar de los sujetos a -- esta Ley".

Por otra parte, hemos afirmado que compete a cada Estado, decidir la composición de su elemento humano en su territorio de acuerdo a su soberanía nacional, sin olvidar ese mínimo de derechos aceptados internacionalmente para el extranjero. Este extranjero lógicamente tendrá que cumplir con determinados requisitos que establece la ley de la materia en nuestro país, en razón de que así lo marca la propia Ley General de Población en su artículo 41, y que al respecto consigna que los extranjeros pueden internarse legalmente en el país con las calidades migratorias siguientes:

a).- No inmigrante

Se llama no inmigrante al extranjero que con permiso de la Secretaría de Gobernación se interna en el país temporalmente, dentro de algunas de las hipótesis que limitativamente previene el artículo 42 de la Ley General de Población, a saber:

#### I.- Turista

Es el extranjero que se interna en el país con fines de recreo o salud, para dedicarse a actividades deportivas, artísticas o culturales no remuneradas ni lucrativas con seis meses improrrogables máximo. Al abandonar el país definitivamente se les recoge su documentación migratoria en el puerto de salida.

#### II.- Transmigrante

Es el extranjero en tránsito hacia otro país y que puede estar en territorio mexicano hasta por 30 días. Esta característica no podrá cambiarse por otra calidad migratoria. Así también se les recogerá su documentación migratoria al abandonar el país.

#### III.- Visitante

Visitante es el extranjero que entra al país para desa-

rollar actividades lucrativas o no, siendo lícita y honesta con autorización de permanencia en territorio mexicano hasta por un año. Cuando durante su estancia viva de sus recursos -- traídos del exterior, de las rentas que estas produzcan o de otro ingreso proveniente del extranjero, o cuyo propósito es conocer alternativas de inversión o para realizar estas, o se dedique a trabajos científicos, técnicos de asesoría, artísticos, deportivos o similares, o para ocupar cargos de confianza se le podrá conceder hasta cuatro prórrogas más por -- igual temporalidad cada una con salidas y entradas múltiples.

#### IV.- Consejero

Es el extranjero que se interna al país para asistir a -- asambleas y sesiones del consejo de administración de empresas o para prestarles asesoría, con una temporalidad de un -- año, prorrogable hasta por cuatro veces más por igual temporalidad cada una, con entradas y salidas múltiples, y la estancia en el país en cada ocasión sólo podrá ser hasta de 30 días improrrogables.

#### V.- Asilo político

Asilado político es el extranjero que para proteger su libertad o su vida de persecuciones políticas en su país de

origen, se interna en territorio nacional, autorizado por el tiempo que la Secretaría de Gobernación juzgue conveniente, - tomando en cuenta las circunstancias que en cada caso concurren. Asimismo la Secretaría le dará la calidad que considere conveniente para continuar su legal estancia en el país. Si - el asilado político viola las leyes mexicanas, sin perjuicio de las sanciones que por ello le sean aplicables perderá su - característica migratoria. Asimismo si se ausenta del país, - perderá todo derecho a regresar en esta calidad, salvo que lo haya hecho con autorización de la propia Secretaría.

#### VI.- Refugiado

Es el extranjero que se interna en territorio nacional - para proteger su vida, seguridad o libertad cuando hayan sido amenazadas por violencia generalizada, la agresión extranjera, los conflictos internos, la violación masiva de derechos humanos u otras circunstancias que hayan perturbado gravemente el orden público en su país de origen. En esta característica no quedan comprendidas personas que son objeto de persecución política. La Secretaría de Gobernación renovará cuantas veces sean necesario su permiso de estancia en el país. - Si el refugiado viola las leyes nacionales sin perjuicio de - las sanciones que por ello le sean aplicables, perderá su ca-

racterística migratoria y la propia Secretaría le otorgará la calidad que juzgue procedente para continuar su legal estancia en el país. Asimismo, si se ausenta del territorio nacional, perderá todo derecho a regresar en esta calidad migratoria, salvo que lo haya hecho con permiso de la propia -- Secretaría. El refugiado no podrá ser devuelto a su país de origen, ni enviado a ningún otro, en donde su vida, libertad o seguridad sean amenazadas.

#### VII.- Estudiante

Es el extranjero que se interna en territorio nacional - para iniciar, completar o perfeccionar estudios, con prórrogas anuales y con permiso para permanecer en el país sólo el tiempo que duren sus estudios y el tiempo necesario para obtener toda su documentación escolar, pudiendo ausentarse del país, cada año; hasta por 120 días en total.

#### VIII.- Visitante distinguido

En casos especiales y de manera excepcional, la Secretaría de Gobernación podrá otorgarle permisos de cortesía para internarse y residir en el país hasta por seis meses, a investigadores científicos o humanistas de prestigio internacional. Dichos permisos podrán renovarse cuando lo estime - -

pertinente la propia Secretaría.

#### IX.- Visitante Local

Es el extranjero que las autoridades de migración le autoriza para que visite puertos marítimos o ciudades fronterizas, sin que su visita exceda de tres días.

#### X.- Visitante provisional

Es toda aquella persona extranjera a la que la Secretaría de Gobernación autoriza su desembarco provisional hasta por 30 días como excepción, cuando lleguen a puertos de mar o aeropuertos con servicio internacional, cuya documentación -- carezca de algún requisito secundario. En este tipo de situaciones deberán constituir depósito o fianza que garantice el regreso al país de procedencia, nacionalidad o de su origen, si no cumplen en el plazo concedido.

#### g). \_ Inmigrante

Se llama inmigrante el extranjero que se interna legal y condicionalmente en el país con el propósito de radicarse en él en tanto adquiere la calidad de inmigrado, tal y como lo

prevee el artículo 44 del ordenamiento legal en comentario.-- La misma Ley General de Población en forma limitativa enuncia en el artículo 48, las diversas hipótesis en que se permite la internación de extranjeros como inmigrantes, estas hipótesis son las siguientes:

#### I.- Rentista

Es la persona que ha resuelto internarse a suelo mexicano para subsistir de sus recursos traídos del extranjero, de las ganancias que le produzca la inversión de su capital en certificados, títulos y bonos del Estado o de las instituciones nacionales de crédito u otros que determine la Secretaría de Gobernación o de cualquier ingreso permanente que proceda del exterior. El monto mínimo requerido será el que fije el Reglamento de la Ley General de Población. La Secretaría de Gobernación podrá autorizar a los rentistas para que presten servicios como profesores, científicos, investigadores científicos o técnicos cuando estime que dichas actividades resulten benéficas para el país.

#### II.- Inversionista

Inversionista es el extranjero que entra al territorio nacional para invertir su capital en la industria, comercio y

servicios conforme a las leyes nacionales siempre que ayude - al progreso económico y social del país.

Debiendo mantener el monto mínimo de inversión durante - el tiempo que permanezca en territorio mexicano que fija el - Reglamento de la Ley.

### III.- Profesional

Es el extranjero que incursiona al territorio nacional - para practicar una profesión, debiendo cumplir con las disposiciones reglamentarias del artículo 5o. Constitucional si se trata de profesiones que requieren título para su ejercicio.

### IV.- Cargo de confianza

Esta calidad se le otorga al extranjero que se introduce en territorio nacional para ocupar puestos de dirección, de - administrador único en empresas o instituciones establecidas en el país, siempre y cuando no haya duplicidad de cargos y - el trabajo de que se trate sea útil para la República, a consideración de la Secretaría de Gobernación. Y de conformidad con el artículo 36 de la Ley General de Población, la Secretaría de Gobernación tomará medidas necesarias para ofrecer - condiciones que faciliten el arraigo y asimilación de científicos, investigadores y técnicos en México.

#### V.- Científico

Es el extranjero que se introduce al país para enseñar o realizar investigaciones científicas, para difundir sus conocimientos científicos, preparar investigadores o llevar a cabo trabajos docentes, y que estas actividades sean realizadas en interés del desarrollo nacional a consideración de la Secretaría de Gobernación y de la información que obtenga de las instituciones que considere necesario consultar al respecto.

#### VI.- Técnico

Técnico es el extranjero que entra al territorio nacional para desempeñar actividades técnicas o efectuar investigaciones aplicadas dentro de la producción, que a criterio de la Secretaría de Gobernación no pueden ser prestadas por los residentes del país. El técnico, de acuerdo con el Reglamento de la Ley General de Población, tiene la obligación de capacitar mínimo tres nacionales en su especialidad.

#### VII.- Familiares

Los extranjeros que se internan en el país para vivir -- bajo la dependencia económica del conyuge o de un pariente -- consanguíneo, inmigrante o inmigrado mexicano en línea recta

sin límite de grado o transversal hasta el segundo.

