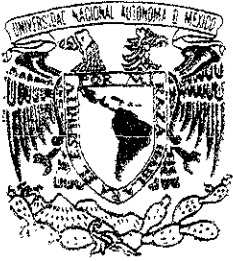


879309



Universidad Lasallista Benavente, S.C. 20
24

Facultad de Derecho

Con Estudios Incorporados a la Universidad Nacional Autónoma de México.

Clave: 879309

"LA ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES E
INVERSION DEL EXTRANJERO EN TERRITORIO
NACIONAL Y SUS IMPLICACIONES NOTARIALES"

TESIS

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA:

Baldemar González Aldana

ASESOR: LIC. FRANCISCO JAVIER GUIZA ALDAY.



Celaya, Gto.

Octubre 1998

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

58150

1998



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.

I N D I C E

INTRODUCCION

CAPITULO PRIMERO

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL TRATAMIENTO QUE HAN RECIBIDO LOS EXTRANJEROS

1.1.	El concepto del extranjero en el tiempo y en el espacio.....	1
1.2.	Derechos reconocidos internacionalmente a los extranjeros.....	5
1.3.	Algunos sistemas adoptados en relación a los derechos de los extranjeros.....	11

CAPITULO SEGUNDO

EL TRATAMIENTO JURIDICO DEL EXTRANJERO EN NUESTRO PAIS

2.1.	Primeros antecedentes.....	16
2.2.	Antecedentes contemporáneos.....	22
2.3.	Condición jurídica del extranjero en el Derecho positivo Mexicano.....	23
2.4.	Internación y Estancia del Extranjero en México...	33
2.5.	Calidades y Características migratorias.....	37

CAPITULO TERCERO

NORMATIVIDAD DE LOS INMUEBLES DEL EXTRANJERO E INVERSIONES EN MEXICO

3.1.	Consideraciones Generales.....	58
3.2.	Personas Física y Persona Moral Jurídica.....	59
3.3.	Antes de la expedición el Reglamento de la Ley para promover la Inversión Mexicana y regular la Inversión Extranjera.....	65
3.4.	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....	68
3.5.	Ley de Nacionalidad y Naturalización.....	71
3.6.	Ley General de Población y su Reglamento.....	73
	a) Adquisición de Inmuebles.....	73
	b) Adquisición de acciones o partes sociales.....	81
	c) Otorgamiento de Poderes o Testamentos.....	83
	d) Obligaciones del Notario.....	84
	e) Sanciones.....	86
3.7.	Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo 27 Constitucional y su Reglamento.....	87
	a) Adquisición de Inmuebles.....	87
	b) Adquisición de Inmuebles por sucesión.....	88
3.8.	Ley para promover la Inversión Mexicana y regular la Inversión Extranjera.....	89
3.9.	Después del Reglamento de la ley para promover la Inversión Mexicana y regular la Inversión Extranjera.....	91
4.1.	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....	91
4.2.	Ley de Nacionalidad y Naturalización.....	93
4.3.	Ley General de Población y su Reglamento.....	95
	a) Adquisición de Inmuebles.....	95
	b) Adquisición de acciones o partes sociales.....	100
	c) Otorgamiento de poderes o testamentos.....	102
	d) Obligaciones del Notario.....	103
	e) Sanciones.....	105
4.4.	Ley Organica de la Fracción I del Artículo 27 Constitucional y su Reglamento.....	107
	a) Adquisición de Inmuebles.....	107
	b) Adquisición de Inmuebles por Sucesión.....	108
4.5.	Ley para promover la Inversión mexicana y regular la inversión extranjera.....	114
4.6.	Ley de Inversión extranjera.(15 de dic. 1993).....	129
4.7.	Reglamento de la Ley para promover la Inversión mexicana y regular la Inversión extranjera.....	133
4.8.	El Tratado de Libre Comercio, (TLC).....	136

CAPITULO CUARTO

ATRIBUCIONES DEL NOTARIO EN RELACION A LOS ACTOS Y CONTRATOS EN QUE PARTICIPEN EXTRANJEROS

4.1.	Adquisición de Inmuebles.....	151
4.2.	Participación en constituciones de sociedades.....	154
4.3.	Adquisición de acciones o partes sociales.....	157
4.4.	Otorgamiento de poderes o testamentos.....	159
4.5.	Sanciones.....	161
	a) Administrativas.....	161

CAPITULO QUINTO

OBLIGACIONES DEL NOTARIO EN MATERIA DE CONSTITUCION DE SOCIEDADES. INVERSION Y ADQUISICION DE INMUEBLES POR EXTRANJEROS Y FIDEICOMISOS EN LAS ZONAS RESTRINGIDA Y NO RESTRINGIDA

5.1.	Obligaciones del Notario en materia de Constitución o reformas de Sociedades.....	165
5.2.	Obligaciones del Notario en materia de Adquisición de inmuebles por extranjeros y fideicomisos en las zonas restringida y no restringida.....	174
5.3.	Obligaciones del Notario para acreditar constancia de registro en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras de personas obligadas a inscribirse...	175

CONCLUSIONES.....	180
-------------------	-----

BIBLIOGRAFIA.....	184
-------------------	-----

INTRODUCCION

La Apertura de las fronteras Mexicanas frente al Tratado de Libre Comercio, suscrito por los países de Estados Unidos, Canadá y México, obligaron al Ejecutivo y al Legislativo a adecuar nuestra legislación frente a las Nuevas Espectativas Económicas.

La Tendencia de la Ley de Inversión Extranjera y Regulación de la Inversión Mexicana había recibido substanciales Reformas desde el sexenio del Presidente Luis Echeverría Álvarez en la década de los setenta y había un afán proteccionista a la inversión Mexicana fijando siempre un 49% máximo a la Inversión Extranjera, sin embargo la Apertura de fronteras que se le obliga al Legislador a adecuar nuestras leyes a los fenómenos de globalización de la Economía.

Las Reformas propuestas en el Régimen del Presidente Carlos Salinas de Gortari tienden a suprimir los requisitos y limitaciones que existan para el extranjero a nuestras leyes y se liberizan las oportunidades para el extranjero en

nuestro país y todos los requisitos que existían para adquirir bienes inmuebles se suprimen a fin de que se reactive nuestra economía con la presencia del capital extranjero.

Mi condición de haber nacido en Mexicali Baja California y mis constantes relaciones con Ciudadanos Norteamericanos por la cercanía con la frontera de Estados Unidos me permiten ver más de cerca este fenómeno de inversión extranjera y aun cuando subsiste la prohibición constitucional para adquirir bienes a los extranjeros dentro de 50 km. de la franja fronteriza, de 100 km. en las costas mexicanas. aún así se crean instrumentos para evadir tales prohibiciones: Como el Fideicomiso y los prestanombres.

Estas condiciones imperantes se extienden a todos los Estados del Norte de la República, a las ciudades más importantes como Distrito Federal, Guadalajara, Monterrey y Puebla, ampliándose a los polos turísticos como Cancún, Vallarta, Acapulco, Zihuatanejo, Taxco, Cuernavaca, San Miguel de Allende, por lo que es necesario para la recuperación económica del País impulsar el esfuerzo de inversión tanto pública como privada, nacional o extranjera en las áreas de responsabilidad de las leyes que asignan para con cada uno de ellos, para reiniciar el proceso de crecimiento económico en forma estable y sostenida, que

propicie la inversión productiva que conlleve a la generación de más y mejores empleos.

Por lo antes expuesto me propongo hacer el Análisis Jurídico de los requisitos legales para la Inversión Extranjera, incluyendo la adquisición de Bienes Inmuebles que son en única instancia las que permitirán el desarrollo y modernización de la planta productiva nacional que requieren cada día de inversiones cada vez más cuantiosas que difícilmente podrían financiarse con fuentes tradicionales. México requiere de grandes cambios por la competencia en el acceso a los mercados de Comercio Mundial y por la nueva tecnología, además la economía mexicana tiene la necesidad de restablecer un crecimiento sin inflación y con equidad que promueva un sistema productivo eficiente, competitivo y capaz de crear bienestar para todos sus habitantes y en consecuencia fortalezca la soberanía nacional; evitando incrementar el nivel de endeudamiento externo de México y que contribuya de manera positiva al balance con el exterior.

"LA ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES
E INVERSION DEL EXTRANJERO EN
TERRITORIO NACIONAL Y SUS
IMPLICACIONES NOTARIALES"

C A P I T U L O I

I.- ANTECEDENTES HISTORICOS DEL TRATAMIENTO QUE HAN RECIBIDO LOS EXTRANJEROS.

1.1.- EL CONCEPTO DEL EXTRANJERO EN EL TIEMPO Y EN EL ESPACIO.

Es precisamente en el desarrollo de la historia romana, y en especial en el estudio sobre las personas y su división, en donde encontramos los más claros vestigios de el desarrollo del concepto del extranjero, que pueda existir.

Es así como de una gran división de las personas que habitaron la civitas romana, y así como también dentro de la organización del estatus civitatis que en ella existió, vivieron en social convivencia dos grandes grupos de individuos, encontrándose por un lado los llamados ciudadanos romanos (cives) y del otro los extranjeros (peregrinos-latini), siendo estos últimos y de los cuales nos interesa la condición jurídica que tenía en la sociedad romana.

Así pues, el Gobierno de la antigua Roma consideraba a estos extranjeros como no ciudadanos romanos ya que en

principio estaban privados del conocido derecho de ciudadanía; es decir estaban privados de las ventajas que conferían el derecho de ciudadanía y del cual sí gozaban los considerados ciudadanos romanos.

Estos extranjeros sólo participaban de las instituciones que derivaban del ius gentium (derecho de gentes). En la antigua lengua primitiva eran llamados hostes o perduellis, al enemigo, más tarde hubo una modificación, significando enemigo la palabra hostes.

"Hubo un segundo grupo llamado Peregrini, el cual estuvo constituido por extranjeros, en contra de los cuales los romanos no estaban en lucha; sino que eran habitantes que habían sometido más tarde a la dominación romana para así reducirlos al Estado de Provincias en las cuales se encontraba dividida la gran Roma. Estos peregrinos llegaban y fijaban su residencia en Roma." (1).

Siguiendo en el estudio abordado, tenemos que también en la Roma habitarón, ya divididos por aquel entonces; otras clases muy singulares de extranjeros, y que fueron llamados Latini. A esta clase de extranjeros se les dio un trato más cortez a su condición jurídica por el Gobierno Romano, ya que les fueron otorgadas ciertas ventajas comprendidas dentro del derecho de ciudadanía romana. Ya dentro de la

organización del estatus civitatis romano, las Latini fueron subdivididos en tres grandes clases a saber:

Los Latini Veteres o Prisci.- Esta clase conformada por habitantes del antiguo latium, los cuales desaparecieron de ese lugar, mucho después de la guerra social.

Los Latini coloniari.- Estos conformaban todas y cada una de las colonias ubicadas en los territorios conquistados por Roma, con el fin de afianzar su dominación sobre los pueblos vencidos. Lo fue crear colonias en medio de los antiguos habitantes y también sobre una parte del territorio conquistado.

Las colonias eran de dos especies: Unas se componían de romanos escogidos de la parte más pobre y alejada de la población (Tito Livio, x, 6, 37). Se llamaban Colonias Romanas y conservaban todos los derechos de la condición de ciudadano y romano.

Otras colonias estaban formadas por Latinos o por ciudadanos romanos que en forma voluntaria abandonaban su patria perdiendo la calidad de ciudadanos y volviéndose Latinos (Gayo iii: 56). Estos extranjeros habitarón en colonias latinas.

"Las colonias latinas ya mencionadas tenían su propia organización la cual era copia de la organización de la metrópoli que estaba integrada por Magistrados, Senado, Curia y Comicios. La Lex Coloniae Genitiviae, del año 710 de Roma, era la que regia la organización de estas."(2).

Antes y después de la disolución de la gran federación Latina en el año 416, fueron fundadas en Italia Colonias Romanas y Latinas. Con el transcurso del tiempo y a medida de que Roma daba extensión a sus conquistas hubo otras colonias en España en Galia y en la mayor parte de los pueblos sometidos.

"Es así como existió la condición especial de los habitantes de las colonias latinas; después de la guerra social y de la desaparición de los Latini Veteres. Esta misma condición de las colonias latinas lo fué también para algunos pueblos a quienes los romanos hicieron concesión del ius latini, fue así como éste derecho fue concedido en toda la España por el emperador Vespaciano cuya organización estuvo regulada por las leyes de Salpensa y de Malaca." (3), siendo la condición de estos habitantes, similar a la de los Latini Veteres, condición que más tarde fue modificada por la creación de nuevas y numerosas leyes.

Los Latini Iuniani.- Esta última clase de extranjeros

estuvo conformada por ciertos libertos a los cuales la ley Iunia Norbana les concedía la condición de Latinos y Coloniales y que además los descargaba de cierto número de incapacidades, siendo así menos restringida su condición jurídica ya que con facilidad se podían hacer ciudadanos romanos.

En la actualidad se ha considerado que el extranjero lo es la persona física o jurídica moral que no reúne los requisitos establecidos en un sistema de derecho determinado, para ser considerado como nacional.

Así nuestra Constitución Política establece en su artículo 31; que: "Son extranjeros los que no poseen las calidades determinadas en el artículo 30"; es decir que no son mexicanos ni por nacimiento ni por naturalización.

1.2.- DERECHOS RECONOCIDOS INTERNACIONALMENTE A LOS EXTRANJEROS.