Cuando se trata de varones, éstos tendrán que ser menores de edad o tratarse de personas que tengan impedimento debidamente comprobado para trabajar o estén estudiando en forma estable.

Demostrando el solicitante solvencia económica para atender las necesidades de sus familiares. Asimismo los inmigrantes familiares no podrán desarrollar actividades remuneradas o lucrativas. Cuando fallezca la persona bajo cuya dependencia vivan o por causa de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobado, la Secretaría de Gobernación les autorizará para que desempeñen actividades económicas para sostener o contribuir su sostenimiento o del resto de la familia.

#### VIII.- Artistas y deportistas

Son los extranjeros que ingresan al territorio nacional para desempeñar actividades artísticas, deportivas o análogas, que la Secretaría de Gobernación considere provechosas para el país.

#### c).- Inmigrado

Es el extranjero que adquiere derechos de residencia de-

finitiva en el país.

Esta es la tercera calidad migratoria en que se pueden - clasificar los extranjeros que se internan al país y que ha - obtenido los derechos de residencia definitiva en México.

Para que el inmigrante pueda adquirir la calidad de inmigrado es necesario:

- a).- Residir legalmente en el país durante cinco años;
- b).- Haber observado las disposiciones de la Ley General de Población y su Reglamento;
- c).- Que sus actividades hayan sido honestas y positivas para la comunidad.
- d).- Solicitar, en los plazos que señala el Reglamento, el otorgamiento de su calidad de inmigrado;
- e).\_ Obtener declaración expresa de la Secretaría de Gobernación.

En relación a esta tercera calidad migratoria el legislador tomando en consideración que si el inmigrante ha decidido permanecer en suelo nacional durante un periodo de cinco años en forma legal, sin que se ausente del país por más de - 18 meses, podrá obtener los derechos de residencia definitiva en México por medio de la calidad migratoria de inmigrado, --

previa solicitud del interesado ante la Secretaría de Gobernación. Pudiendo el extranjero en esta calidad migratoria dedicarse a cualquier actividad lícita dentro de los límites - establecidos por la Ley y su Reglamento.

Cabe aclarar que si por motivos de las actividades a que se dedique el inmigrante se ausenta del país, pero no por la falta de ánimo de no residir definitivamente en la República mexicana, la ley le da a la Secretaría de Gobernación una amplia discrecionalidad para que resuelva excepcionalmente como mejor lo estime conveniente en cada caso concreto aumentar dichos términos.

**C A P I T U L O   I I I**

**EL DERECHO DE LOS EXTRANJEROS A LA PROPIEDAD INMUEBLE**

En el presente capítulo se tratará lo relativo al derecho que le asiste al extranjero conforme a la ley a tener -- bienes inmuebles en el país; para lo cual a continuación se -- analizará concretamente lo que prescribe el artículo 27 Constitucional en su fracción I, en cuanto a la evolución de dichos derechos del extranjero en nuestra legislación.

#### 1.- Evolución histórica del derecho de propiedad

A partir del derecho romano primitivo, podemos señalar -- que la idea de la propiedad privada, en un principio tuvo relación estrecha con el culto a los muertos y por lo tanto con la religión misma, ya que esta señalaba al hombre a hacerse -- propietario de la tierra y así asegurar su derecho sobre -- ella.

Vemos pues que el derecho a la propiedad no fue en un -- principio garantizado por las leyes, sino por la religión, es decir, por el culto a los antepasados, mismo que consignaba -- que el suelo donde reposaban los muertos era inalienable e -- imprescriptible. (17)

---

(17) De Coulanges, Fustel.op.cit,pág.83

A partir de que se crean las Doce Tablas, se tiene por permitida la venta y división de la propiedad, considerando a esta como un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo. (18)

Los jurisconsultos romanos no definen al derecho de propiedad, aunque sí la consideran como el derecho más completo que se pueda tener sobre una cosa corporal, sujetándose al estudio de los beneficios múltiples que la institución de la propiedad procura; así vemos que jus utendi, que es la facultad de servirse de la cosa; el jus fruendi que es el derecho de recoger todos los frutos que la propiedad diere y el jus abutendi, que es el poder consumir la cosa y por ende de disponer de ella de una manera definitiva, destruyéndola o enajenándola. (19)

De la anterior transcripción se desprende que el propietario tiene sobre la cosa poder absoluto, teniendo el derecho desde luego de hacer con ella lo que mejor le plazca, aunque paulatinamente la ley llegó a imponer ciertas limitaciones a ese derecho de propiedad.

---

(18) Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo III. Edit. Porrúa. México, 1985, pág. 295

(19) Petit, Eugene. op. cit. pág. 83

Mucho se ha cuestionado desde tiempos remotos, acerca de la legitimidad del derecho que tiene el hombre para apropiarse de las cosas producto de la naturaleza con el objeto de -- satisfacer sus necesidades.

Diferentes teorías han pretendido justificar el derecho a la propiedad, buscando diversas opiniones para apoyar sus doctrinas; sin embargo con este estudio no pretendemos discutir y analizar dichas doctrinas o posiciones científicas, -- sino que sólo nos limitamos a considerar brevemente algunos -- aspectos de dicha institución.

Se han concepuado diversas definiciones que tratan de -- dar un concepto único del derecho de propiedad, y entre las -- cuales podemos citar las de las "Partidas", mismas que definen a la propiedad como: "poder que ome ha en las cosas muebles o raíz deste mundo, en su vida e después de su muerte -- passa a sus herederos, o aquellos a quien le enagenasse mientras vivesse", (Partida 3a;28,1). (20)

Por otra parte, también cabe citar la Ley del antiguo -- Código Civil Frances, en su artículo 544 y según el cual -- acerca de la institución en estudio dice: "La propiedad es --

---

(20) Minguijón, Salvador. Historia del Derecho Español. Edit. Labor, S.A. Barcelona, 1933, pág. 157

el derecho de gozar y disponer de la cosa de la manera más -- absoluta, con tal de que no se haga en ella un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos". (21)

Estas y otras múltiples definiciones que podían citarse no proporcionan el concepto verdadero del derecho de propiedad en sentido estricto, ya que generalmente sólo da a conocer la suma de facultades que comunmente son inherentes al -- titular de la propiedad.

En la época del medioevo, la característica mas importante es la unión de la soberanía y la propiedad territorial y la división de esta en sus dos formas: dominio directo y - dominio útil.

Tuvo pues en este periodo la propiedad un carácter eminentemente político, ya que los reyes podían disponer de la tierra como de su propio patrimonio y la cedían a los señores feudales para premiar los servicios que éstos le prestaban en la guerra, lo cual daba origen a la división de la propiedad, pues sus dueños ante la imposibilidad de cultivarla por sí -- mismos, concedían su aprovechamiento a otras personas median-

---

(21) Diccionario de Derecho Privado. Edit. Labor S.A. Tomo II, - pág. 3149

te el pago de una renta o canon, siendo éstos los titulares del llamado dominio útil, mientras los otros conservaban sobre la propiedad el dominio directo. A la edad moderna correspondió resolver tanto el político, consistente en separar la soberanía de la propiedad, como el problema social, - encaminado a acatar con la extraordinaria división de la --- misma propiedad para conseguir así su definitiva unificación.

El concepto completamente individualista de la propiedad que tuvo su origen, como ya se dijo, en el antiguo derecho romano, ha sido rectificado y diversificado este en los tiempos modernos, ya que hoy no se considera a la propiedad como un derecho absoluto de su titular sino como un derecho que se debe compartir con la colectividad, puesto que la -- propiedad moderna tiene una función de índole eminentemente social.

El dominio es desde luego, el derecho real típico que - otorga al titular las más amplias facultades sobre la cosa. Pero su derecho de exclusión no puede ser tan amplio que - - impida determinadas limitaciones en beneficio de la comunidad.

Esa marcada tendencia hacia la socialización, ha venido poco a poco imponiendo limitaciones cada vez más variadas a

las facultades del titular o propietario, por lo que para las modernas doctrinas la propiedad es una función social, tal -- que el individuo deja de ser fin para convertirse en un medio de cumplir en su entorno y en la medida de sus posibilidades los destinos del conglomerado social del cual forma parte.

(22)

## 2.- Análisis de la fracción I del Artículo 27 Constitucional

En este inciso se analizará someramente la fracción I -- del artículo Constitucional que se menciona, así como algunos otros preceptos legales relacionados estrechamente con -- este tema, por lo que es menester a continuación transcribir el contenido de la fracción de referencia, misma que consigna lo siguiente:

"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 --

---

(22) Macedo, Pablo. Evolución del Derecho Mexicano. Edit. Jus -- México, 1943. Tomo II, pág. 90

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 las tierras y aguas.

"El Estado, de acuerdo con los intereses públicos internos y los principios de reciprocidad, podrá, a juicio de la - Secretaría de Relaciones, conceder autorización a los Estados extranjeros para que adquieran, en el lugar permanente de la residencia de los Poderes Federales, la propiedad privada de bienes inmuebles necesarios para el servicio directo de sus - embajadas o legaciones".

Como se desprende del contenido de la fracción anteriormente transcrita, la garantía que contempla la misma se otorga en primer término a los mexicanos por nacimiento, teniendo tal calidad las personas enunciadas en el artículo 30 de la - propia Constitución General de la República y que a la letra dice:

"Art.30.- La nacionalidad mexicana se adquiere por nacimiento o por naturalización.

A) Son mexicanos por nacimiento:

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

II.- Los que nazcan en el extranjero de padres mexicanos; de padre mexicano o de madre mexicana;

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

B) Son mexicanos por naturalización:

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

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

Asimismo, la Ley de Nacionalidad y Naturalización en sus artículos 1 y 2 hace referencia también a quiénes son mexicanos por nacimiento y quiénes por naturalización, concordando estos preceptos con los artículos Constitucionales que han quedado citados con anterioridad.

Por lo que hace a las sociedades mexicanas, el artículo 5 de la propia Ley de Nacionalidad y Naturalización, al respecto dice:

"Son personas morales de nacionalidad mexicana las que se constituyan conforme a las leyes de la República y tengan en ella su domicilio legal".

Com se desprende del contenido del artículo arriba -- transcrito, es prudente aclarar que las sociedades no pueden tener nacionalidad al igual que los individuos, en razón de que no pueden formar parte de la población del Estado, pero la ley al darle supuestamente la nacionalidad, pretende, con ello por un lado sujetarlas a las leyes del país, aunque también esto puede ser un medio por el cual el Estado protege el interés de sus nacionales a través de la sociedad en contra de las sociedades extranjeras o también en contra de Estados extranjeros.

Por otra parte, también se ha tratado de otorgar nacionalidad a las sociedades tal y como se les otorga a los individuos, pero esto es más bien una ficción que se crea con el afán de proteger a los nacionales al suscitarse un conflicto de intereses.

Por otro lado puede suscitarse que una sociedad constituida conforme a las leyes mexicanas y domiciliada también -

en la República mexicana, tengan socios extranjeros y que valiéndose de la persona moral pudieran en un momento dado adquirir el dominio de tierras y aguas, pero en este caso, al igual que la persona física extranjera, tal y como lo expresa la misma fracción I del citado artículo 27 Constitucional, -- deberá celebrar ante la Secretaría de Relaciones Exteriores -- un convenio, considerándosele como nacional con respecto a -- los bienes que adquiera y además comprometiéndose a no invocar la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a -- dichos bienes, bajo la pena de que si faltare al convenio, -- perderá tales bienes en beneficio de la nación mexicana. A -- este concepto se le ha llamado "Clausula Calvo", es decir -- ello consiste en la renuncia del derecho de protección por la Cancillería de su país respecto a los bienes adquiridos en -- virtud del convenio celebrado.

El artículo 33 de la Ley de Nacionalidad y Naturalización, establece claramente lo antes expuesto, además de que en su artículo 34 estipula la prohibición por parte de personas morales extranjeras para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones.

Por último, la multicitada fracción señala en su última parte, que en una faja de 100 kilómetros a lo largo de las -- fronteras y 50 en las playas, por ningún motivo los extranje-

ros podrán adquirir el dominio de las tierras y aguas.

Como se recordará, en el capítulo primero de este trabajo, se habló tanto de la evolución sobre el trato que las diferentes legislaciones han dado al extranjero, como de la -- condición que guardan frente a las playas y a los nacionales de un país; ya que como se puede observar, el trato a veces -- es discriminatorio hacia el extranjero en comparación con el nacional acerca de los derechos que se les reconoce o dejaban de reconocérsele.

Las diversas teorías que tratan sobre la condición que -- los extranjeros guardan en su país, han deducido en general -- de que el extranjero debe ser equiparado al nacional en el -- uso y goce de sus derechos.

Se puede decir que el trato diferencial hacia el extranjero respecto al nacional obedece a causas diversas, tales -- como es nuestro pasado histórico, causas estas que se palpan en nuestra legislación que se han dictado a lo largo de los -- años en nuestro país sobre materia de extranjería; así tenemos por ejemplo y como antecedente lo relativo a las llamadas zonas prohibidas contemplado por la Ley del 7 de octubre de -- 1823, misma que limitaba la capacidad de los extranjeros sobre la propiedad al prohibirles adquirir fincas rústicas y -- urbanas por compra, adjudicación o pago.

El tratadista Antonio de Ibarrola, en su obra titulada - "Cosas y Sucesiones", apunta:

"Una vez emancipada la nación, la Ley General de Colonización del 18 de agosto de 1824, establecía la restricción a extranjeros, aunque se establecieran con la calidad de colonos, de adquirir propiedad raíz que distase menos de 20 leguas de alguna de las fronteras de la República, o a 10 leguas de su litoral en cualquiera de sus costas". (23)

También cabe señalar que la "Ley de Comonfort", del primero de febrero de 1856, prohibía que los extranjeros pudieran adquirir terrenos ubicados en la zona de 20 leguas de la frontera hasta el interior del país.

Asimismo tenemos como antecedente a la "Ley de Extranjería" del 29 de mayo de 1886, que impedía a los extranjeros la posesión de terrenos baldíos, prohibición esta que fue consignada nuevamente por el artículo 6 de la Ley de Ocupación y Enajenación de terrenos baldíos del 26 de marzo de 1824.

Refiriéndonos ya a quienes son extranjeros, el artículo 33 de nuestra Constitución Política, al respecto establece:

---

(23) De Ibarrola, Antonio. Cosas y Sucesiones. Edit. Porrúa. México 1977, pág. 306

"Son extranjeros los que no poseen las calidades determinadas en el artículo 30 ..."

Es pertinente mencionar que la Ley Orgánica de la Fracción I del multicitado artículo 27 Constitucional, en su artículo 1 estipula al igual que la propia fracción Constitucional que: "Ningún extranjero podrá adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas en una faja de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y de 50 kilómetros en sus playas, ni ser socio de sociedades mexicanas que adquieran tal dominio en la misma franja".

Asimismo, el artículo 2 de dicha Ley Orgánica, expresa - que para que un extranjero pueda formar parte de una sociedad mexicana que tenga o adquiera el dominio de tierras y aguas, tendrá que satisfacer el requisito que señala la fracción I - del artículo Constitucional.

También cabe precisar que con relación a lo antes ex- -- puesto, el artículo 1 del Reglamento de la Ley Orgánica de la fracción I del mismo artículo 27 de nuestra Carta Magna, en - lo conducente señala que; "Los notarios, Cónsules mexicanos - en el extranjero y cualquier otro funcionario a quien incumba, se abstendrá bajo la pena de pérdida de oficio o empleo, de autorizar escrituras u otros documentos mediante los cuales se pretendan transmitir a individuos o sociedades extran-

geras, el dominio directo sobre tierras y aguas a favor de --  
extranjeros en zona prohibida.

"Los encargados de los Registros Públicos de toda la República mexicana deberán abstenerse, bajo la pena de pérdida de empleo, de hacer inscripciones de las escrituras que pretendan otorgar los derechos mencionados a los extranjeros".

Por último, cabe señalar que el artículo 8 del mismo Reglamento contempla que; "Las sociedades mexicanas constituidas para explotar cualquier industria fabril, mineras, petrolera o cualquier otro producto que no sea agrícola, podrán -- adquirir, poseer o administrar terrenos dentro de la zona - - prohibida y únicamente en la extensión que sea estrictamente necesaria para los fines de la sociedad de que se trata, lo - - cual siempre se hará con permiso previo de la Secretaría de - - Relaciones Exteriores y conviniendo además, expresamente que ninguna persona extranjera física o moral, podrá tener participación social alguna o ser propietaria de acciones de la -- misma. Si por algún motivo, alguna de las personas mencionadas con anterioridad que por cualquier evento llegare a ad- - quirir alguna participación social o ser propietario de - - acciones, se conviene desde ahora en que dicha adquisición -- será nula, y por tanto, cancelada y sin ningún valor la participación social de que se trate y los títulos que le pre-

senten, teniendo además por reducido el capital social en una cantidad igual al valor de la participación cancelada".