Uno de los primeros antecedentes referidos a los derechos de los extranjeros, lo fue en Grecia, con la Institución conocida con el nombre de El Patronaje u hospitalidad, que contempla la admisión del extranjero, siempre y cuando se hallara bajo la protección de un

ciudadano griego denominado Proxene. Un ejemplo de lo que fue esta institución lo encontramos en los Trabajos de Isopolite. De acuerdo con estos tratados los ciudadanos del imperio establecían las bases para otorgar a sus habitantes todos sus derechos civiles o parte de ellos.

En el devenir de la historia romana encontramos también algunos antecedentes de estos derechos. A los habitantes extranjeros en Roma, les fueron reconocidos ciertos derechos, de entre los cuales algunos de manera muy amplia y en otros casos de manera muy restringida, según fuese el grado de pertenencia que dentro de los grupos de extranjeros en Roma les correspondía.

De esta manera tenemos que los Peregrini o Peregrinos gozaban de la participación en las instituciones contenidas en el *ius gentium* (Derecho de Gentes) como lo fueron en otra. La *Traditio* consideraba como una forma natural de adquirir la propiedad. También gozaron del respectivo derecho de sus provincias de las que formaban parte.

"Existieron casos en que dichos extranjeros no pertenecían a ninguna provincia romana, caso en el cual sólo gozaban del *ius gentium* (Derecho de Gentes). Tales Peregrinos lo fueron como los Peregrinos *Dedititi*, pueblos rendidos y despojados de su autonomía por Roma" (4).

Lo mismo ocurrió con las personas que habían sufrido alguna condena, perdiendo el derecho de ciudadanía y asimilándose a los Peregrinos.

Como otro de los derechos reconocidos a los peregrinos con motivo del arribo y fijación de su residencia en Roma, hacia el año 342 A. D. C., se da la creación de una figura importante para que resolviese los conflictos que resultasen entre los ciudadanos romanos y extranjeros o de estos entre sí; y que lo fue el Praetor Peregrinus (Pretor Peregrino), el cual acogía y hacía uso en sus resoluciones de los principios y de las instituciones extranjeras existentes en aquel entonces.

Los Peregrinos carecían del ius connubium y del ius commercium y en cuanto a los derechos políticos y civiles se refiere, estos los podían adquirir por concesión completa del ius civitatis o por concesión especial de alguno de los elementos de éste derecho.

Por lo que respecta a la otra categoría de extranjeros, los Latini; divididos en clases llamadas respectivamente: Latini o Prisci; Latini Coloniari y los Latini Iunianai se les fueron otorgados derechos de la siguiente manera:

Los latini Veteres o Prisci, gozaban de una condición jurídica similar a la de los ciudadanos romanos.

En cuanto al Derecho Público se refiere estos gozaban de el ius sufragii, que fue el derecho de votar en los homicidios para hacer la ley y proceder a la elección de Magistrados, el cual lo ejercían cuando Roma se encontraba en el momento de votación, es decir, en la reunión de los comicios. Les estaba negado el derecho a la obtención de una Magistratura, así como el derecho de servir en las Legiones Romanas.

"En cuanto al Derecho Privado se refiere, ejercían el ius connubium o connubium, es decir, la aptitud para contraer matrimonio de Derecho Civil- iustae-nuptae- gozaban del ius commercii, o commercium, que era el derecho de ser propietario quiritario, de ser acreedor o deudor, y de servirse para ello de las instituciones o formas especiales del Derecho Civil de los romanos (como lo fueron; la Mancipatio; Cessio Inure).

Tuvieron también el derecho de comparecer a juicio mediante las legis acciones (acciones de la ley). Se les concedieron facilidades en cuanto a la adquisición de la ciudadanía romana, como las siguientes: Si habían ejercido una Magistratura en su país (Appien debel. Civ. II, 26). Si

habían hecho condenar a un Magistrado Romano por el delito de Concusión, según la Ley Servilia Repetundarum, del año 543 de Roma (Cicerón, pro Balbo, 24). Si venían a establecerse en Roma dejando en su Patria de origen un descendiente que perpetuase su raza (Tito Livio, XLII, 8,7)".

Los Latini Coloniari en cuanto a su condición jurídica, ejercieron el ius commercium pero carecieron del ius connubium, a no ser por concesión especial. Ejercieron los Derechos Políticos en sus ciudades pero no en Roma durante la reunión Comicios, es decir cuando transitoriamente se encontraban en Roma y se estaba desarrollando el tiempo de votar.

Ya por último respecto de los extranjeros denominados Los Latini Iuniani, estos tenían la capacidad para la celebración de actos inter-vivos, ya que no podían ni testar, ni recibir por testamento, es decir le estaba vedada la capacidad para la celebración de actos inter-vivos, ya que no podían ni testar. Ni recibir nada por testamento, es decir, tenían vedada la capacidad de poder celebrar actos por mortis-causa (por causa de muerte).

Ya en la Edad Media les fueron impuestos a los extranjeros ciertos tributos adicionales, como los Derechos

de Oubana y el de Formariage y el de la Mano Muerta (mediante el cual al morir los bienes del extranjero pasaban al poder del señor feudal).

En el Renacimiento surgieron diversos movimientos en favor de los extranjeros, eliminándoles los tributos adicionales y como un producto de la Revolución Francesa, otorgándoles en algunos Estados iguales derechos con los nacionales.

En la actualidad cada Nación regula la condición jurídica de los extranjeros de acuerdo a sus intereses, otorgándoles mas amplios o menores beneficios, respetándoles por regla general el mínimo de derechos que la Normatividad Internacional ha plasmado en diversos Tratos Internacionales y en la Jurisprudencia dictada en sus tribunales.

Algunos trabajos realizados por Estados a nivel Internacional, en beneficio de los derechos de los extranjeros son los siguientes:

a) Convención emanada de la Primera Conferencia Internacional de los Estados Americanos, celebrada en Washington en el año de 1889;

b) Convención sobre las Condiciones de los Extranjeros,

emanada de la Sexta Conferencia Internacional Americana celebrada en la Habana, Cuba, en el año de 1928;

d) Declaración Universal de los Derechos del Hombre aprobada por la Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas, en el año de 1948;

e) Convención Europea sobre protección de los Derechos Humanos y libertades fundamentales del año de 1950;

f) Declaración sobre Eliminación de todas las formas de Discriminación Racial, aprobada por la Asamblea General de la organización de las Naciones Unidas, en el año de 1963.

1.3.- ALGUNOS SISTEMAS ADOPTADOS EN RELACION A LOS DERECHOS DE LOS EXTRANJEROS.

En el otorgamiento y disfrute de los Derechos de los Extranjeros, ya sea que estos sean de Derecho Público o de Derecho Privado, existen diversos sistemas en relación con los mismos, los cuales funcionan de la siguiente manera:

a) Sistemas de Reciprocidad Diplomática.- De acuerdo con este sistema, los extranjeros tienen los Derechos Civiles estipulados en los Tratados Internacionales celebrados entre los países, lo cual es inoperante debido a

la gran cantidad de Convenciones Internacionales que se tendrían que suscribir.

Al respecto de este Sistema el tratadista de derecho Internacional, Carlos Arellano García, establece: "Que el punto de partida se halla en el artículo 11 del Código Napoleónico que indicaba que: "El extranjero disfruta en Francia de los mismos derechos civiles que se hayan concedido o se concedan en adelante a los franceses, por los Tratados celebrados con la nación a la que el extranjero pertenezca."

b) Sistema de Reciprocidad Internacional Legislativa o de Hecho.- En este Sistema, los Estados otorgan a los extranjeros los derechos de que sus nacionales gozan en el país de donde provienen. Algunos preceptos del Código Civil para el Estado de Guanajuato que se basan en este Sistema son, el artículo 2584 y 310 del Código de Procedimientos Civiles en la misma Entidad.

c) Sistema de Equiparación a Nacionales o Latinoamericanos. Este Sistema concede al extranjero una igualdad de derechos civiles con los nacionales, hasta que en tanto una disposición legal no establezca restricción alguna en forma expresa. Se le conoce a este Sistema como "Latino Americano."

Un artículo Constitucional que se adhiere a este Sistema es el 10, al establecer que: "En los Estados Unidos Mexicanos todo individuo gozará de las garantías que le otorga esta Constitución las cuales no podrán restringirse, ni suspenderse sino en los casos y con las condiciones que ella misma establece." (5)

d) Sistema Mínimo de Derechos.- Este Sistema salvaguarda al extranjero un mínimo de derechos que la Normatividad a nivel Internacional ha venido considerando indispensable para el desarrollo de la persona y la protección de su dignidad humana.

Este mínimo de derechos se pueden resumir, por ser los de mayor importancia, en cinco, que son:

1.- Todo extranjero ha de ser reconocido como a un sujeto de derecho.

2.- Los derechos privados adquiridos por los extranjeros válidamente, conforme al derecho de su país de origen, ha de respetarse en principio.

3.- Han de concederse a los extranjeros los derechos esenciales relativos a la libertad.

4.- Han de quedar abiertos a los extranjeros los procedimientos judiciales; y

5.- Los extranjeros han de ser protegidos contra delitos que amenacen su vida, su libertad, propiedad y honor.

Dentro de la Doctrina de los internacionales han hecho un comentario a éste último Sistema Mínimo de Derechos, estableciendo que les parece inadecuado este sistema debido a la imprecisión del contenido del Mínimo de Derechos, ya que es necesario que los Estados se reserven la facultad de imponer a los extranjeros las modalidades que dicte el interés Nacional, siempre y cuando sea plenamente justificable.

CITAS BIBLIOGRAFICAS

CAPITULO PRIMERO

(1) PETIT Eugene. Tratado Elemental del Derecho Romano. Edit. Edinal. 1ra. Edición. México, 1963. pág. 64 y 65.

(2) Op. cit. pág. 123.

(3) VENTURA Silva Sabino. Derecho Romano. Edit. Porrúa, 2da. Edición. México 1966. pág. 114.

(4) VENTURA Silva Sabino, op. cit., pp. 46 s.

(5) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Edit. Porrúa S.A. México 1995.

C A P I T U L O I I

II.- EL TRATAMIENTO JURIDICO DEL EXTRANJERO EN NUESTRO PAIS.

2.1.- PRIMEROS ANTECEDENTES.

Como primeros antecedentes acerca de la regulación que otorgaba la ley al extranjero en nuestro país, encontramos ya vigentes las leyes Españolas en el Territorio de la Nueva España. Se encuentran como uno de los primeros antecedentes a el Código de las Siete Partidas, promulgado durante el reinado de Alfonso X y en cuya ley II, 23, pag. 4, se estableció que el estado de los hombres sería la condición o manera en que los hombres viven o están. De la condición jurídica señalada en ésta ley para los extranjeros, se entendía que un individuo pudiese estar en su estado natural o ser extranjero.

Todas y cada una de las fuentes vigentes del Derecho Castellano contenían una división de individuos, entre los naturales y los extranjeros, produciéndose la persona del estado natural por la desnaturalización o bien sea por la renuncia por parte de la persona al estado natural.

Debido a la existencia en aquel entonces de el concepto de Exclusivismo Colonial, a todos los extranjeros se les tenía expresamente prohibida la entrada al Territorio de la Nueva España, hecha la excepción del otorgamiento de un permiso especial y de manera expresa de los Monarcas Españoles. Un ejemplo de ello lo fue el extranjero Alexander Von Humbolt en el siglo pasado el cual tuvo que obtener dicho permiso expreso de los Monarcas Españoles para venir a México.

Ya hacia finales del Siglo XVIII y a principios del Siglo XIX, llegaron a establecerse algunos extranjeros en el Territorio de la América Española, teniendo los habitantes de esta región en aquel entonces, una actitud muy fetichista hacia los extranjeros ya que repudiaban que estos entrasen y llegasen a vivir a sus territorios.

En los tiempos de la Independencia en México se encuentran claras manifestaciones respecto de la ya aceptación para con el extranjero. De esta manera durante el movimiento de Independencia Don Ignacio López Rayón, en el mes de Agosto del año de 1811, instaló en la ciudad de Zitácuaro, Michoacán, la Suprema Junta Nacional de América, la cual tuvo el encargo de el Gobierno de la Nueva España, en nombre y ausencia de Fernando VII. Otra de las preocupaciones de Rayón, aparte de la creación de este

Órgano de Gobierno, lo fué la formación de una Constitución a la cuál tituló como "Elementos Constitucionales. la cuál en su artículo 20 y en relación a los extranjeros, estableció:

"Todo extranjero que quiera disfrutar de los privilegios de ciudadano americano, deberá de impretar carta de naturaleza a la Suprema Junta que se concederá con acuerdo del Ayuntamiento respectivo y desención del Protector Nacional, mas sólo los Patricios obtendrán los empleos, sin que en está parte pueda valer privilegio alguno o carta de naturaleza."

Esta tendencia de regulación jurídica de la condición de los extranjeros en tiempos independentistas prosiguió en otros escritos, de entre los cuales cabe mencionar los artículos 10, 16 y 20 del Documento redactado por Morelos y dado a conocer en la sesión inaugural del Congreso, convocado por el mismo Morelos el 14 de Septiembre de 1813 en la ciudad de Chilpancingo al cuál le hizo llamar "Sentimientos de la Nación" o 23 puntos dados por Morelos para la Constitución. El contenido de los numerales citados fué el siguientes:

"Artículo 10.- Que no se admitan extranjeros si no son artesanos capaces de instruir y libres de toda sospecha."

"Artículo 16.- Que nuestros Puertos se Franqueen a las naciones extranjeras, pero que estas no se internen al reino por más amigas que sean, y sólo haya puertos señalados para el efecto, prohibiendo el desembarco en todos los demas, señalando el 10% u otra gabela a sus mercancías."