Podemos mencionar, que en relación con el tema en estudio, la Ley General de Población, en su artículo 66 establece que; "los extranjeros sólo podrán celebrar actos relativos a la adquisición de bienes inmuebles, derechos reales sobre los mismos, acciones o partes sociales de empresas dedicadas de cualquier forma al comercio o tenencias de dichos bienes, - - previo permiso de la Secretaría de Gobernación", esto, desde luego sin perjudicar las autorizaciones que deban recabar - - conforme a otras disposiciones legales.

Por otro lado, el artículo 67 del mismo ordenamiento, -- hace referencia a que las autoridades tanto federales como - Estatales, Notarios Públicos y Corredores de Comercio, están obligados a exigir de los extranjeros que ante ellos tramiten asuntos de su competencia, que previamente les comprueben su legal estancia en el país y sus condiciones y calidad migratoria correspondiente, y conforme a ello se les permita realizar los actos o contratos que soliciten, o en su defecto, - deberán exhibir el permiso especial de la Secretaría de Go- - bernación el cual se asentará en el instrumento respectivo -- para su comprobación.

### 3.- El Derecho de propiedad en la Legislación Mexicana

Entre los aztecas ya existía el derecho de propiedad o dominio sobre las cosas; sería impropio siquiera pensar que entre nuestros antepasados, el hombre no pudiera tener acceso a lo indispensable para su propia subsistencia, y que no se le reconociera ese derecho elemental que la propia naturaleza del hombre exige para su propio desarrollo. Sin embargo, al referirnos a la propiedad inmueble es más conveniente hablar de la posesión de las tierras y no de la propiedad de ellas, ya que el monarca era el dueño absoluto de todos los territorios sujetos a sus armas y a la conquista de sus propiedades. Así pues, todas las tierras conquistadas que prácticamente -- eran todas las del territorio dominado por los aztecas, mismas que eran distribuidas por el monarca con algunas modalidades referentes principalmente a las diferentes clases sociales existentes entre ellos. En un primer grupo se pueden ubicar las tierras asignadas en virtud de su función al rey y más que bienes personales del soberano, pertenecían éstas a la corona; así, mientras viviera éste, podía disponer de ellas con plena libertad. Más no podía heredar, en virtud de que la sucesión a la corona no era hereditaria, sino selectiva; además de que como ya se dijo, no le pertenecían, por lo

que podemos deducir que el mismo dominio real del soberano no era absoluto.

Por otra parte habfan las tierras que el soberano dis- - tribuía entre sus más cercanos servidores. Estos tenían más - bien el carácter del usufructo, aunque no siempre gratuito y este disfrute sobre bienes inmuebles terminaba con el servi- - cio o función que el agraciado desempeñaba.

Las tierras concedidas por el rey a familiares o a per- - sonas próximas a él quedaban siempre a la voluntad y arbitrio del monarca, pudiendo éstos transmitir a sus hijos mayores, - constituyendo una especie de mayorazgo, pero como dijimos, el rey podía libremente modificar, anular o cambiar la asigna- - ción de beneficiarios.

En un segundo grupo se encontraban las tierras asigna- - das a los pueblos o calpullis, ocupando éstos las extensiones de tierras necesarias para su subsistencia y sujetos al re- - quisito de la vecindad y la obligación de cultivarla y de no hacerlo así, perdería sus derechos sobre la tierra que ocupa- - ban. Por tanto siempre la asignación estaba sujeta a la vo- - luntad del soberano, aconteciendo a menudo que por disposi- - ción de éste, los miembros de un calpulli cambiaran de tie- - rras con el fin de cuidar en ciertos casos que dichos grupos adquirieran fuerza o poder suficiente que pudiera ser contra-

rio o peligroso a los intereses del Estado.

En un tercer grupo se pueden ubicar las extensiones de -- tierras asignadas al ejercito y a los templos. Estas eran -- grandes porciones de tierra cuya explotación se destinaba al sostenimiento del Ejercito en campaña o a sufragar los gastos del culto. Tales tierras, por lo general se daban en arrendamiento y eran cultivadas colectivamente por los habitantes de los pueblos próximos a ellas. Los beneficiados con las tie -- rras, no las cultivaban personalmente, sino que su derecho -- consistía realmente en percibir de los cultivadores de esas -- tierras determinado arrendamiento o tributo.

De lo anteriormente expuesto se deduce que el llamado -- derecho de propiedad dependía en gran parte de la voluntad -- del soberano, riquezas y propiedades dadas a la familia del -- rey o a los grandes dignatarios era limitada y en algunos ca -- sos hasta revocable, en tanto que las otras tierras eran po -- seídas en común y el título para disfrutarlas se derivaba no de un derecho individual, sino de la calidad de vecino y del hecho de trabajarlas.

El historiador Toribio Esquivel Obregón, en su obra de -- nominada; Apuntes para la Historia del Derecho en México, so -- bre el particular, expresa:

"Los españoles, pensaban a su modo, creyeron ver un de-

recho de propiedad entre los aztecas; en realidad ellos fueron los que introdujeron esa institución, consolidando los -- indios la situación precaria e indefinida que guardaban con respecto de la propiedad inmueble". (24)

Contra la petición común vemos que los reyes de España, no se creyeron dueños absolutos de la tierra en América, ya -- que cuando reconocieron sobre ellas la existencia legítima de una posesión previa por parte de los indios, dicha posesión -- los mismos españoles la identificaron como derecho de propiedad. Esa libertad para como con los indios y sus posesiones, se repite en diversas instrucciones y Cédulas Reales.

Las concesiones de las tierras dadas a los españoles, -- habría de otorgarse sin perjuicio de los naturales. Esta -- práctica se continuó a lo largo del régimen virreinal durante toda la colonia.

Cabe hacer mención al contenido del primer párrafo del -- artículo 27 de nuestra Constitución General vigente y que al respecto dice:

"La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro

---

(24) Esquivel Obregón, Toribio. Apuntes para la Historia del -- Derecho en México. Pólis. México, 1973. Tomo III, pág. 230

de los límites del territorio nacional corresponde originalmente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de -- transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada".

Del párrafo anteriormente transcrito, se puede observar que si la propiedad de las tierras y aguas pertenecen originariamente a la Nación, esta en todo tiempo puede imponer diferentes modalidades a ellas y transmitir esa propiedad a los particulares.

El término de "propiedad originaria", que establece -- nuestra máxima Ley, tuvo su antecedente remoto en la Bula intercoetera del Papa Alejandro VI, de fecha 4 de mayo de 1493, esto, para concluir con el conflicto surgido entre España y Portugal, y de acuerdo con la cual correspondió a la Corona -- Española, todo lo que se descubriera al Oeste de una línea -- meridiana, trazada a cien leguas al Poniente de las islas -- Azores y de las islas de Cabo Verde, y de las cuales no hubiesen tomado posesión ninguna otra nación cristiana hasta la navidad de 1492.

El historiador y jurista mexicano Javier de Cervantes, -- en su obra titulada: Apuntes de Historia del Derecho Patrio, transcribe íntegramente la Bula Alejandrina, de la manera siguiente: "Todas las tierras firmes halladas y que se hallaren

descubiertas acia el Occidente y medio día, fabricando y componiendo una línea del Polo Antartico, que es el medio día; - ora se hayan hallado islas y tierras, ora se hayan de hallar acia la India, o acia otra cualquier otra parte, la cual línea diste de cada una de las islas, que vulgarmente dicen de los Azores y Cabo Verde, cien leguas acia el Occidente y medio día. Así que todas sus islas y tierras firmes halladas y que se hallaren descubiertas y que se descubrieran desde la - dicha línea, acia el Occidente y medio día, que por otro rey o príncipe cristiano no fueren actualmente poseídas hasta el día de la navidad de 1492". (25)

Es prudente señalar que a esa voluntad del Pontífice fue principalmente encaminada a resolver y prevenir los conflictos surgidos por tal caso entre España y Portugal. El Papa - hacía la transmisión de dominio a favor de los reyes católicos de las tierras descubiertas. Pero como nadie puede dar lo que no tiene, y el Papa no era dueño de esas tierras descubiertas o por descubrir, por lo que no debe entenderse como - una donación en connatación usual, sino más bien como un si-

---

(25) De Cervantes, Javier. Apuntes de Historia del Derecho Patrio. Escuela Libre de Derecho. México, pág. 139

nónimo de concesión, o bien como el otorgamiento de facultades de soberanía y jurisdicción sobre dichas tierras.

Por su parte, el tratadista Felipe Tena Ramírez, en su obra titulada; Evolución del Derecho Mexicano, sobre el tema en cuestión expresa:

"Aunque los soberanos españoles interpretaron esta Bula como fuente del derecho de propiedad sobre las tierras descubiertas, la Corona Española creaba y constituía la propiedad privada por medio de mercedes sujetas a ciertas condiciones y cuyos títulos eran siempre revisables, en razón de lo cual, - el dominio de la Corona no era simplemente el dominio eminente del Estado, sino un dominio originario". (26)

La propiedad originaria a que se refiere el texto Constitucional, es la soberanía que ejerce el Estado sobre uno de sus propios elementos que es el territorio. Y en el mismo - - precepto Constitucional, encontramos el concepto de dominio - directo de la Nación sobre ciertos bienes que la propia Constitución señala; siendo este dominio inalienable e impres- -- criptible y teniendo este dominio directo como la propiedad -

---

(26) Tena Ramírez, Felipe. Evolución del Derecho Mexicano. Edit. Jus. México, 1943. Tomo I, pág. 25

completa de la Nación sobre ciertos y determinados bienes que ella misma establece, pudiendo ser aprovechados dichos bienes por los particulares, pero sólo por medio de concesiones -- otorgadas por el Ejecutivo Federal, y de acuerdo con las reglas y condiciones que establecen las leyes, correspondiendo originalmente a la Nación y esta ha tenido en todo tiempo el derecho de transmitir su dominio a los particulares, tal y -- como ha quedado establecido en líneas precedentes.

Al concluir la guerra de independencia, la joven Nación mexicana sustituyó en todos los derechos a la Corona Española.

El Código Napoleónico, por su parte influyó determinadamente en nuestra legislación, ya que disponía que la propiedad es el derecho absoluto para usar y disponer de una cosa considerando inviolable este derecho y a la vez reconociéndole sus tres elementos clásicos, como son, el jus utendi, el jus fruendi y el jus abutendi.

Posteriormente, el Código Civil de 1870, contempla el -- derecho de propiedad en una forma más limitada que la legislación Napoleónica, aunque sí se hace notar una clara influencia de éste al consagrar en su artículo 827 que: "La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más -- limitación que las que fijan las leyes".

Así pues, la definición consagrada en nuestro Código Civil de 1870, pasa sin modificación alguna al Código Civil de 1884, y concretamente en su artículo 729, en el cual se marcan estas limitaciones al concepto legal que dió carácter absoluto al derecho de propiedad.

Asimismo, el Código Civil de 1884, en su artículo 730, -- declara que la propiedad es inviolable y esta no podrá ser -- afectada sino únicamente y exclusivamente por causas de utilidad pública y previa indemnización.

Con lo anterior, se ve pues cómo se va restringiendo ese derecho tan absoluto de la propiedad tan deliberado, primero por los legisladores romanos y más tarde por la legislación francesa que lo da a conocer al mundo por medio del Código -- Napoleónico. Con este vemos la posibilidad de restringir el -- derecho de propiedad por una causa de orden público, que puede llevar inclusive, no sólo a la modificación de la propiedad, sino hasta la extinción total para el caso de expropiación.

La Constitución Política General que nos rige actualmente, en su artículo 27 párrafos segundo y tercero, respecto de las modalidades de la propiedad privada, establece:

"Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de -- utilidad pública y mediante indemnización".

"La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer - a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés - público, así como el de regular, en beneficio social, el apro - vechamiento de los elementos naturales susceptibles de apro - piación, con objeto de hacer una distribución equitativa de - la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el de - sarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condi - ciones de vida de la población rural y urbana ..."

Como se ve, a medida que evoluciona el concepto de pro - piedad, van surgiendo cada vez más las limitaciones a ese de - recho absoluto que el hombre tiene desde la antigüedad. Ac - tualmente la determinante tendencia del mundo moderno a la -- socialización, va imponiendo también cada día más limitacio - nes a las facultades del dueño o propietario. En nuestro Códí - go Civil vigente se nota una clara tendencia socializante, en el sentido de que consigna el derecho de propiedad como una - función social, garantizando así al propietario titular de su derecho, pero con la limitante de que lo ejerza procurando el beneficio de la colectividad.

Nuestro Código Civil actual, acepta las teorías progre - sistas considerando al derecho de propiedad como el medio de cumplir una verdadera función social. Hoy en día no se consi - dera ya a la propiedad como un derecho individual del propie -

tario sino como un derecho mutable que debe modelarse de -- acuerdo a las necesidades sociales; así pues, si la propiedad cumple una función social, el Estado puede en todo tiempo intervenir imponiendo al propietario obligaciones, y no sólo de carácter negativo, como lo contemplaba el Derecho Romano, -- sino también positivo, indicando al propietario no sólo lo -- que no debe hacer, sino que prescribiéndole cómo debe usar la cosa para no conservarla improductiva. Asimismo, el artículo 16 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, indica: "Los habitantes del Distrito Federal tienen obligación de -- ejercer sus actividades y de usar y disponer de sus bienes en forma que no perjudique a la colectividad, bajo las sanciones establecidas en este Código y en las leyes relativas".

El artículo 830 del propio ordenamiento jurídico que se ha venido mencionando prescribe: "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes".

Por otra parte, el artículo 836, también del mismo ordenamiento establece que: "La autoridad puede, mediante indemnización, ocupar la propiedad particular, deteriorarla y aun destruirla, si eso es indispensable para prevenir o remediar una calamidad pública, para salvar de un riesgo inminente una población o para ejecutar obras de evidente beneficio colecti

vo".

También el artículo 840, indica que: "No es lícito ejercer el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no dé otro resultado que causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario".

El régimen de propiedad adoptado por la Constitución de 1917 y su legislación en nuestro Código Civil de 1928, aunque influenciado por las tendencias individualistas del Derecho Romano y la concepción absoluta del derecho de propiedad en la Legislación Napoleónica, se ve afectado grandemente por esas doctrinas de carácter socializantes para que así nos lleve el concepto de propiedad en nuestro derecho enriquecido por las aportaciones de los tratadistas hispanos y por diversas legislaciones del mundo moderno cuyo objetivo es la socialización del derecho en general.

La propiedad por tanto será, el derecho de uso, goce y disposición de este dentro de ciertos límites variables, límites estos, originados por la necesaria conciliación entre la propiedad individual a la social.

C A P I T U L O    I V

EL FIDEICOMISO SOBRE INMUEBLES SITUADOS EN LA ZONA PROHIBIDA  
Y EL EXTRANJERO

### 1.- Apreciación personal del problema

En el presente capítulo se pasarán a analizar los diferentes artículos de la Ley para promover la inversión mexicana y regular la inversión extranjera en lo referente a la figura del fideicomiso concedido a los extranjeros en las fronteras y litorales de la República Mexicana; para ello es prudente mencionar a manera de explicación sobre este capítulo, que la reglamentación sobre la materia constituye en principio un gran avance por parte de nuestras autoridades, para -- beneficiar por este medio el desarrollo económico de las llamadas zonas prohibidas, cuyos inmuebles no podían ser adquiridos por extranjeros. Esto, en razón de la prohibición Constitucional a la cual ya nos hemos referido con anterioridad; -- sin embargo, es muy cierto que se ha venido practicando diversos procedimientos violatorios, tales como la adquisición por interpósitas personas y otros medios subrepticios que de hecho representan una inversión extranjera simulada por contratos o convenios secretos que dan lugar al fraude, tanto en -- los inversionistas extranjeros, como entre los mexicanos que se prestan dolosamente al tener beneficios personales; no -- obstante ello, tales maniobras fraudulentas, criticables a -- toda costa y a la luz del derecho, deben ser eliminados me- -

dianate actos legales como es el fideicomiso.

Asimismo, creemos que es indubitable que esa reglamentación lleva consigo un claro y decidido avance para incrementar el desarrollo económico en las franjas costeras y fronterizas en los límites legalmente marcados.

Cuando la economía de un país es incipiente y empieza -- apenas a desarrollarse, como es el caso de nuestro país es -- indispensable por parte del Estado, cumplir con el bien común buscando los medios más idóneos, para lograr un incremento en la producción de capitales y satisfactores económicos.

Por otra parte, considero que la forma apta de acelerar el desarrollo económico de un país, es el de procurar en el mismo, capitales extranjeros, para suplementar, reforzar e -- incrementar los recursos internos disponibles.

La asistencia externa por la inversión de capitales extranjeros en el país, tiene vital importancia para el desarrollo estructural del mismo, y más aun podemos considerar dicha inversión como un factor determinante en el desarrollo integral y armónico de cualquier país.