"Artículo 20.- Que las tropas extranjeras o de otro reino no pisen nuestro suelo, y si fueren en ayuda no estarán donde la Suprema Junta."

Otro de los antecedentes lo fué el Derecho Constitucional para la Libertad de America Mexicana sancionado en la ciudad de Apatzingan el 22 de Octubre de 1814, llamado también Constitución de Apatzingan de 1814, el cual en su Parte Primera titulada Principios y Elementos Constitucionales, en su Capitulo II de la Soberanía, artículo 7 y Capitulo III, artículo 14, se hizo referencia al extranjero estableciéndose en el:

"Artículo 7.- La base de la representación nacional es la población compuesta por los naturales del país y de los extranjeros que se reputen por ciudadanos."

"Artículo 14.- Los extranjeros radicados en este suelo que profesaren la religión católica, apostólica y romana, y

no se opongan a la libertad de la nación, se reputaran también ciudadanos de ella, en virtud de carta de naturaleza que se les otorga y gozarán de los beneficios de la ley."

Durante esta misma época, la Constitución Política de la Monarquía Española o Constitución de Cádiz del 19 de Marzo de 1812, también en su numeral 19 contania respecto de los extranjeros lo siguiente:

"Es también ciudadano, el extranjero que gozando ya de los derechos de español, obtuviese de la Corte carta especial de ciudadano."

Otro de los Documentos lo fue El Plan de Iguala en su artículo 12, según opinión de la Comisión Dictaminadora del Acta Constitucional, presentada al soberano Congreso Constituyente el 19 de Noviembre de 1823; también así mismo la Constitución de 1836, en sus artículos 12 y 13; en el Proyecto de Reforma en su artículo 21, en las Bases Orgánicas de la República Mexicana en su artículo 11; en la Constitución de 1857 en su numeral 33; en el Acta Constitutiva de la Federación Mexicana en sus artículos 18 y 30.

Algunos Documentos Constitucionales que plasmaron de manera más amplia, difundida y favorable la condición

jurídica de los extranjeros, lo fueron: La Constitución de 1824, en El Acta de Reforma (sesión del 21 de Diciembre de 1846) y en el Artículo 13 de las Bases Orgánicas de la República Mexicana (14 de junio de 1843) en donde se establezca:

"Que a los extranjeros casados o que se casen con mexicana o que fueren empleados en servicio y utilidad de la Republica o de los establecimientos industriales de ella, o que adquirieran bienes raíces en la misma, se les dará carta de naturaleza sin otro requisito si la pidieran."

En esta disposición se puede observar, la asimilación que en ella se hace de los extranjeros a considerarlos como nacionales bajo el dominio de ciertas condiciones, que al Gobierno de aquel entonces le eran convenientes.

"En el mismo sentido aparece una disposición en la Constitución de 1847 y en los Estatutos del Imperio de 1865 en su artículo 53; en la Constitución de 1857 en su artículo 33; en el programa del Partido Liberal Mexicano en sus artículos 15 y 16".(1).

Cabe mencionar que el primer cuerpo legal en el cuál se regula la condición jurídica del extranjero y de contenido preciso sobre nacionalidad, lo es el Derecho del Gobierno

sobre Extranjería y Nacionalidad expedido por Antonio Lopez de Santa Anna, el 30 de Enero de 1854.

2.2.- ANTECEDENTES CONTEMPORANEOS.

Durante el año de 1934, se dá inicio en nuestro país la expedición de una vasta legislación, relacionada a la condición jurídica de los extranjeros, debido sobre todo a la Segunda Guerra Mundial y con el objeto de regular la adquisición de bienes inmuebles y la Inversión Extranjera en nuestro país, ya que la recuperación económica era de suma urgencia en aquellos años.

Encabeza a este gran número de leyes que se fueron creando, la Ley de Nacionalidad y Naturalización vigente en las diversas leyes Reglamentarias, como la ley Agraria, del artículo 27 constitucional y sus respectivos Reglamentos.

Con la conclusión de la Segunda Guerra Mundial fueron más las disposiciones legales en relación a los extranjeros. Varias de estas leyes hacen mención del extranjero, inclusive algunas fueron hechas para regular sus inversiones que relizaren en nuestro país, como la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera.

2.3.- LA CONDICION JURIDICA DEL EXTRANJERO EN EL DERECHO POSITIVO MEXICANO.

En el presente punto se estudiaran las principales disposiciones juridicas pertenecientes al Sistema Legal Mexicano, hacen alusion y al mismo tiempo regulan la Condición juridica del extranjero en territorio mexicano y así como los principales Tratados Internacionales alusivos a los extranjeros.

Al entrar en estudio del presente tema, se hace necesario saber que es, lo que en nuestro Derecho Positivo Mexicano, se conoce con el calificativo de extranjero. Al respecto mencionaremos que nuestra Constitución Política, supone en esta materia un ambito de validéz personal ya que ciertos individuos que al cumplir con ciertos requisitos, tendrán como consecuencia, considerar a alguien como mexicano.

Así las cosas, tenemos que en el Artículo 30 de nuestra Constitución se establecen determinados requisitos que por el cumplimiento de los cuales un individuo esta en la posibilidad de adquirir la nacionalidad mexicana, ya lo sea, por nacimiento o por naturalización, por su parte el artículo 33 de la propia Constitución y en forma excluyente,

establece que:

"Serán extranjeros los individuos que no reúnan cualquiera de los requisitos señalados en el artículo 30."

Es decir los individuos que no reúnan los requisitos necesarios para adquirir la nacionalidad ya sea por nacimiento o por naturalización, como se mencionó, serán considerados como extranjeros.

Asentando lo anterior, se estudiarán algunas disposiciones en las cuales se hace una equiparación entre los que son considerados como mexicanos, con los extranjeros, así el artículo 10. de la Carta Magna dice que:

"En los Estados Unidos Mexicanos todo individuo gozará de las garantías que otorgue esta Constitución, las cuales no podrán restringirse, ni suspenderse, sino en los casos y con las condiciones que ella misma establece."

Los supuestos que se pueden destacar de la citada disposición son los siguientes:

10.- Que en México todo individuo goza de las garantías que le otorga la Constitución.

22.- Que el disfrute y goce de tales garantías, no puede restringirse ni suspenderse en los casos / bajo las condiciones que la misma Constitución establezca.

Ahora bien, dividiendo el primer supuesto en dos secciones, tenemos que:

1ª.- Todo individuo goza de las garantías individuales y que en su posesión y disfrute no se hará distinción alguna por motivo de nacionalidad, ideología, raza, color, etc., así determinadas las cosas, tenemos que el extranjero queda equiparado al nacional.

Las garantías individuales de que gozarán, al igual que los mexicanos, los extranjeros, son los Derechos Públicos que el individuo esta en posibilidad de, llegado el caso, de oponer al Estado, las consagradas en el Titulo I, Capitulo I, de la Constitución Política.

2ª.- En cuanto a la Segunda Sección se refiere, el goce de esos Derechos Públicos, lo será en forma continúa e ininterrumpida e íntegra y por mera excepción, será afectado en aquellos casos y bajo las condiciones que la Constitución establezca, es decir, la realización de los principios de seguridad y certeza jurídica.

Por lo que se refiere a la Suspensión de garantías en Estado de Emergencia o legislación de Emergencia, a que alude el artículo 29 de la Constitución, ya se trate de una suspensión de carácter Local, es decir, la que se efectúa en una determinada Entidad Federativa, o de carácter Total, en toda la Republica Mexicana, afectara de tal forma a todos los individuos que se encuentren en tales lugares.

En cuanto a restricciones se refiere, nuestra Constitución hace referencia a alguna de ella en cuanto al ejercicio de un gran número de actividades, así tenemos que el extranjero no puede pertenecer al Ejercito o a la Marina de Guerra, no puede ocupar ciertos puestos en la Marina Mercante, no pueden ser preferidos en igualdad de circunstancias con los nacionales para el ejercicio de cargos o comisiones en el Gobierno, etc. Como se puede apreciar, ese estado contempla en sus leyes este tipo de restricciones por razones de Seguridad Nacional.

Por lo que se refiere a la contribución para la realización del Gasto Público del Estado, todos los extranjeros tienen la obligación de participar en el mismo de acuerdo como lo establezcan las leyes de la materia. En esta materia tanto los nacionales como los extranjeros tienen las mismas obligaciones.

En el Artículo 33 de nuestra Carta Magna se encuentran las principales restricciones para el extranjero, ya que si bien el extranjero tiene todas y cada una de las garantías individuales establecidas en la Parte Dogmática de la Constitución, lo es también que el Poder Ejecutivo tiene la facultad de hacer abandonar del país a todos aquellos extranjeros de los cuales se considere o juzgue pernicioso su permanencia en nuestro país. Este mismo precepto contiene otra restricción o inmiscuimiento del extranjero en los asuntos políticos del país, por lo tanto:

"Los extranjeros tienen expresamente prohibido inmiscuirse en los asuntos políticos del país."

La facultad del Ejecutivo de expulsar al extranjero del país, se sujeto a fuertes debates en el Congreso Constituyente de 1916, en el cual nació la posibilidad de otorgar al extranjero el derecho de ejercitar el Juicio de Amparo en contra de tal decisión. El Texto actual resultó ser aprobado por 93 votos en contra de 57, así la Comisión considero peligroso conceder el derecho de Amparo al extranjero, pues este otorgamiento se convertiría en un paliativo para aquellos extranjeros que pudiesen provocar graves problemas al país.

Sobre este particular nuestro máximo Tribunal Federal

ha establecido Jurisprudencia en el sentido de negarle toda posibilidad al extranjero de ejercitar el amparo en contra de la decisión del Ejecutivo, de expulsión.

Es de justicia y de acorde con los principios de la corriente de los derechos humanos y máximo cuando en el país se encuentran extranjeros que han desarrollado la mayor parte de su vida en nuestro país, el negarles el derecho de la Garantía Individual de Audiencia a través del ejercicio de la interposición del Juicio de Garantías ante las instancias federales.

La restricción que sobre la no inmiscuidad de los extranjeros en los asuntos políticos del país, se refiere en gran medida en que solo y únicamente los mexicanos son los que deben de decidir el destino de su país.

De materia Federal es la creación de todas aquellas leyes que se refieren y regulan la Condición Jurídica de los extranjeros, según el numeral 73, Fracc. XVII. de la Constitución Federal. Por Jurisprudencia de la Corte que a la letra dice:

" Extranjeros, Facultades del Congreso de la Unión para legislar sobre Condición Jurídica. Los Artículos 73, Fracc. XVII de la Constitución Política de los Estados Unidos

Mexicanos, y el artículo 5o. de la ley de Nacionalidad y Naturalización, no limitan la facultad legislativa del Congreso de la Unión a los derechos públicos de los extranjeros, sino que también comprenden los derechos privados, puesto que ambos preceptos legales reservan en exclusiva al Congreso de la Unión la facultad de legislar en materia de Condición Jurídica de los extranjeros y el de modificar o restringir los derechos civiles de que gozan estos".

Séptima Época, primera parte; Vol. 52, p. 42; AIR. 604471; Emory Frank Tanos. Unanimidad de 18 votos; Vol. 54, p. 25; AR 313672; Hernán Matthew Van Dan Hengel y coaq., Unanimidad de 19 votos., Vol. 55, p. 25. p. 32., AR 169572., Barry R. Epstein Unanimidad de 17 votos., Vol. 56, p. 25., AR 218371., Francisca Ochoa de Arredondo y coags., (Acums)., Unanimidad de 17 votos., Vol. 58, p. 23., AR 10672., David S. Choen, Unanimidad de 17 votos. (2).

Las principales disposiciones reguladoras del presente tema son: la Ley de Nacionalidad y Naturalización., La Ley General de Población; la Ley de Impuestos de Migración., Disposiciones en Materia Laboral., etc.

En resumidas consideraciones y en cuanto a la Condición Jurídica del extranjero en México se refiere, la Ley de

Nacionalidad y Naturalización establece que:

El extranjero esta expresamente obligado a respetar y obedecer las Instituciones, leyes y Autoridades del país, así como a someterse a los fallos y las sentencias pronunciadas por sus tribunales, ya Federales o Locales, sin poder intentar otros recursos que los concedidos por las leyes mexicanas a los mexicanos.

Unicamente en caso de denegación de justicia o retardo voluntario y notoriamente malicioso en su administración, se le concede al extranjero el derecho de apelar a la protección diplomática de su país. (derecho excepcional).

Se le otorga al extranjero el derecho de adquirir propiedad inmueble con ciertas limitaciones, así como el derecho de obtener concesiones y celebrar contratos con Autoridades Públicas siempre y cuando se sujeten a las leyes mexicanas que regulan tal materia y a no invocar la protección de sus gobiernos.

Se les concede el derecho de domiciliarse dentro del país y se les obliga al pago de todo tipo de contribuciones, siempre y cuando sean generales.

Se les exenta de presentar el Servicio Militar, pero se

les obliga a realizar vigilancia cuando por causa que lo amerite sea necesaria en la población de su residencia.

Los Tratados Internacionales suscritos por México y que hacen referencia a la Condición Jurídica de los Extranjeros en México son:

a) La Convención sobre la Condición de los extranjeros, firmada en la Habana, el 20 de Febrero de 1928, suscrita por México y por 19 países que asistieron a la Sexta Conferencia Panamericana, cuyas disposiciones más importantes son:

"Artículo 1.- El derecho de los Estados para establecer por medio de leyes, las condiciones de entrada y de salida y residencia de los extranjeros.