Somos actualmente un país subdesarrollado, aunque como -- se ha expresado en múltiples ocasiones en vías de desarrollo, por lo que al conceptuarse como un país económicamente débil, por lo mismo, requiere y necesita de la colaboración de paí-

ses más fuertes económicamente hablando. Por lo tanto, si que  
remos un desarrollo armónico en todos los órdenes para el - -  
país es factor determinante el permitir y reglamentar sin li-  
mitaciones la inversión exterior.

La prohibición Constitucional plasmada en la fracción I  
del artículo 27 Constitucional tantas veces referida en este  
trabajo de tesis, constituye para la opinión de diversos tra-  
tadistas sobre la materia, un límite al avance económico del  
país, ya que al decir de dichos tratadistas, estas disposicio-  
nes Constitucionales son contrarias a las necesidades reales  
de nuestra economía nacional hoy en día.

El legislador al reglamentar la materia aquí tratada, --  
como se analizará en el inciso siguiente, trató de incremen-  
tar de cualquier forma el desarrollo en esas zonas prohibidas  
con capitales extranjeros a falta de nacionales, creando con  
ello nuevas fuentes de trabajo para los propios nacionales y  
elevando en consecuencia, el nivel económico y social de los  
mismos, trayendo aparejado además el desarrollo integral de -  
nuestro país.

Los políticos mexicanos al emitir su opinión acerca del  
tema en estudio, manifiestan que la fracción Constitucional -  
sin la reglamentación de referencia, habría tenido el desarro-  
llo de nuevas zonas turísticas, limitando desde luego los - -

avances de la pujante industria sin chimeneas, como lo es el turismo a lo largo de las fronteras, pero principalmente en las costas de nuestro territorio nacional, toda vez que estas por sus grandes atractivos naturales y su privilegiada ubicación geográfica, tienen una gran demanda entre el turismo mundial, motivo por el cual, se debe dar más seguridad al extranjero que tenga interés de invertir su capital en las multicitadas zonas a que nos hemos venido refiriendo.

Cabe destacar que esa reglamentación debe facilitar al máximo, la inversión en beneficio de la Nación mexicana, no trata como algunas leyes mexicanas de imponer un sinnúmero de requisitos a cumplir, además de trabas, trámites burocráticos, tiempo y dinero, en este caso el inversionista, y que -- por tal motivo se decepcione y por consiguiente deje de hacer o restrinja su beneficiosa inversión en el país.

La inversión extranjera, es un factor determinante en el desarrollo económico de un país, hasta cierto punto débil como lo es el nuestro. La prohibición consignada en la fracción Constitucional aludida, representa un impedimento a la entrada de capitales externos al país, lo cual resulta contrario a las necesidades económicas que prevalecen en México.

Por otro lado es conveniente eliminar los diferentes subterfugios que se han venido utilizando en forma inveterada --

para transgredir la prohibición Constitucional en estudio, -- tal como es por ejemplo la inversión de mexicanos prestanombres o testafierros o la simulación de toda clase de actos jurídicos.

Luis Creel Carrera, al referirse al tema que nos ocupa -- en su tesis profesional, titulada México ante la inversión -- extranjera, expresa:

"Pensamos que el objetivo de la prohibición Constitucional obedece a la protección y conservación de la soberanía -- nacional, en toda la extensión territorial del país, previniendo posibles desmembramientos por la anexión de determinadas zonas fronterizas o países vecinos y también impedir en -- el caso de conflictos internacionales, la inversión que potencias extranjeras pretendieran llevar a cabo en costas y fronteras de nuestro país con la ayuda y cooperación de sus súbditos que hubieran poblado dichas zonas". (27)

El mismo autor, Luis Creel Carrera, en su obra en cita -- respecto al tema agrega:

"Esta postura de México, justificada y necesaria en un --

---

(27) Creel Carrera, Luis. México ante la inversión extranjera. Tesis Profesional. Escuela Libre de Derecho. México, 1966, pág. 80

tiempo, actualmente ya no lo es, ya que resulta anacrónica en nuestros días dichas disposiciones. Consideramos que la reglamentación sobre la materia en el que haremos referencia en el inciso que sigue, representa un paso adelante para solucionar el problema y además, un reconocimiento de las autoridades de que aún conservando la prohibición Constitucional, no obstante existe la necesidad de provocar y agilizar el desarrollo del país. Dicha reglamentación que condiciona como veremos, tales derechos a la seguridad y conservación de la soberanía nacional. El facilitar el acceso a los extranjeros a esa zona vedada, no representaría un beneficio sólo para aquellos, sino también para nuestra economía". (28)

Por su parte, Ogarrio Ramírez España, en su Tesis profesional, denominada Estudio entorno a la zona prohibida, sobre el tema en cuestión, apunta: "Esa reglamentación constituye - como señalamos un instrumento de fomento económico importantísimo, pues se incrementa y agiliza el desarrollo en las zonas prohibidas sin eludir la fracción I del artículo 27 Constitucional, sino por el contrario, se encuentra de acuerdo con --

---

(28) Creel Carrera, Luis.op.cit,pág.72

los principios inalterables de la Constitución Mexicana". (29)

2.- Contenido y análisis de los artículos referentes al fideicomiso en fronteras y litorales de la Ley sobre Inversiones Extranjeras

En el presente inciso trataremos brevemente lo relativo a las disposiciones de la Ley sobre Inversiones Extranjeras, en cuanto al fideicomiso en fronteras y litorales de nuestro país; por lo que a continuación, en primer término se procederá a la transcripción de dichos preceptos, para hacer con posterioridad el análisis y comentarios respectivos y con ello - dar por concluido este trabajo de tesis profesional.

El citado artículo 18 de la Ley sobre Inversiones Extranjeras, acerca del tema que nos ocupa consigna:

"En los términos de la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de su Ley Orgánica se faculta a la Secretaría de Relaciones Exteriores para que autorice en cada caso la conveniencia de conceder a las instituciones de crédito, permisos para adquirir

---

(29) Ramírez España, Ogarrio. Estudio entorno a la zona prohibida. Tesis Profesional. Escuela Libre de Derecho. México, -- 1968, pág. 32

como fiduciarias el dominio de bienes inmuebles destinados a la realización de actividades industriales y turísticas en la faja de cien kilómetros a lo largo de las playas del país, -- siempre que el objeto de la adquisición sea el de permitir la utilización y el aprovechamiento de dichos bienes a los fideicomisarios, sin constituir derechos reales sobre ellos, pudiendo emitir para estos efectos certificados de participación inmobiliaria, nominativos y no amortizables".

El propio artículo 18 de la Ley sobre Inversiones Extranjeras, como se desprende de su contenido, faculta a la Secretaría de Relaciones Exteriores en forma condicional, para -- conceder a instituciones de crédito permiso para adquirir como fiduciarias el dominio de bienes inmuebles, ubicados en -- las llamadas zonas prohibidas, pero con la limitante de que -- dichos bienes se destinen a la realización de actividades industriales o turísticas.

Como se puede observar, fuera de los límites establecidos, al parecer ningún otro fin es permitido por la ley, interrogándonos, ¿ porque no pudieramos afectar dichos bienes a otro fin, siempre y cuando fuera lícito y determinado ?; esto, puede obedecer a evitar la especulación sobre esos bienes inmuebles; pero sostenemos que tal limitación podría extenderse para permitir no sólo los fines mencionados sino también --

otros que pudieran beneficiar económicamente a la zona objeto de este estudio y por consiguiente al propio país, sin dejar por ello de reglamentar los demás bienes que se permitieran.

A los fideicomisarios o beneficiarios, sólo se les autoriza la utilización y aprovechamiento de dichos bienes inmuebles sin nunca llegar a constituir derechos reales sobre los mismos; razón esta, que se contempla clara en virtud de que - el fideicomisario no goza de la propiedad absoluta sobre esos bienes, sino sólo de los beneficios derivados de la propiedad fiduciaria, así como la utilización y aprovechamiento tan sólo de los bienes.

El artículo de referencia, en su parte final, permite, - más no obliga, que las instituciones crediticias que constituyen el fideicomiso, puedan emitir certificados de participación inmobiliaria, siempre con el carácter de nominativos y - no amortizables, representativos estos, de los derechos de - sus tenedores, respecto de los inmuebles sobre los que son - emitidos.

En el contenido de la última parte del artículo en cuestión, podría apreciarse que con las disposiciones que contempla, limita la función del fideicomiso, ya que es de nuestro conocimiento que desde antes ya se concedían estos, sin las limitaciones que el mismo artículo actualmente prescribe. - -

Existen ya fideicomisos, por medio de los cuales los extranjeros se encuentran disfrutando de casas habitación en zonas prohibidas, esto, desde luego con la correspondiente autorización expresamente otorgada por la Secretaría de Relaciones -- Exteriores.

El autor José Luis Siqueiros, en su memoria de la Mesa Redonda relativa a fideicomisos situados en zonas prohibidas, sobre el particular expresa lo siguiente:

"Bastaría un fideicomiso liso y llano, a 30 años, en que se concedería a la beneficiaria el uso y disfrute del inmueble, con el carácter de fideicomisario. La emisión de certificados de participación inmobiliaria, está pensada posiblemente para algún tipo de fraccionamientos, de condominios, de complejos habitacionales o de clubes deportivos. En el caso industrial, en vez de representar una ayuda sería un estorbo para el desarrollo económico del país". (30)

El artículo 19 de la Ley para promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, establece:

"La Secretaría de Relaciones Exteriores resolverá sobre la constitución de los fideicomisos a que se refiere el artí-

---

(30) Siqueiros, José Luis. Aspectos Jurídicos en Materia de Inversiones Extranjeras. Edit. Quinta Epoca. México, 1967, pág.

culo anterior, considerando los aspectos económicos y sociales que implique la realización de estas operaciones. La Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras fijará los criterios y procedimientos conforme a los cuales se resolverán estas solicitudes".

Del contenido de la transcripción del artículo de referencia, se desprende que, la Secretaría de Relaciones Exteriores resolverá sobre la constitución de los fideicomisos en -- estudio, ya que dicha Secretaría, para emitir su resolución -- tomará en cuenta los aspectos económicos y sociales que impli que la realización de esas operaciones y faculta en su última parte, a la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras, para fijar los criterios y procedimientos conforme a los cuales se resolverán dichas solicitudes.

Es preciso mencionar que el artículo 11 de la propia Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión -- Extranjera, contempla la creación de la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras, misma que está integrada por representantes de la Secretaría de Gobernación, de Relaciones Exte -- riores, de Hacienda y Crédito Público, de Patrimonio Nacio -- nal, de Industria y Comercio, de Trabajo y Previsión Social y de la Presidencia.

Deducimos pues, que la mencionada Comisión tiene como --

función primordial, la de emitir su opinión sobre la conveniencia o inconveniencia de conceder, condicional o negar la expedición de permisos.

El artículo 20 de la citada Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera dice:

"La duración de los fideicomisos a que este capítulo se refiere, en ningún caso excederá de treinta años. La institución fiduciaria conservará siempre la propiedad de los inmuebles; tendrá la facultad de arrendarlos por plazos no superiores a diez años, y a la extinción del fideicomiso podrá transmitir la propiedad a personas legalmente capacitadas para adquirirla.

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

Vemos pues que este artículo señala las condiciones a -- que están sujetos los permisos que la Secretaría de Relaciones Exteriores expide en los términos de la Ley, para que la institución fiduciaria adquiera los inmuebles en cuestión. -- Estas condiciones consisten, en que la vigencia de los fideicomisos no exceda de 30 años, plazo que se ha pensado suficiente para la amortización de las inversiones que se hagan, conforme a los propósitos que señala la propia Ley consisten

tes en que la propiedad fiduciaria de los inmuebles durante - la vigencia del fideicomiso siempre en la institución de crédito, la cual está autorizada para transmitir su propiedad a personas legalmente capacitadas para adquirirla.

Por otra parte, se capacita a la institución fiduciaria a arrendar esos bienes por plazos no mayores de 10 años, aunque creemos en lo particular que dicho plazo puede ser prorrogable.

Por último la Secretaría de Relaciones Exteriores se reserva en todo tiempo la facultad de verificar el cumplimiento de los bienes del fideicomiso.

El artículo 21 de la propia Ley expresa:

"Los certificados de participación inmobiliaria que se emitan con base en el fideicomiso, tendrán las siguientes características:

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

b) "Deberán ser nominativos y no amortizables, y

c) "Constituirán el derecho de aprovechamiento del in- -

mueble y a los productos líquidos que de dicho inmueble obtenga el fiduciario, en los términos del acto de emisión así como el derecho al producto neto que resulte de la venta que haga la institución fiduciaria a la venta legalmente capacitada para adquirir el inmueble fideicomitado".

Dichas disposiciones establecen las diferentes características que deberán tener los certificados de participación inmobiliaria, que se emitan con base en el fideicomiso, representando éstos, según los artículos 228 inciso a) y 228-e de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, el derecho a una parte alícuota en los derechos de propiedad sobre los inmuebles fideicomitados. Debiendo ser estos certificados constituidos, por lo que sólo el derecho de aprovechamiento del inmueble y los productos líquidos que de dicho bien obtenga el fiduciario, así como también el derecho al producto neto, que resultare de la venta que la institución de crédito haga a la persona legalmente capacitada en ese tiempo para adquirir el inmueble.

Al respecto el artículo 22 de la multicitada Ley de Inversiones Extranjeras establece:

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

La disposición contenida del citado artículo 22 de la -- Ley en estudio aprecia claramente aunque en mi concepto de - ver no se trata de derechos reales, los que se derivan de los fideicomisos, dado que el fideicomisario, como ya lo expresamos sólo tiene derecho a los beneficios derivados de la propiedad fiduciaria, más no la propiedad como pudieramos entenderla de su manera clásica, ya que los permisos que establece la Ley General de Población en su artículo 60 y 66, así como del artículo 14 fracción VII de su Reglamento, en este caso - no se requieren.

Con este comentario, correspondiente a las disposiciones anteriormente transcritas, damos por concluido nuestro capítu lo denominado "Contenido y análisis de los Artículos Referentes al Fideicomiso en Fronteras y Litorales de la Ley Sobre - Inversiones Extranjeras", y a la vez también terminamos con - este trabajo de tesis profesional dejando las conclusiones -- generales para desarrollarlas en el apartado siguiente.

## C O N C L U S I O N E S

PRIMERA.- La figura del fideicomiso en nuestro sistema jurídico, así como en otros países de hispanoamérica, se deriva en forma indirecta del trust angloamericano. Sin embargo, el fideicomiso en el derecho romano, se entiende como la herencia o parte de ella que el testador pide al heredero transmitir a otra persona.

SEGUNDA.- En 1905, como primer intento para establecer las instituciones fiduciarias en México surge el proyecto "Limantour", sólo que dicho proyecto debido a la situación que prevalecía a raíz del movimiento revolucionario iniciado en nuestro país de 1910 sólo quedó en eso, es decir, en un intento.

TERCERA.- No fue sino hasta con la Ley de Bancos de Fideicomiso de fecha 30 de junio de 1926, cuando se da una definición y reglamentación de esta nueva figura como un mandato irrevocable, en virtud del cual se entregan al Banco con carácter de fiduciario

determinados bienes para que disponga de ellos o de sus productos según la voluntad del que los entrega, llamado fideicomitente, a beneficio de un tercero, llamado fideicomisario o beneficiario.

CUARTA.- La Ley General de Instituciones de Crédito de 28 de junio de 1932, misma que abrogaba la Ley de 30 de junio de 1926, estipulaba que ésta había introducido en México la institución jurídica del fideicomiso, lo cual podría ser de gran utilidad para la actividad y desarrollo económico del país. Sin embargo, la citada Ley no precisaba el carácter sustantivo de la institución, por lo que su definición sería materia de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Además la nueva Ley, (de fecha 28 de junio de 1928), conceptuaba el fideicomiso como una afectación patrimonial a un fin, confiado a las gestiones de un fiduciario.

QUINTA.- La figura del fideicomiso es regulada actualmente por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, promulgada el 26 de agosto de 1932, la cual le da una gran difusión en las operaciones banca-

rias de nuestro país.

Como vemos pues, a más de medio siglo de la -- existencia legal del fideicomiso en México, aunque la mayor parte de las disposiciones de la Ley sustantiva reconocen su fuente en las leyes de 1926, -- mismas que se derivan de los proyectos Alfaro y Vera Estañol de 1920 y 1926, respectivamente; el concepto de fideicomiso está inspirado en las ideas -- del jurista frances Pierce Lepaulle.

SEXTA.- En la antigüedad y particularmente entre los pue- -- blos teocráticos, se da un claro y total desprecio para el extranjero, el cual es más marcado en las -- naciones dominadas e influenciadas por las ideas -- religiosas.

La legislación romana, en un principio se consideró como un verdadero enemigo al extranjero, y -- no fue sino hasta con el paso de los años y con la actualización del derecho, cuando les fueron recono- -- cidos algunos derechos. Y con la doctrina cristiana que pugna por la igualdad de todas las personas y -- las naciones, ha sido la semilla que ha ido borran- -- do la diferencia entre los hombres.