"Artículo 2.- Subordina a los extranjeros a la jurisdicción y leyes locales."

"Artículo 3.- Excluye a los extranjeros de prestar el servicio militar."

"Artículo 4.- Obliga a los extranjeros a pagar contribuciones ordinarias y extraordinarias.

"Artículo 5.- Obliga a los estados a que reconozcan a

los extranjeros el goce de las garantías individuales."

"Artículo 6.- Faculta a los estados para que por motivos de orden o seguridad puedan expulsar al extranjero."

"Artículo 7.- Prohíbe a los extranjeros inmiscuirse en las actividades políticas privativas de los ciudadanos."

También México es Estado-Parte en la Convención sobre Derechos y Deberes de los Estados, suscrita en Montevideo, Uruguay el 26 de Diciembre de 1933, el Tratado de Libre Comercio de América del Norte suscrito el 17 de Diciembre de 1992. y tres instrumentos Internacionales de importancia para México:

19.- La Declaración de los Derechos Humanos, aprobada por la Asamblea General de las Naciones Unidas, en París, el 10 de Diciembre de 1948.

29.- La Convención Americana sobre Derechos Humanos aprobada en la Conferencia Especializada Interamericana de San José Costa Rica el 22 de Noviembre de 1989. la cual establece una Comisión y una Corte Interamericana de Derechos Humanos (no ratificada por México).

39.- La Convención Internacional sobre la eliminación

de todas las fronteras. Formas de Discriminación Racial de las Naciones Unidas (Asamblea General), Resolución 2106 a (xx), el 21 de Diciembre de 1955, ratificada por México en 1955.

Cuatro son los aspectos generados en las que convergen sobre la equiparación entre nacionales y extranjeros, los anteriores Instrumentos Internacionales:

a) Todo extranjero debe ser reconocido como sujeto de derecho y por ello conceder el respeto al derecho de libertad.

b) Deben de respetarse los derechos adquiridos por los extranjeros.

c) Debe darseles acceso a los procedimientos judiciales.

d) Debe de ser protegido contra toda amenaza a su vida, libertad, propiedad y honor.

2.4.- INTERNACION Y ESTANCIA DEL EXTRANJERO EN MEXICO

En nuestra Constitución Política se habla de inmigración y emigración; refiriéndose estos dos términos al

movimiento migratorio que se desarrolla contemporaneamente en nuestro pais.

De manera concreta, la inmigración se refiere al hecho de internación por parte de individuos extranjeros a nuestro territorio Mexicano; por su parte la emigración, es la que restringe su salida.

A fin de que el extranjero pueda internarse y permanecer de manera legal en nuestro pais; tendrá que dar cumplimiento a los preceptuados por la Ley General de Población.

En el desarrollo y conducción de la Administración Pública Federal; el Poder Ejecutivo tiene como encargada a su mando a la Secretaria de Gobernación, la tarea de formular y conducir la política demográfica; salvo lo relativo a la colonización, los asentamientos humanos y el turismo (Artículo 27. Fracc. XXV, de la ley Orgánica de la Administración Pública Federal).

Por lo que respecta a la inmigración; el Artículo 32 de la Ley General de Población establece que:

La Secretaria de Gobernación, fijará previa a los estudios demográficos correspondientes, el número de

extranjeros cuya internación podrá permitirse al país ya sea por actividades o por zonas de residencia y sujetará la inmigración de los extranjeros a las modalidades que juzguen pertinentes, según sean sus posibilidades de contribuir al progreso de la Nación."

De acuerdo a nuestra legislación referente a esta materia se puede establecer que la inmigración de los extranjeros al país se encuentra sujeta a el cumplimiento de algunos requisitos tales como lo son: Sanitarios, Diplomáticos, Fiscales y Administrativos.

Requisitos Sanitarios.

Respecto de este tipo de requisitos nuestra Ley General de Salud del 7 de febrero de 1984 en sus dispositivos 360 y 361 indican que cuando la Autoridad Sanitaria lo estime convenientemente se someterá a cualquier persona que pretenda entrar a Territorio Nacional; condición sin la cual no pueden hacerlo hasta que cumplan debidamente con el requisito sanitario; los que padecan de una enfermedad transmisible que fija la Secretaría de Salud.

Requisitos Diplomáticos.

Los extranjeros cumplen con este requisito llevando a

cabo la certificación que al efecto realice la Secretaría de Gobernación, de si la documentación exhibida por el extranjero reúne los requisitos legales para que proceda la autorización de su internación y estancia en el país. Sobre este punto cabe señalar que nuestro país tiene celebrados Convenios con varios estados en los cuales se exime a los nacionales de esos Estados de el requisito de visa y por otro lado se establece su otorgamiento en forma gratuita.

Requisitos Fiscales.

Es la Ley Federal de Derechos, la que tiene establecidas las contribuciones que deben de cubrir los extranjeros a efecto de obtener la documentación relativas a la autorización por parte de la Secretaría de Gobernación; para ingresar al país, con alguna de las tres calidades y sus respectivas características migratorias o de obtener el visado del pasaporte.

Requisitos Administrativos.

Los requisitos administrativos lo son todos y cada uno de los que de conformidad con la Ley General de Población, deberán de cumplir los extranjeros, ante la Secretaría de Gobernación, si desean ingresar al país con alguna de las calidades y características migratorias; estableciendo su

artículo 37 que:

"La Secretaría de Gobernación podrá negar a los extranjeros, la entrada al país; cambio de calidad o características migratorias, por los siguientes supuestos:

Que no exista reciprocidad internacional.

Que lo exija el equilibrio demográfico del país.

Que no lo permitan las cuotas a que se refiere el artículo 10 32 de la Ley.

Que se estime lesivo para los intereses económicos de la nación.

Que hayan observado mala conducta durante su estancia en países que tengan malos antecedentes en el extranjero.

Que no se encuentren física o mentalmente sanas o juicio de la Autoridad Sanitaria; y

Que así lo prevengan otras disposiciones legales." (3)

2.5. CALIDADES Y CARACTERISTICAS MIGRATORIAS

De conformidad con los artículos 41 y 42 de la Ley General de Población; La internación y legal estancia en el país, se puede llevar a cabo, bajo las tres calidades migratorias siguientes:

No Inmigrante.- Que es el extranjero que con permiso de la Secretaría de Gobernación se interna en el país en forma temporal bajo las siguientes características migratorias: Turista, Transmigrante, Visitante, Consejero, Asilado Político, Refugiado, Estudiante, Visitante Distinguido, Visitante Local, y Visitante provisional ..., las cuales serán tratadas a continuación de manera específica.

Turista.

De acuerdo con la Ley General de Población; es aquel extranjero que se interna en el país con fines de recreo o salud para actividades artísticas, culturales o deportivas, no remuneradas ni lucrativas, con una temporalidad máxima de seis meses improrrogables. (4)

Los aspectos distintivos de esta característica migratoria, son:

a) Las actividades realizadas por el extranjero no son

remuneradas ni lucrativas.

b) La temporalidad de estancia en nuestro país es de seis meses, y solo por enfermedad que le impida viajar, y por otra causa de fuerza mayor, podrá fijarse un plazo adicional para su salida; (artículo 97, Fracc. I, del Reglamento de la Ley General de Población). Al ocurrir este supuesto, el extranjero deberá exhibir la solicitud, señalando en la misma, el Centro Hospitalario en el que se encuentre y, en su caso, el Certificado Médico, para acreditar la causa de enfermedad que le impide salir del país.

Cuando el Estado lo considere pertinente le podrá otorgar a este extranjero, entradas y salidas múltiples.

Transmigrante.

Es el extranjero en tránsito hacia otro país, el cual puede permanecer en Territorio Nacional hasta por el término de treinta días improrrogables.

El otorgamiento de esta característica migratoria esta condicionada a que los extranjeros posean Permiso de Admisión del lugar a donde se dirigen o de tránsito hacia otro país o que puedan acreditar situación semejante; como

cuando una tripulación llega para recoger un vehículo aéreo o marítimo ubicado en México.

Esta característica migratoria no podrá cambiarse por otra, ni por diferente calidad migratoria. Casos comprendidos en esta característica, lo son, como aquellos extranjeros que desplazándose por tierra, deseen atrevesar el país o que se internen en el Territorio Nacional con el fin de hacerse cargo de un vehículo para llevarlo al extranjero, etc.

Visitante.

El extranjero que se interna en el país para dedicarse al ejercicio de alguna actividad lucrativa o no, siempre que sea lícita y honesta, con autorización de permanecer en el país hasta por un año; prorrogable hasta por cuatro años más si durante su estancia vive con recursos traídos del exterior, o de las rentas que estos produzcan o su internación tenga como propósito conocer alternativas de inversión en nuestro país o para realizar estas, o se dedique a actividades científicas, técnicas, de asesoría, artísticas, deportivas o similares; o para ocupar cargos de confianza; con entradas y salidas múltiples.

Con esta característica migratoria el extranjero puede

dedicarse a actividades lucrativas y remuneradas; y excepcionalmente permanecer en el país, hasta cinco años. El Reglamento de la Ley General de Población, establece como condición para su otorgamiento, para el caso de que el extranjero pretenda laborar en el país de manera independiente; el que la solicitud de la Empresa, Institución, o persona que vaya a utilizar sus servicios, la que será solidariamente responsable con el extranjero; por el monto de las sanciones a que se haga acreedor y costeara los gastos de repatriación, hecha excepción de que trabaje independientemente, corriendo, en este caso, los gastos por su cuenta.

Los extranjeros con esta característica migratoria están obligados, siempre y cuando, se dediquen a actividades científicas o técnicas; a inscribirse en el Registro Nacional de Extranjeros.

Se puede admitir bajo las siguientes modalidades: Visitante de Negocios o Inversionistas, Visitante Técnico o Científico, Visitante Rentista, Visitante Provisional y Visitante, cargo de confianza.

Consejero.

Es el Extranjero que se interna en el Territorio

Nacional para asistir a Asambleas y Sesiones del Consejo de Administracion de Empresas cuya temporalidad es de un año; prorrogable hasta por cuatro veces más por igual temporalidad cada una; con entradas y salidas múltiples, y en cada ocasión con estancias de treinta días inprorrogables dentro del país.

En cuanto a esta característica migratoria caben hacerse las siguientes consideraciones:

a) Para la autorización se requiere presentar la constancia de nombramiento expedida por la Asamblea de Accionistas de la Sociedad, establecida en el país.

b) Las actividades podrán ser renumeradas.

c) Las actividades del extranjero podrán ser múltiples siempre y cuando se deriven de las permitidas.

d) Su documentación migratoria no le será recogida por las autoridades migratorias al abandonar el país.

Asilado Político.

Es el extranjero que se interna en el Territorio Nacional para proteger su libertad o su vida, de las

persecuciones políticas en su país, autorizados por el tiempo que la Secretaría de Gobernación juzgue conveniente atendiendo a las circunstancias que a cada caso convengan; la Secretaría de Gobernación podrá otorgarle, la calidad que juzgue conveniente para continuar su legal estancia en el país.

En caso de que el asilado político se ausente del país perderá todo derecho a regresar, en esta característica migratoria, salvo que haya salido con permiso de la Secretaría de Gobernación.

Cabe hacer al respecto las siguientes consideraciones:

a) Si viola las leyes nacionales, sin perjuicio de las sanciones aplicadas, perderá esta característica migratoria, y la Secretaría de Gobernación le puede otorgar otra para continuar su estancia en el país.

Para el caso de que dedique a actividades científicas o técnicas, deberá de inscribirse en el Registro Nacional de Extranjeros.

El numeral 66 del (Reglamento de la Ley General de Población), establece que el Asilado Político puede ser admitido provisionalmente por las oficinas de migración, comunicando inmediatamente a la Secretaría de Gobernación,

debiendo permanecer en el Punto o Puerto de entrada, en tanto la Secretaría resuelve lo conducente.

Los lineamientos del Asilado Político establecen que las Embajadas Mexicanas aceptaran en su residencia a Asilados Políticos, siempre que sean originarios del país en donde aquellos se encuentran.

El embajador investigare el motivo de la persecución, y si a su juicio se tipificara un delito de naturaleza política, concederá asilo político en nombre de México, al ratificarse ante la Secretaría, dando seguridad y traslado a México.

Refugiado.

Es el extranjero que se interna en el Territorio Nacional para proteger su vida, seguridad o libertad, cuando hayan sido amenazados por violencia generalizada y la agresión extranjera los conflictos internos, la violación masiva de los Derechos Humanos u otras circunstancias que hayan perturbado gravemente el Orden Público en su país de origen que lo hayan obligado a huir a otro país.

No quedan comprendidos en la presente característica migratoria, aquellas personas que son objeto de

persecuciones politica, prevista en la fracción anterior.

La Secretaría de Gobernación, renovará el permiso de este extranjero para su estancia en el país; cuantas veces sea necesario. Si el refugiado viola las leyes Nacionales; sin perjuicio de las sanciones que por ello le sean aplicables, perderá su característica migratoria y la misma Secretaría le podrá otorgar la calidad que juzgue procedente; para que así, el extranjero continúe con su legal estancia en el país.

Así mismo, si el refugiado se ausenta del país, perderá todo el derecho de regresar en esta característica migratoria, salvo que haya salido bajo permiso de la Secretaría.

El Refugiado no podrá ser devuelto a su país de origen, ni enviado a ningún otro, en donde su vida, libertad o seguridad se vean amenazadas.