SEPTIMA.- Con la revolución francesa, se inicia el movimiento para borrar las diferencias entre nacionales y extranjeros por el sólo hecho de ser personas, sin -- distinción de raza, religión, idioma, posición económica o nacionalidad; ideas que se reflejan en la declaración de los derechos del hombre, reconociéndose así un mínimo de derechos universales a todo -- ser humano.

OCTAVA.- En nuestro país se ha venido admitiendo la tesis de la asimilación, consistente de que en ningún caso -- el extranjero tendrá mayores derechos que el nacional; y por otra parte, nuestra legislación ha estipulado determinadas limitaciones para los extranjeros, tal y como se consigna en el artículo 33 de -- nuestra Carta Magna.

NOVENA.- El concepto individualista de la propiedad tuvo su origen en el derecho romano, siendo rectificado y -- diversificado en los tiempos modernos, ya que hoy -- en día no se considera a la propiedad como un derecho absoluto de su titular, sino como un derecho -- que se debe compartir con la colectividad, puesto

que la propiedad moderna tiene una función de índole netamente social; lo cual ha venido paulatinamente imponiendo limitaciones cada vez más variadas -- del titular o propietario, por lo que para las modernas doctrinas, la propiedad es una función social, tal que el individuo deja de ser fin para convertirse en un medio de cumplir en su entorno y en la medida de sus posibilidades los destinos de la sociedad de la cual forma parte. Más sin embargo, en el periodo del medioevo la propiedad tuvo un carácter eminentemente político, pues los reyes podían disponer de la tierra como de su propio patrimonio y la cedían a los señores feudales para premiar los servicios que éstos les prestaban en la guerra.

DECIMA.- En nuestro país en la época precolombina, el derecho de propiedad de las tierras correspondían al monarca, ya que éste era el dueño absoluto de todos los territorios conquistados por medio de sus armas, sin embargo en virtud de su función, dichas tierras más que bienes personales del soberano, pertenecían a la Corona, pero él podía disponer mien-

tras viviera de las mismas con plena libertad, más no podía heredarlas, en virtud de que la sucesión a la Corona no era hereditaria, sino selectiva.

**DECIMA**

**PRIMERA.-** El término de la propiedad originaria, que establece nuestra máxima Ley tuvo su antecedente remoto en la Bula Intercoetera del Papa Alejandro VI de fecha 4 de mayo de 1493, influyendo desde luego en forma determinante en nuestra legislación el Código Napoleónico de 1804 tal y como se desprende del artículo 827 del Código Civil de 1870, ya que la definición contenida en éste Código en el sentido de que "la propiedad es el derecho de gozar y disfrutar -- una cosa, sin más limitación que las que fijan las leyes", fue plasmada sin modificación alguna del Código Civil de 1884 y concretamente en su artículo - 729.

**DECIMA**

**SEGUNDA.-** De las dos conclusiones anteriormente expresadas, - se deduce que el régimen de propiedad adoptado por la Constitución de 1917, y su legislación en nuestro Código Civil de 1928, aunque influenciado por -

las tendencias individualistas del Derecho Romano - y la concepción absoluta del derecho de propiedad - consagrado en el Código Napoleónico se ve afectado en gran parte por esas doctrinas de carácter socializantes.

## DECIMA

TERCERA.- La finalidad fundamental de la institución del fideicomiso en nuestro país, considero que es la de - que en las zonas prohibidas a que se refiere el artículo 27 Constitucional en su fracción I, los extranjeros por medio de dicha figura jurídica puedan adquirir bienes inmuebles e invertir sus capitales, propiciando con ello la generación de empleos y por ende la generación de recursos económicos vía impuestos para el erario del país. Sin embargo, considero que debe existir un mayor y mejor control por parte del Estado con relación a los trámites encaminados a la creación de dicha figura jurídica. Esto, a fin de que no se den maniobras fraudulentas en la organización, función y aprovechamiento de los beneficios económicos obtenidos de la figura jurídica - en cuestión.

DECIMA  
CUARTA.- Con relación a la Ley Sobre Inversiones Extranjeras de fecha 9 de marzo de 1973, y su Reglamento del 16 de mayo de 1989, considero que deben de ser modificados a fin de que sus disposiciones se adecúen a la realidad económica que vive actualmente nuestro país, a efecto de que se deroguen los preceptos que resulten obsoletos y que se implementen dispositivos que subsanen las lagunas contenidas en la Ley que nos rige en la actualidad.

## BIBLIOGRAFIA

ARELLANO GARCIA, CARLOS  
DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO  
8a. EDICION, MEXICO, PORRUA, 1986

BATIZA, RODOLFO  
TRES ESTUDIOS SOBRE EL FIDEICOMISO  
EDIT. PORRUA, MEXICO, 1954

BATIZA, RODOLFO  
PRINCIPIOS BASICOS DEL FICEICOMISO Y DE  
LA ADMINISTRACION FIDUCIARIA  
2da, EDICION, MEXICO, PORRUA, 1985

CARRILLO DURECIO, JORGE  
ANUARIO JURIDICO DEL DEPARTAMENTO DE DERECHO  
DE LA UNIVERSIDAD IBEROAMERICANA, MEXICO, 1983

CREEL CARRERA, LUIS  
MEXICO ANTE LA INVERSION EXTRANJERA  
TESIS PROFESIONAL, ESCUELA LIBRE DE DERECHO  
MEXICO, 1966

DOMINGUEZ MARTINEZ, JORGE  
EL FIDEICOMISO ANTE LA TEORIA DEL NEGOCIO JURIDICO  
3a. EDICION, MEXICO, PORRUA, 1982

DE CERVANTES, JAVIER  
APUNTES DEL DERECHO PATRIO  
ESCUELA LIBRE DE DERECHO, MEXICO, 1985

DE COULANGES, FUSTEL  
LA CIUDAD ANTIGUA  
MEXICO, PORRUA, 1983

DE ORUE Y ARREGUI, JOSE RAMON  
MANUAL DE DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO  
36a. EDICION, EDIT. INSTITUTO REUS, MADRID, 1952

DE IBARROLA, ANTONIO  
COSAS Y SUCESSIONES  
EDIT. PORRUA, MEXICO, 1977

DE PINA, RAFAEL  
DICCIONARIO DE DERECHO  
EDIT. PORRUA, MEXICO, 1978

DICCIONARIO DE DERECHO PRIVADO  
EDIT. LABOR, S.A. BARCELONA, 1959

ESQUIVEL OBREGON, TORIBIO  
APUNTES PARA LA HISTORIA DEL DERECHO  
EN MEXICO  
EDIT. POLIS, MEXICO, 1973, TOMO III

FERRER GAMBOA, JESUS  
DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO  
CURSO GRAFICO  
EDIT. LIMUSA, MEXICO, 1977

MACEDO, PABLO  
EVOLUCION DEL DERECHO MEXICANO  
EDIT. JUS, MEXICO, 1943, TOMO II

MINGUIJON, SALVADOR  
HISTORIA DEL DERECHO ESPAÑOL  
EDIT. LABOR, S.A. BARCELONA, 1933

MUÑOZ, LUIS  
EL FIDEICOMISO  
EDIT. PORRUA, MEXICO, 1973

RAMIREZ ESPAÑA, OGARRIO  
ESTUDIO EN TORNO A LA ZONA PROHIBIDA  
ESCUELA LIBRE DE DERECHO, MEXICO, 1968

RODRIGUEZ Y RODRIGUEZ, JOAQUIN  
DERECHO MERCANTIL  
EDIT. PORRUA, MEXICO, 1971, TOMO II

ROJINA VILLEGAS, RAFAEL  
DERECHO CIVIL MEXICANO  
EDIT. PORRUA, MEXICO, 1971, TOMO II

SIQUEIROS, JOSE LUIS  
ASPECTOS JURIDICOS EN MATERIA DE INVERSIONES  
EXTRANJERAS  
EDIT. QUINTA EPOCA, MEXICO, 1967

TENA RAMIREZ, FELIPE  
EVOLUCION DEL DERECHO MEXICANO  
EDIT. JUS, MEXICO, 1943, TOMO I

#### LEGISLACION

CONSTITUCION POLITICA DE  
LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

CODIGO DE COMERCIO Y  
LEYES COMPLEMENTARIAS

CODIGO CIVIL PARA  
EL DISTRITO FEDERAL

ESTATUTO LEGAL DE  
LOS EXTRANJEROS

LEY GENERAL DE TITULOS Y  
OPERACIONES DE CREDITO

LEGISLACION SOBRE PROPIEDAD INDUSTRIAL,  
TRANSFERENCIA DE TECNOLOGIA E INVERSIONES  
EXTRANJERAS