Respecto del Refugiado caben hacer las siguientes consideraciones:

a) La Secretaría de Gobernación podrá dispensar la sanción a que se hubiere hecho acreedor por su internación ilegal en México. El artículo 89 del Reglamento de la Ley

General de Población señala que el interesado, al solicitar refugio deberá expresar los motivos por los que huye de su país de origen, sus antecedentes personales, datos necesarios para su identificación y medio de transporte que utilizó.

b) No se admitirá como refugiado al extranjero que proceda de país distinto, en el que su vida, seguridad y libertad hayan sido amenazadas; salvo los casos en que se demuestre que no fue aceptado en el país del que provenga.

c) La Secretaría de Gobernación determinará el sitio en que el Refugiado deba residir, las actividades a las que puede dedicarse y las modalidades que regulen su estancia, cuando las circunstancias lo ameriten.

d) Los Refugiados podrán solicitar la internación a México, en esta u otra característica migratoria, de su esposa e hijos menores o incapaces, para que vivan bajo su dependencia económica. El mismo otorgamiento lo tendrán los padres del refugiado, cuando así se estime conveniente.

Estudiante.

Es el extranjero que se interna en el Territorio Nacional para iniciar, completar o perfeccionar sus

estudios, con prerrogativas anuales y con la autorización para permanecer en el país, por solo el tiempo que duren sus estudios y el que sea necesario para la obtención de la documentación final, escolar respectiva, pudiendo ausentarse del país cada año, hasta por ciento veinte días en total.

Esta característica migratoria tiene varios aspectos:

a) Si el extranjero realiza actividades técnicas o científicas, tiene la obligación de inscribirse en el Registro Nacional de Extranjeros.

b) El artículo 90 de la Ley General de la Población establece que la estancia del estudiante extranjero estará condicionada a la acreditación de que reciben percepciones periódicas provenientes del extranjero, que le sirvan para sus sostenimiento, ya que les está prohibido dedicarse a actividades remuneradas lucrativas; salvo las de práctica profesional y servicio social que corresponda a los estudios que estén cursando en el país; previa la autorización de la secretaría respecto de que no interrumpa sus estudios; a que no sean expulsados del plantel, o reprobados en forma de que no puedan pasar el año siguiente.

c) Deben de acreditar sus estudios, para la efecto de que el Gobierno les otorgue el refrendo anual de la

documentación migratoria respectiva.

Visitante Distinguido.

Es el extranjero científico o humanista, de prestigio internacional, a quien la Secretaría de Gobernación, excepcional y especialmente, podrá otorgarle Permiso de Cortesía para internarse y residir en el país, por seis meses; renovables a criterio de la Secretaría de Gobernación.

Visitante Local.

Es el extranjero que esta autorizado para visitar puertos marítimos o ciudades fronterizas; sin que su pertenencia pueda exceder a un término mayor de tres días. El artículo 92 del Reglamento de la Ley General de Población, expresa que los residentes de las poblaciones extranjeras colindantes con frontera de la República Mexicana, podrán obtener para el tránsito diario por el Territorio Nacional, el permiso de visitante local cuya validez será establecida discretamente, por la secretaría y limitada las ciudades fronterizas.

Visitante Provisional.

Es la persona extranjera a la que la Secretaría de Gobernación autorizada hasta por el término de 30 días su desembarco provisional, cuando llegue a puertos de mar, o aeropuertos con servicio internacional y cuya documentación carece de un requisito secundario.

Este extranjero, deberá de constituir fianza o depósito, que garantice el regreso a su país de origen o de procedencia, en caso de no cumplir con el requisito dentro del plazo señalado.

Inmigrantes.

Este es el extranjero que se interna legalmente en el país con el propósito de radicar en él, en cuanto obtiene la calidad de inmigrado; bajo las siguientes características migratorias: Rentista, Inversionista, Profesional, cargo de confianza, Científico, Técnico, Familiar, Artista, y Deportista.

Rentista.

Es el extranjero que ingresa al Territorio Mexicano, para vivir de sus recursos traídos del extranjero, de los intereses que produzca la inversión de su capital en Certificados, Títulos y bonos del estado o de las

Instituciones Nacionales de Crédito u otras que determine la Secretaría de Gobernación, o de cualquier otro ingreso permanente que proceda del exterior. El monto mínimo requerido lo será el que fije el Reglamento de la Ley.

La Secretaría de Gobernación podrá autorizar a los rentistas para que presten sus servicios como profesores, científicos, investigadores científicos o técnicos; cuando estime que dichas actividades resulten ser beneficiosas para el país.

El artículo 92 del Reglamento de la Ley General de Población establece que el ingreso mensual no podrá ser inferior a cuatrocientos días de salario Mínimo General Vigente del Distrito Federal; cantidad que se aumentará en el equivalente a doscientos días de Salario Mínimo Mensual, por cada familia.

Cuando el extranjero acredite, la adquisición de un bien inmueble destinado para uso propio como case-habitación, la Secretaría de Gobernación puede autorizar que el extranjero acredite hasta el equivalente al cincuenta por ciento de cuatrocientas veces al Salario Mínimo Vigente en el Distrito Federal.

Inversionista.

Es el extranjero que ingresa a Territorio Nacional para invertir su capital en la Industria, Comercio y Servicios de Conformidad con las leyes Nacionales, siempre que contribuya al desarrollo económico y social del país y que este sea mantenido durante el tiempo de residencia del extranjero, el monto mínimo que fije el Reglamento de esta Ley. (5)

Para conservar esta característica migratoria, el inversionista deberá de acreditar que mantiene el monto mínimo de inversión a que se refiere el párrafo anterior.

El Artículo 102 del Reglamento de la Ley General de Población, señala que el capital mínimo deberá ser equivalente a cuarenta mil días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal; El interesado deberá de expresar la industria, comercio o servicio en que pretenda invertir, así como el lugar en donde se desea establecerla.

El extranjero puede acreditar la inversión de que habla el Artículo anterior, con la respectiva constancia de inscripción en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, o en su caso, con la documentación que para este sólo efecto determina la Secretaría de Gobernación.

Profesional.

Es el extranjero que ingresa a Territorio Nacional para ejercer una profesión. En caso de que se trate de profesiones que de acuerdo con la Ley requieran título profesional para su ejercicio, deberá de cumplir con lo ordenado con las disposiciones reglamentarias del artículo 59 constitucional en materia de profesiones.

El artículo 103 del Reglamento de la Ley General de Población, establece que el extranjero que se ostente en esta característica migratoria deberá de registrar ante las autoridades correspondientes su título profesional, y en su caso obtener la cédula profesional para su ejercicio. Se dará preferencia a quienes sean profesores o investigadores destacados en cualquier de las ramas de la ciencia o de la tecnología, o cuando se trate de disciplinas que sean de sobremanera insuficientemente cubiertas por los mexicanos.

Cargo de Confianza.

Es el extranjero que se interna en el Territorio Nacional para asumir cargos de Dirección, de Administrador Único u otros de absoluta confianza, en Empresas o Instituciones establecidas en la República Mexicana, siempre que a juicio de la Secretaría de Gobernación no haya duplicidad de cargos y el servicio de que se trate amerite

la internación del extranjero en nuestro país.

El artículo 104 del Reglamento de la Ley General de Población, establece que la internación del extranjero con esta característica migratoria deberá de ser solicitada por alguna empresa o Institución establecida en la República Mexicana.

Científico.

Es el extranjero que se interna en el Territorio Nacional para dirigir o realizar investigaciones científicas; Difundir sus conocimientos científicos, preparar investigaciones o realizar trabajos docentes, tomando en consideración la información general que al respecto le proporcione las instituciones que estime convenientemente consultar.

Para el caso de que el extranjero tenga esta característica migratoria realice investigaciones, deberá de entregar, una copia de su trabajo a la Secretaría de Gobernación.

El artículo 166 del Reglamento de la Ley General de Población, establece la obligación para estos extranjeros, con esta característica migratoria, deban de instruir por lo menos a tres Mexicanos en su especialidad.

Para efectos de que el gobierno Mexicano pueda otorgar el refrendo anual a este extranjero; Deberá exhibir constancia de la empresa, institución o persona para quien el extranjero presta sus servicios, en la que se debe de acreditar que subsisten las condiciones de trabajo, bajo las cuales se otorgó la autorización de ingreso.

Técnico.

Es el extranjero que ingresa al país para realizar investigación aplicada dentro de la producción a desempeñar funciones técnicas o especializadas que no pueden ser prestadas a juicio de la Secretaría de Gobernación, por los residentes del país, si realiza investigaciones tiene la obligación de entregar un ejemplar a la misma Secretaría.

El Artículo 106 del Reglamento de la Ley General de Población establece la obligación para éstos extranjeros de instruir a tres Mexicanos por lo menos en su especialidad.

Para los efectos que el Gobierno Mexicano les otorgue el refrendo anual, debe de acreditar ante la Secretaría de Gobernación, que existen las condiciones de trabajo bajo las cuales se le otorgó la autorización de ingreso.

Familiares.

Son los extranjeros que se internan en el país para vivir bajo la dependencia económica del cónyuge o de un pariente consanguíneo; inmigrante, inmigrado o mexicano en línea recta sin límite de grado; o transversal, hasta el segundo grado.

Si son varones tendrán que ser menores de edad; o si trata de personas que tengan un impedimento para trabajar.

Estos extranjeros podrán desarrollar actividades lucrativas o remuneradas, cuando lo autorice la Secretaría de Gobernación por considerar que existen circunstancias que lo justifiquen.

Para el caso de que éste extranjero solicite su internación a nuestro país, deberá de acreditar efectiva solvencia económica.

Artistas y Deportistas

Son los extranjeros que se internan en el País, para realizar actividades artísticas, deportivas o análogas, siempre que a juicio de la Secretaría de Gobernación dichas actividades resulten beneficiosas para el país.

El artículo 108 del Reglamento de la Ley General de Población, señala que estos extranjeros no podrán solicitar dicha característica migratoria, por alguna empresa, institución, o asociación, o bien por el extranjero o su representante, cuando pretenda realizar actividades en forma independiente.

La ley regula como última calidad migratoria la del inmigrado considerándose dentro de esta calidad a todos aquellos extranjeros que adquieren derechos de residencia definitiva en el país la cual se adquiere una vez que el extranjero ha residido en terreno inmigrante; previa su solicitud a la Secretaría de Gobernación haya observado las disposiciones de la ley que su actividad y condición inmigratoria haya sido las mismas para las cuales estuvo autorizado.

La dicha solicitud debiera de tramitarse ante la Secretaría de Gobernación dentro de los meses siguientes al vencimiento de su cuarto refrendo y mediante la declaración expresa de la misma el extranjero que tenga esta calidad inmigratoria podrá realizar cualquier actividad dentro de los límites establecidos por la ley y los que a su vez dicte tal Secretaría de Gobernación pudiendo permitirsele la entrada y salida del país.

CITAS BIBLIOGRAFICAS

CAPITULO SEGUNDO

(1) CONTRERAS Vaca José Francisco. Derecho Internacional Privado. Edit. Harla. México 1994. Pág. 68 y 69.

(2) Comisión Nacional de Derechos Humanos. Derechos y Obligaciones de los Extranjeros. Serie de Folletos. 1991/19.

(3) ECHANOVE Trujillo Carlos A. Manual del Extranjero. Edit. Porrúa. México, 1973.

(4) Guía del Extranjero. Editorial Porrúa. 1ra. Edición. México, 1980. Pág. 73.

(5) DE PINA Rafael. Estatuto legal de los Extranjeros. Ley de Población. Edit. Porrúa. 1ra. Edición. México 1995. pág. 85.

C A P I T U L O I I I

III.- NORMATIVIDAD DE LOS INMUEBLES DEL EXTRANJERO E INVERSIONES EN MEXICO.

3.1.- CONSIDERACIONES GENERALES

La regulación en materia de adquisición de inmuebles por parte del extranjero, es de suma importancia para el país en cuanto a la economía del mismo se refiere; de ésta forma el Estado Mexicano ha desarrollado una serie de trabajos Legislativos referentes a la materia antes enunciada, y a la de inversiones extranjeras; Dictando para ello diversas leyes, acuerdos y circulares dentro de los órganos de su Administración, para así establecer una regulación legal específica a la adquisición de inmuebles e inversiones extranjeras en México.

Así las cosas se pueden hacer una división para su estudio tomando como punto de inicio. la expedición del Reglamento de la Ley para promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera; y así de ésta forma ver cual fué la evolución que sufrió la legislación referente a ésta materia.

"Desde el año de 1843, que fue a partir del cual se dió la regulación del régimen de propiedad inmueble y de la Inversión Extranjera en México; para de ésta forma llegar hasta el año de 1989, en el cual se expide el Reglamento de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera del año de 1973." (1)

3.2.- PERSONAS FISICA Y PERSONA MORAL JURIDICA

Dentro del Derecho Privatista es donde encontramos todas las cuestiones relativas respecto de la Persona Física, y la Persona Moral Jurídica. En cuanto al tema a tratar son de suma importancia ya que la una y la otra persona intervienen de manera constante en la celebración de actos que tienen una relación directa con los inmuebles en México; así como la realización de inversiones empresas Mexicanas.

Comenzaremos diciendo para el tema que se estudia, que la persona física es el ser humano, hombre o mujer, capaz de ejercer derechos y de cumplir con sus obligaciones; es decir, es la persona física con capacidad de ejercicio. De acuerdo con el Código Civil en el Estado de Guanajuato, en su artículo 20, establece, que:

"Son personas físicas los individuos de la especie humana desde que nacen hasta que mueren."

Por otra parte se considera como personas morales o jurídicas; "Las personas formadas para la realización de los fines colectivos y permanentes de los hombres, a las que el derecho objetivo reconoce capacidad para tener derechos y obligaciones." Por su parte la Ley no nos da una definición legal de lo que debe de entenderse por persona moral; limitándose el Código Civil, a señalar en su artículo 24, quienes son personas morales, de qué forma será su régimen, de que manera pueden ejercer sus derechos y hacer cumplimiento de sus obligaciones, y la facultad de realizar todas aquellas actividades conlleva a la realización del objeto de la misma.

En cuanto a la Nacionalidad de la persona física; tenemos que dar su otorgamiento, nuestra carta magna de 1917 hace uso de dos criterios a saber: El ius soli; El cual se encuentra establecido en el artículo 30, apartado 1, fracción I y III; y el artículo 60 de la Ley de Nacionalidad y Naturalización, que a la letra establece, que son Mexicanos por nacimiento:

I.- "Los que nazcan en el Territorio de la República, sea cuál fuere la nacionalidad de sus padres."

III.- "Los que nazcan abordo de embarcaciones o aeronaves Mexicanas, sean de guerra o mercantes."

Por el otro lado tenemos El ius sanguinis; contenido en la Fracción II; Apartado a), del artículo 30 Constitucional; y reglamentado por el artículo 6, en su fracción II; de la Ley de Nacionalidad y Naturalización, que dice que son Mexicanos por nacimiento:

II.- "Los que nazcan en el extranjero de padres Mexicanos o de padre o madre Mexicana."

En lo referente a la Nacionalidad de las personas morales o jurídicas; son varios los ordenamientos que atribuyen la Nacionalidad Mexicana a éste tipo de personas jurídicas, tales como:

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su numeral 27, Fracción I, al establecer que: sólo los Mexicanos por nacimiento o por naturalización, y por las sociedades Mexicanas tienen derecho a adquirir el dominio de tierras y aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas y aguas.

El Código Comercial, en su artículo 3, fracción III,

establezca que se consideraran en derecho comerciantes:

"Las sociedades extranjeras o las agencias o sucursales de ésta, que dentro del Territorio Nacional ejerzan actos de comercio."

En la Ley General de Sociedades Mercantiles, está establecido en su capítulo XII. a las "Sociedades Extranjeras" en su artículo 250, dice que:

"Las Sociedades Extranjeras Legalmente constituidas, tienen personalidad jurídica en la República."

Del anterior precepto se desprende que tales sociedades extranjeras, pueden ser sujetos de derechos y obligaciones, en la República Mexicana.

El artículo 99 de la Ley General de Nacionalidad y Naturalización, al respecto establece que:

"Son personas morales con Nacionalidad Mexicana las que se constituyen conforme a las leyes de la República y tengan en ella su domicilio legal."

Las personas físicas y morales extranjeras, deberán de cumplir con lo que establece el artículo 27 Constitucional.

El Código Civil para el Estado de Guanajuato, establece en su artículo 33 que:

"El domicilio de las personas morales se determina de acuerdo con la Ley que las haya creado o reconocido; a falta de disposiciones relativas en dicha Ley, de acuerdo con lo dispuesto en la Escritura Constitucional, en sus estatutos o reglas que regulen su funcionamiento, y a falta de todos ellos, se determina su domicilio por el lugar donde operen." (2)

Otras disposiciones sobre el particular son: La Ley de Inversión Extranjera; publicada en el Diario Oficial de la Federación, el 27 de Diciembre de 1973, y que en su artículo 2 dice que: "Para los efectos de la Ley, se entenderá como inversión extranjera:

I.- La realizada por sociedades Mexicanas con mayoría de Capital Extranjero.

II.- La participación de inversionistas extranjeros las actividades y actos contemplados por ésta ley; y

III.- La participación de inversionistas extranjeros en cualquier proporción, en el capital social de las Sociedades

Mexicanas."

En los artículos 30, 321 y 32 del Reglamento de la Ley, indica que se requiere permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, para la Constitución de sociedades y que deberá de insertar en los estatutos de la Escritura Constitutiva, en que constituyan, la "Cláusula de Exclusión de Extranjeros o la Clausula de Admisión de Extranjeros." De ésta manera, se debe de entender por:

"Cláusula de Exclusión de Extranjeros, el convenio o pacto expreso, en que forme parte de los estatutos sociales, por medio del cual se indique que la sociedad sea cual fuere, no admitira directo ni indirectamente, como socios, a accionistas o inversionistas extranjero o sociedades Mexicanas, sin cláusula de Exclusion de Extranjeros, ni les reconocerá ningún derecho."

"Cláusula de Admisión de Extranjeros, al convenio o pacto expreso, inserto en los estatutos sociales por el que se establezca que los socios actuales o futuros, se obligan formalmente, ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, a considerarse como Nacionales;

Respecto de las acciones de dicha sociedad; de los bienes, derechos, concesiones, participaciones, intereses, o

Los derechos y obligaciones que derivan de los contratos en su parte con autoridades mexicanas y a no invocar la protección de su gobiernos, bajo pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación, las participaciones sociales que hubiere adquirido."

Por otro lado el Artículo 16 de la Ley de Inversión Extranjera, indica que se requiere de un permiso expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, para que las sociedades constituidas, cambien de denominación o razón social, o bien para que modifiquen la cláusula de Exclusión de Extranjeros, por la Cláusula de Admisión de Extranjeros.

3.3.- ANTES DE LA EXPEDICION EL REGLAMENTO DE LA LEY PARA PROMOVER LA INVERSION MEXICANA Y REGULAR LA INVERSION EXTRANJERA

Fue la Ley de Extranjeria y Naturalizacion en la que se estableció por primera vez un régimen específico para el extranjero en territorio mexicano, y haciendo referencia a la propiedad inmueble, su artículo 10, estableció que son mexicanos:

4.- "Los extranjeros que adquirieran bienes raíces, en la República Mexicana, siempre que manifiesten la resolución de conservar su nacionalidad. En el acto verificarse la

adquisición, el extranjero manifestará al notario o juez receptor respectivo si desea o no obtener la nacionalidad Mexicana que le otorga la Fracción III, del artículo 3, de la Constitución haciéndose constar en la escritura, la resolución de el extranjero en este punto.

Se elige la Nacionalidad Mexicana, u omite hacer manifestación sobre el particular, podrá ocurrir a la Secretaría de Relaciones, dentro de un año, para llenar los requisitos que expresa el artículo 19, y ser tenido como Mexicano."

Haciendo comentario a la citada disposición podemos deducir que:

a) Existe una equiparación clara entre los mexicanos y los extranjeros.

b) Se obliga al extranjero a manifestar en el acto de la adquisición del bien raíz, y ante notario y juez receptor que hace sus veces, la resolución de obtener o no la nacionalidad mexicana debiendo constarse en la Escritura que al efecto se levantase.

c) La Ley le concede un plazo de un año, ya sea que haya elegido la nacionalidad mexicana o no haya hecho

manifestación sobre el particular de poder llenar los requisitos de ser tenido como mexicano.

En el capítulo IV, artículo 31, se estableció que en la adquisición de terrenos baldíos y nacionales, de bienes raíces y buques, los extranjeros no tendrán la necesidad de residir en la República, pero quedarán sujetos a las restricciones que les imponen las leyes vigentes; bajo el concepto de que se reputara enajenación, todo arrendamiento de inmueble hecho a un extranjero; siempre que el término del contrato exceda de diez años.

El anterior precepto contiene consagrado un derecho en favor del extranjero; ya que no tendrá la necesidad de residir en la República, para el caso de que adquieran inmuebles; sin embargo, se le señalan restricciones impuestas por la ley en la inteligencia de considerar como una enajenación el arrendamiento que tenga el extranjero como arrendamiento; por un término mayor de diez años.

Otra de las disposiciones que se dictaron durante ese tiempo, los fué el Decreto de 29 de Junio de 1944, tiempo en que nuestro país se encontraba en guerra. Para la creación del mencionado Decreto le fueron otorgadas, el 12 de junio de 1944 facultades de carácter extraordinario al jefe del poder Ejecutivo. El mencionado Decreto establece que se

requerirá permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores para que todo extranjero o sociedad Mexicana, en la que participen estos pudieran adquirir inmuebles o concesiones de minas, aguas o combustibles.

El tratadista de Derecho Internacional, Jorge Barrera Graf, al hacer un comentario al mencionado Derecho señala que: "La supervivencia de esas disposiciones; (se refiere al Decreto de 1944); con posterioridad a la vigencia del mencionado Decreto del 28 de Diciembre de 1945, ha sido cuestionada y objetada en juicios de amparo que resolvió la Suprema Corte de Justicia de la Nación, declarando la inconstitucionalidad de la aplicación de dicha legislación de emergencia, con posterioridad al Decreto de 1945, en cuanto que ellas impliquen restricciones a las garantías individuales, en el se basó la legislación de emergencia. subsistirán, lo que supone una violación de vigencia plena del orden constitucional." (3).

3.4.- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Siendo el primer jefe del Ejército Constitucional encargado del Poder Ejecutivo, de los Estados Unidos Mexicanos en el año de 1917, el General Venustiano Carranza promulgó nuestra Constitución Política el 5 de Febrero del mismo año, habiendo sido firmada por la mañana del 31 de

Enero de 1917 y protestada por la tarde, primero por los Diputados y en seguida por primer jefe, el General Carranza, entrando en vigencia el 19 de Mayo de 1917. Esta Constitución reformó a la del 5 de Febrero de 1957.

Tal dispositivo Federal establecido ya en el artículo 27, Fracción II; dentro de su parte Dogmática, que:

"La capacidad para adquirir el dominio de tierras y aguas de la nación, se regirá por las siguientes prescripciones.

I.- Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas, tienen derecho para adquirir el dominio de tierras y aguas y sus accesiones, o para obtener concesión de explotación de minas: aguas o combustible^{4s} minerales en la República Mexicana. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros siempre y cuando 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 pena, en caso de falta al convenio, de perder en beneficio de la Nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo

podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas."

De conformidad con el precepto constitucional mencionado el estado mexicano tiene la facultad de otorgar el dominio y en su caso concesión de tierras y aguas y sus respectivas accesiones a los extranjeros. Tal otorgamiento quedará sujeto de manera legal, de conformidad con las siguientes bases:

1.- Que dentro de lo conocido como zona prohibida: La cuál comprende una faja o lo largo de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta a lo largo de las playas, les que da a los extranjeros expresamente prohibido adquirir el dominio de tales bienes.

2.- Los extranjeros deberán de convenir ante la Secretaria de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes.

3.- No deberán de invocar, (Cláusula Calvo, la protección, ni armada, ni diplomática de sus gobiernos, por lo que ha dichos bienes se refiere, bajo pena, en caso contrario de perder en beneficio de la nación los bienes adquiridos por ellos.

3.5.- LEY DE NACIONALIDAD Y NATURALIZACION

La referida Ley fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 20 de Enero de 1934; La Ley de Nacionalidad y Naturalización contiene algunos preceptos relativos a la adquisición de inmuebles en el territorio mexicano; por extranjeros al respecto el artículo 33 de la misma establece:

"Los extranjeros y las personas morales extranjeras, así como las sociedades mexicanas que tengan o puedan tener socios extranjeros, no pueden obtener concesiones, ni celebrar contratos con los Ayuntamientos, Gobiernos Locales, ni Autoridades Federales, sin permiso previo de la Secretaría de Relaciones Exteriores; el cual podrá concederse, siempre que los interesados convengan ante la propia Secretaría en considerarse como mexicanos con respecto de dichos contratos, y en no invocar, por cuanto a ello se refiere, la protección de sus gobiernos, bajo la pena que en cada caso establecerá la Secretaría de Relaciones Exteriores."

Este dispositivo recoge lo ya establecido sobre el particular, con algunas variantes; lo dispuesto por el precepto constitucional ya situado. Es de mayor amplitud la regulación que este artículo recoge; la establecer que se

otorgarán concesiones; pero no limitadas a la explotación de las minas y aguas, sino generales, el mismo comentario se puede hacer con respecto de la celebración de contratos con las Entidades, dentro de los tres niveles de gobierno.

Por lo que a la celebración del contrato se refiere, se debe puntualizar que se trata de la celebración de cualquier tipo de contratos con cualquiera de las Entidades Gubernamentales citadas. Se puede apreciar que el numeral es mucho más bondadoso que el constitucional, ya que de esta manera, no restringen los derechos que tienen los extranjeros, consagrados en el Sistema Jurídico de México.

Otra de las divergencias que se encuentran en el numeral con respecto al constitucional, es el que concierne a la consecuencia que deriva, por el incumplimiento por parte del extranjero del convenio de no invocación de la protección de su gobierno; ya que en la Constitución está escrito que el incumplimiento de dicho convenio traerá como consecuencia la imposición de la pena y en la ley se establece que la imposición de dicha pena, quedará a discreción de la Secretaría de Relaciones Exteriores.

Por otra parte, la Ley en su Artículo 34 establece que:

"Las personas morales extranjeras no pueden adquirir el

dominio de tierras, aguas y sus accesiones, no obtener concesión para su explotación de minas, aguas o combustibles, minerales en la República Mexicana, salvo en los casos que expresamente determinen las leyes." (4)

3.6.- LEY GENERAL DE POBLACION Y SU REGLAMENTO. (23 de Diciembre de 1947).

a) Adquisición de Inmuebles.

Con respecto al presente apartado se puede señalar que la Ley General de Población, se ocupa de la adquisición de inmuebles por extranjero: acto en el cuál tiene participación del Notario Público Mexicano. El artículo 71 de la Ley establece sobre el particular que:

"Los extranjeros solo podrán adquirir bienes raíces, acciones de derechos reales sobre inmuebles... previo permiso de la Secretaría de Gobernación.

Los Notarios Públicos, los que sustituyan a estos o hagan sus veces... están obligados a exigir a los extranjeros les comprueben su legal residencia en el país y que sus condiciones y calidad migratoria les permita realizar el acto o contrato de que se trate o, en su defecto el permiso especial de la Secretaría de Gobernación. En todo

caso daran aviso inmediato del acto o contrato celebrado ante ellos."

De conformidad con esta disposición de aquel entonces, les era permitido a los extranjeros adquirir previo el permiso de la Secretaría de Gobernación, bienes raíces ya sea rústicos o urbanos; acciones o derechos reales sobre los mismos.

Dentro del segundo párrafo se encuentran consagrada una obligación a cargo de los Notarios Públicos, los que sustituyan a esto o hagan sus veces, como era en tiempos anteriores, los jueces por receptoría en aquellos lugares en donde no existiese Notario Público; de exigir a los extranjeros que les exhiban la documentación que tienda a acreditar su legal estancia en el país, debiendo también de determinar de acuerdo con la ley; si por la calidad o condición migratoria con la que se ostente con los extranjeros.

Les era permitido adquirir bienes raíces en el territorio mexicano. La parte final del precepto contiene una especificación y obligación al respecto, al establecer que los Notarios Públicos, los que sustituyan a estos o hagan sus veces, deberán de dar aviso inmediato a la Secretaría de Gobernación del acto o contrato otorgado y

pasado ante su fe.

Por su parte el reglamento de la Ley General del Población dado en la residencia del Poder Ejecutivo Federal.

El 27 de Abril de 1972, establece en su artículo 3, que:

Serán órganos Auxiliares de la Secretaría de Gobernación:

V.- Los Notarios Públicos..."

De el anterior precepto podemos observar como la Administración Federal de aquel tiempo hacia uso del Notario Mexicano como auxiliar en su trabajo administrativo en esta materia.

En el artículo 14, Inciso a), Fracc. III, del mismo reglamento, respecto a la administración de bienes inmuebles se establece que:

"a) El permiso para que los extranjeros adquieran bienes raíces, acciones o derechos reales sobre los mismos... a que se refiere el primer párrafo del artículo 71 de la ley; quedare sujeto, para su otorgamiento, a las

siguientes reglas:

En el año de 1962; I.- En ningún caso, a los no inmigrantes a que se refieren las fracciones I; (Turistas), II; (Transmigrante), III; (Visitante), del artículo 50 de la ley.

En el año de 1966; I.- En ningún caso, se concedera a los no inmigrantes a que se refieren las fracciones I; (Turistas), VIII; (Visitante Local); IX; (Visitante Provisional), de artículo 42 de la ley.

II.- A los no inmigrantes a que se refieren las fracciones IV; (Asilado Político) y V; (Estudiante), del mismo artículo en casos excepcionales a juicio de la Secretaría.

III.- A los inmigrantes, para adquirir sus casas habitación, podrán ser igualmente autorizados para adquirir otros bienes raíces, acciones o derechos reales sobre los mismos... siempre que dichas operaciones no contraríen su condición jurídica.

IV.- Los inmigrantes podrán adquirir bienes raíces, acciones o derechos sobre los mismos... con solo ajustarse a lo que disponga de acuerdo con lo previsto en la fracción I

del artículo 67 de este Reglamento. En la ley de 1966; en esta fracción remite al artículo 126.

V.- Cuando por causas ajenas a la voluntad de los extranjeros nazcan a su favor derechos de propiedad sobre bienes raíces, cuya adquisición les esta limitada por este Reglamento y no prohibida por otras leyes, la Secretaría podrá otorgar permiso para que se formalice la adquisición, estableciendo las modalidades que estime convenientes de acuerdo con el Interés General.

VI.- Los Notarios Públicos, quienes los sustituyen o hagan sus veces... se abstendrán de autorizar los contratos que versen sobre adquisición de bienes raíces, acciones o derechos reales sobre los mismos... en que intervengan extranjeros, si estos carecen del permiso correspondiente, salvo a los casos exceptuados por este Reglamento. En la Ley de 1966 ya no se contempla en el caso de excepción comprendido en el Reglamento.

VII.- Para los efectos de lo dispuesto en las fracciones anteriores se entenderán como bienes raíces toda clase de terrenos, construcciones y sus acciones, adheridas en el Territorio de la República; por derechos reales se entenderán todos los que en alguna forma afecten o limiten el derecho de dominio; incluyendo los que deriven de

fideicomiso sobre inmuebles, pero excluyendo los derivados del embargo judicial y cédulas o artículos, garantizados con garantía hipotecaria, por acciones sobre bienes raíces se entenderán las emitidas por sociedades cuyo objeto sea la especulación sobre los mismos.

VIII.- Los extranjeros podran realizar actos de dominio sobre los bienes de su propiedad sin requerir permiso de la Secretaria.

b) Para los efectos de lo dispuesto en el articulo 71 y demás relativos de la ley; se observarán las siguientes disposiciones:

I.- (Los Notarios Públicos, los que sustituyan a estos o hagan sus veces), informarán a la Secretaría dentro de los cinco dias siguientes a la fecha que se lleyen a cabo, acerca de extranjeros, mencionando los actos y contratos que autoricen y en que intervengan extranjeros, mencionando los documentos con que acreditaron su legal estancia en el pais, pero se abstendran de dar autorización si advierten irregularidades en su situación migratoria de los mismos extranjeros los cuales comunicaran a la Secretaría de Gobernación.

Como se observará en la anterior disposición del

reglamento de la ley ésta contiene ciertas restricciones en cuanto a que los no emigrantes, tales como el turista, el transmigrante y el visitante; a los cuales no se les podía expedir el permiso referido en el artículo 71, primer párrafo para que puedan adquirir bienes inmuebles. Sólo en casos excepcionales, a juicio de la Secretaría, a los asilados políticos y estudiantes se les podrá otorgar el citado permiso lo cual resulta una atribución otorgada a la Secretaría de dudosa y plena realización, ya que la ley no establece bases específicas para regular el arbitrio de dichas Secretaría en la toma de decisión sobre el otorgamiento o no del permiso.

Así mismo la fracción tercera, establece que los inmigrantes podrán adquirir el dominio de bienes inmuebles, siempre y cuando tal adquisición no contrarie su condición migratoria.

Los inmigrados podían adquirir bienes inmuebles atendiendo a su condición migratoria, ya que la Secretaría tenía la facultad de imponer limitaciones a las actividades que realizarán los inmigrados; en su oficio o con posterioridad, o por medio de acuerdos de carácter general. Según la fracción quinta del reglamento que contiene varios supuestos; siendo ellos el que si por causas ajenas a su voluntad se creaban derechos en favor de un extranjero al

cual la ley no le tiene permitido adquirir inmuebles acciones o derechos de propiedad y por otra parte no sólo prohibidas otras disposiciones legales, la Secretaría puede conceder por el permiso, establecido, pero creo que más imponiendo las modalidades que dicte el interés General.

Una vez más se dota a la citada Secretaría en esta fracción del amplio arbitrio para decidir si se otorga o no el permiso.

Prevención de importancia, es la establecida en la fracción sexta: en la que Notarios Públicos, los que los sustituyan o hagan sus veces, tendrán la obligación de abstenerse de autorizar algún acto o contrato en relación con la adquisición de bienes de inmuebles, acciones o derechos reales sobre ellos, si los extranjeros no cuentan con el permiso de la Secretaría de Gobernación. En la fracción séptima nos especifica de manera clara lo que debe entenderse por derechos reales y acciones sobre bienes raíces, lo que es bien raiz; con esto el reglamento viene a hacer un auxilio leal en cuanto a la interpretación del mencionado precepto 7º y 14, respectivamente de la ley y su reglamento, ya que de esa forma se puede llegar a la solución de alguna duda que pueda surgir en cuanto a su interpretación.

Ya vimos que la parte final del artículo 71, establecía que los profesionistas citados, entre ellos el notario, su sustituto o quien haga sus veces; deberán de informar a la Secretaría sobre el acto o contrato otorgado y pasado ante su fé, pero no especificaba el tiempo que se tenía que rendir dicho aviso. Venimos así que la fracción primera del inciso o del reglamento de la ley, establece como plazo máximo el de cinco días aclarando de que dicho aviso debe de contener el tipo de acto o contrato que se haya celebrado, y los documentos los cuales el extranjero o extranjeros acreditaron su legal estancia en el país.

b) Adquisición y acciones o partes sociales.

Para que el extranjero pudiera adquirir acciones o partes sociales, eran necesario el permiso expedido por la Secretaría de Gobernación. Así mismo se estableció con obligación para el Notario Público los que lo sustituyan o hagan sus veces; la obligación de exigir al extranjero la documentación que acredite su legal estancia en México. También se estableció que estos funcionarios debían de terminar si de conformidad con la ley, la condición o calidad migratoria le permitía adquirir acciones o partes sociales, el cual al realizarse la operación tenía un plazo de 5 días para dar el aviso inmediato a la Secretaría, sobre tal adquisición, mencionando los documentos presentados por

el extranjero con los que acreditó su legal estancia en el país, con la obligación abstenerse de autorizar dicha adquisición, si adviertan ciertas irregularidades en la situación migratoria de los extranjeros, la cual debían de comunicar a la Secretaría.

Los extranjeros que estuvieren en México y bajo la calidad de no inmigrante y con la condición migratoria de turista transmigrante y visitante, no podían adquirir acciones o partes sociales, al menos que por causas ajenas y la voluntad del extranjero, y no prohibiéndolo otras leyes; en su favor dichas acciones o partes sociales y caso en el cual la Secretaría les otorgaría el permiso respectivo estableciéndoles en el acto en el que se verifique la adquisición, las modalidades que estimare convenientes de acuerdo con el interés general.

Se les otorgara el permiso de adquirir acciones o partes sociales a los inmigrantes, siempre y cuando, con motivo de ella no se contrariara su condición migratoria, le creditase su legal estancia en el país.

Los inmigrados podían adquirir acciones o partes sociales, entendiéndose a lo que al respecto impusiera la Secretaría de Gobernación respecto a ciertas limitaciones a las actividades de los inmigrados mediante oficio, en tiempo

posterior o por acuerdos de carácter general que para tal efecto dictase la Secretaría.

En el reglamento de la ley se establece que debía de entenderse con respecto a acciones sobre Bienes Raíces, las emitidas por sociedades cuyo objeto fuera la especulación sobre los bienes inmuebles.

c) Otorgamiento de Poderes y Testamentos.

La ley requería permiso de la Secretaría de Gobernación al efecto que en el extranjero otorgase poderes o testamentos en México; debiendo el Notario Público, sus sustitutos o quienes iniciaran sus veces de exigirles la documentación para que acreditase su legal estancia en el país y determinar si la calidad o condición migratoria, por disposición legal les permitía dicho otorgamiento teniendo la obligación de abstenerse de autorizar dichos actos, en caso de que no les acreditase su legal estancia en el país o no tuviese permiso en la Secretaría de Gobernación, o bien si advirtieren irregularidades en la situación migratoria de los extranjeros, debiéndoles de comunicar inmediatamente a la Secretaría.

La ley estableció que para el caso de otorgamiento de poderes y testamentos, el extranjero no tenía la obligación

de acreditar su legal estancia en el país siempre y cuando se tratase de un caso de urgencia.

Existió así mismo la obligación acargo de los Notarios Públicos, sustitutos o quienes hacían sus veces, de dar aviso de tal otorgamiento, en un plazo de 5 días apartir del mismo, a la Secretaría de Gobernación, haciendo mención de los documentos con los cuales el extranjero les acreditó su legal estancia en el país.

A los extranjeros no emigrantes con las condiciones migratorias de turista, transmigrante y visitante, se les podía expedir permiso de la Secretaría de Gobernación para el otorgamiento de poderes y testamentos, lo mismo que a los inmigrantes y a los inmigrantes.

El reglamento de la ley, dispuso que los Notarios públicos, calificarían bajo su responsabilidad, la urgencia que hace referencia de parte última del artículo 71 de la ley, en los casos de testamentos y poderes dando el aviso respectivo respecto de dicha determinación.

d) Obligaciones del Notario.

El Notario Público los que sustituyan a estos o hacían sus veces tenían las siguientes obligaciones:

1.- Exigir a los extranjeros que tramiten ante ellos la adquisición de inmuebles, acciones o partes sociales y en el otorgamiento de poderes y testamentos; que previamente les acrediten con documentos, su legal estancia en el país y que su condición y calidad migratoria les permitan realizar tales actos.

2.- Dar aviso inmediato a la Secretaría de Gobernación, acerca de la adquisición u otorgamiento, en un plazo de cinco días siguientes a la fecha en que se llevasen a cabo.

3.- Obligación de abstenerse de autorizar los contratos sobre adquisición de bienes inmuebles; acciones o partes sociales en que participen extranjeros, si estos carecen del permiso correspondiente.

4.- Obligación de abstenerse de dar su autorización, si advirtieren irregularidades en cuanto a la situación migratoria de los extranjeros.

5.- Obligación de calificar, bajo su responsabilidad, la urgencia, en los casos de otorgamiento de testamentos a que se hace referencia la parte final del artículo 71 de la ley.

3.- Al que en materia inmigratoria suscriba cualquier documento o promoción con firma que no sea la suya se le impondrá una multa de \$200.00 a \$2,000.00 y arresto hasta por 15 días, cuando no se trate de delito.

4.- Toda infracción a la presente ley o a su reglamento fuera de los casos señalados en este capítulo y de los que constituyan delitos de acuerdo con otras leyes: se sancionará administrativamente con multa de \$200.00 a \$10,000.00 según sea la gravedad de las violaciones cometidas a juicio de la Secretaría de Gobernación, o con arresto hasta por 15 días si el infractor no pagara la multa.

3.7.- LEY ORGANICA DE LA FRACCION I DEL ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL Y SU REGLAMENTO

a) Adquisición de inmuebles.

La citada disposición consta de diez dispositivos y uno transitorio. En su artículo 10, se establece que:

"Ningún extranjero podrá adquirir el dominio de tierras y aguas en una faja de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y de 50 en las playas; ni ser socio de sociedades

mexicanas que adquirieran tal dominio en la misma fracción."

El artículo 29, señala que:

"Para que un extranjero pueda formar parte de una sociedad que tenga o adquiera el dominio de tierras... en el Territorio de la República, tendrá que satisfacer los requisitos que señala la misma fracción I, del artículo 27 de la Constitución; que serán: el de hacer convenio ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales respecto a la parte de bienes que le toca en la sociedad y de no invocar, la protección de su gobiernos, por lo que refiere a aquellos, bajo pena de perder en beneficio de la Nación los bienes que hubiere adquirido como socio de la sociedad de que se trate."

Se encuentra establecido en este artículo, el principio de la invocación a la protección por parte del Gobierno del cuál es originario el extranjero; para que pueda formar parte de una sociedad mexicana que adquiera inmuebles en el Territorio Mexicano, perdiendo los beneficios de la Nación si llegase a faltar a tal convenio (Clausula Calvo).

b) Adquisición de Inmuebles por Sucesión.

Dicha adquisición la dispone el artículo 6 de la ley

que dice:

"Cuando alguna persona extranjera tuviere que adquirir por herencia derechos cuya adquisición estuviere prohibida a extranjeros por la ley, la Secretaría de Relaciones Exteriores dará el permiso para que se haga la adjudicación y se registre la escritura respectiva. En caso de que alguna persona extranjera tenga que dedicarse en virtud de derecho preexistente adquirido de buena fe, un derecho de los que están prohibidos por la ley, la secretaria de Relaciones Exteriores podrá dar el permiso para tal adjudicación.

En ambos casos el permiso se otorga con la condición de transmitir los derechos de que se trate a persona incapacitada conforme a la ley, dentro de un plazo de cinco años a contar a partir de la fecha de la muerte del autor de la herencia, en el primer caso o de la adjudicación en el segundo."

3.8.- LEY PARA PROMOVER LA INVERSION MEXICANA Y REGULAR LA INVERSION EXTRANJERA

El nacimiento de esta ley data del año de 1973; y con respecto a la adquisición de bienes inmuebles establece que dicha adquisición podría realizarse a través de un fideicomiso, para lo cual la ley facultaba expresamente a la

Secretaría de Relaciones Exteriores para que autorizara a ciertas instituciones de crédito a adquirir permisos para adquirir como fiduciarias el dominio de bienes inmuebles comprendidos dentro de la Zona Prohibida, destinados a la realización de actividades industriales y turísticas, siempre que tuvieran como objeto el de permitir su utilización y aprovechamiento a los fideicomisarios, pero sin constituir derechos reales sobre ellos, emitiendo para tal efecto certificados de participación inmobiliaria nominativos y no amortizables, de esta manera comenzaba regulando la ley tal adquisición de inmuebles.

Así también la ley establecía el período de duración de tal fideicomiso, que lo fue de 30 años. Por disposición legal fue la Secretaría de Relaciones Exteriores la encargada de resolver acerca de la constitución de los fideicomisos, considerando todos los beneficios que trajera consigo dicha constitución en cuanto a los aspectos económicos y sociales de aquel entonces. La mencionada Secretaría se auxilió de la Comisión de Inversiones Extranjeras que era la que resolvía los criterios y procedimientos conforme los cuales se llevaría a cabo la constitución.

Estos fideicomisos la Institución de Crédito conservaba la propiedad de dichos inmuebles, la cuál tenía la facultad

de arrendarlos por plazos que no fuesen superiores a diez años, los fideicomisos solamente tenían el uso y goce de los inmuebles fideicomitidos, pero ni la propiedad de los mismos; que como va lo señalamos pertenecía a la institución de crédito, como fiduciaria.

Es importante señalar que cuando se llegaba al término de el fideicomiso, las instituciones de Crédito podían transmitir la propiedad de los inmuebles que se hallaban bajo fideicomiso, a las personas que fueran los fideicomisarios en el mismo; siempre y cuando estas, estuvieren legalmente capacitadas para adquirirla.

3.9.- DESPUES DEL REGLAMENTO DE LA LEY PARA PROMOVER LA INVERSION MEXICANA Y REGULAR LA INVERSION EXTRANJERA

4.1.- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

La regulación en cuanto a la adquisición de inmuebles por el extranjero y sus inversiones; permanece de sobremanera intacta, de la siguiente forma:

Es el artículo 27, el que contiene la base sobre el tema a tratar, bajo los siguientes puntos:

1.- Solo los mexicanos por nacimiento o naturalización

y las sociedades mexicanas tienen derecho para obtener el dominio de tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas y aguas.

2.- Se les puede conceder este mismo derecho a los extranjeros, siempre y cuando convenga ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y a no invocar por los mismos protección de sus Gobiernos, bajo pena en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación los bienes que hubieran adquirido por virtud del mismo.

Haciendo una breve reseña en relación con el punto anterior. de el convenio en el establecido, diremos que a dicho convenio se le conoce con el nombre de Cláusula Calvo; ya que fue precisamente el jurista de origen Argentino Carlos Calvo, quien en el año de 1884, lo dió a la luz publica como tesis, de acuerdo con lo cual resulta contrario al Derecho internacional y a los principios que lo rigen; la intervención, ya sea de tipo Diplomática o Armada; para apoyar las reclamaciones de particulares, súbditos o nacionales del país reclamante, contra otro Estado soberano, de los actos de los que se deriven dichas reclamaciones. (5).

Dicha Cláusula o convenio ha sido insuficiente, ya que

los estados no han renunciado a dar protección a sus nacionales, cuando se encuentran fuera de su país, y es por ellos que los estados han pugnado; para que este convenio pase a formar parte de los tratados internacionales en los que sean parte.

El mismo artículo Constitucional establece una prohibición para los extranjeros de adquirir bienes inmuebles dentro de la zona prohibida, que comprende la exención y sitios territoriales escritos en la misma disposición.

4.2.- LEY DE NACIONALIDAD Y NATURALIZACION

Esta ley contiene dos disposiciones que hacen referencia al régimen de propiedad del extranjero, que establecen:

"Artículo 33.- Los Extranjeros y personas morales Extranjeras, así como las sociedades mexicanas que tengan o puedan tener socios extranjeros, no pueden tener concesiones ni celebrar contratos con los Ayuntamientos, Gobiernos Locales, ni Autoridades Federales, sin previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores; el cuál podrá concederse siempre que los interesados convengan ante la propia Secretaría en considerarse como mexicanos respecto de dichos contratos, y en no invocar, por cuanto a ello se

refiere, la protección de sus Gobiernos, bajo la pena que en caso establecerá la Secretaría de Relaciones Exteriores."

"Artículo 34.- Las personas morales extranjeras no pueden adquirir el dominio de tierras y aguas y sus acciones ni obtener concesiones para explotación de minas, aguas o combustibles minerales de la República Mexicana, salvo en los casos que expresamente determinen las leyes."

Tras haber recorrido ya algunos años en su trabajo regulativo, que inicio a partir de 1934; la presente ley sufrió algunas reformas durante los años de 1940, 1941, 1949, 1971, y por último en el año de 1974; las cuales ninguna de ellas toco los preceptos que se encargaron, al inicio de esta, de regular lo referente al regimen de propiedad del extranjero en México.

Así las cosas, los artículos ya citados siguen sosteniendo las siguientes bases de relación a dicha regulación inmueble del extranjero:

a) Las personas físicas e-tranjeras y las morales también extranjeras; y las morales mexicanas que en su constitución hayan admitido o en un futuro, tengan como socios a extranjeros, no podrán obtener concesiones, ni celebrar contratos con las autoridades de los tres niveles

de gobierno, sin el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, la que lo podrá conceder siempre y cuando los interesados convengan ante la Secretaría de Relaciones, en considerarse como mexicanos respecto de dichos contratos y en no invocar por lo que a ellos se refiere la protección de sus gobiernos, bajo pena, que establecerá en cada caso concreto, la Secretaría de Relaciones.

Salvo que la ley así expresamente lo permita; no podrán las personas morales extranjeras, celebrar algún acto para adquirir el dominio de tierras, aguas y sus accesorios, ni obtener concesión para la explotación de minas, aguas o combustibles minerales en la Republica Mexicana.

4.3.- LEY GENERAL DE POBLACION Y SU REGLAMENTO

a) Adquisición de Inmuebles.

La actual ley General de Población contiene dos preceptos que regulan la adquisición de bienes inmuebles por el extranjero en Mexico.

"Artículo 66.- Los extranjeros independientemente de su calidad migratoria, por sí o mediante apoderado podrán sin que para ello permiso de la Secretaría de Gobernación, adquirir valores de renta fija o variable y realizar

depósitos bancarios, así como adquirir bienes inmuebles urbanos y derechos reales sobre los mismos con las restricciones señaladas en el artículo 27 Constitucional, en la ley para Promover la Inversión Extranjera y demás de leyes aplicables.

El extranjero transemigrante por su propia característica migratoria, en ningún caso estará facultado para adquirir los bienes a que se refiere este último precepto legal.

"Artículo 67.- Las autoridades de la República sean Federales, locales o Municipales, así como los Notarios Públicos los que sustituyan a estos o hagan sus veces y los corredores de comercio, están obligados a exigir a los extranjeros que tramitan asuntos de su competencia, que previamente les comprueben su legal estancia en el país y que en los casos que establezca el Reglamento, acrediten que su condición y su calidad migratoria les permiten realizar el acto o contrario que se trate o en su defecto, el permiso de la Secretaría de Gobernación, en los casos que señale el reglamento, dará aviso a la expresada Secretaría, de un plazo no mayor de quince días, apartir del acto o contrato celebrado ante ellas."

La nueva regulación que ofrece la Ley Poblacional es

más amplia y sin menos restricciones para los extranjeros, que la que establecieron las leyes de 1947 y su reglamento del año de 1965, y la ley de 1972 y su reglamento desde 1966, ya que de conformidad con la nueva disposición legal ya no se requiere el permiso que de antaño se venía exigiendo al extranjero para el efecto de adquirir inmuebles dentro del territorio nacional. Establece así mismo que todos los extranjeros independientemente de su calidad migratoria, es decir ya sean no inmigrantes o inmigrantes excepto el Transmigrante; podrán, por sí o por medio de apoderado, adquirir bienes inmuebles urbanos, debiéndose sujetar a las restricciones señaladas en el artículo 27. constitucional, en la Ley para Promover la Intervención Mexicana y Regular la Intervención Extranjera y en las demás leyes que sean aplicables; siendo las siguientes:

a) Acreditar su legal estancia en el país.

b) Suscribir el convenio o cláusulas en Calvo: de considerarse como Nacionales respecto de dichos bienes inmuebles, renunciando a invocar la protección de sus gobiernos por lo que se refiera a los mismos, bajo pena en el caso de faltar al mismo de perder el beneficio de la Nación, dichos bienes.

c) Recabar el permiso de la Secretaría de Relaciones

Exteriores para la adquisición del inmueble.

Artículo 17 de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera.

d) Los extranjeros y las Sociedades extranjeras y Sociedades Mexicanas deberán de tener la Clausula de Exclusión de Extranjeros; para poder adquirir el dominio directo sobre tierras en zona prohibida.

e) Existe la prohibición expresa de que el extranjero que tenga la característica migratoria de transmigrante no está facultado legalmente, para adquirir bienes inmuebles; esta última parte deberá de tener en cuenta el Notario Público ante el cual se vaya a otorgar un acto de esta naturaleza inmobiliaria.

Persiste en la actual Ley, la obligación de los Notarios Públicos de quienes los sustituyan o hagan sus veces, de exigir a los extranjeros la documentación que acredite su legal estancia en el País y en los casos que establece el Reglamento, su condición y calidad migratoria les permite llevar a cabo la realización del acto ó contrato de que se trate o bien que tengan el permiso de la Secretaría de Gobernación.

Otra de las innovaciones de esta Legislación, lo es el

plazo exigido por los anteriores Reglamentos de la Ley, el cual se extendió de cinco días a quince días, que se contrtara a partir de la celebración del acto o contrato, para que el Notario Público ponga en conocimiento de la Secretaría de Gobernación el acto o contrato llevado a cabo; los documentos con los que acreditaron los extranjeros su legal estancia en el País.

El reglamento de la actual Ley contiene un capítulo específicamente consagrado, al cual se denomina "Actos y Contratos" del cual los aspectos de relación al tema de estudio, son los siguientes:

a) Han quedado derogadas las fracciones I, II y III, del Reglamento; ya que por disposición de la Ley, todos los extranjeros cualquiera que sea su calidad migratoria que posean; excepto los transmigrantes, podrán obtener permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores para adquirir inmuebles en el territorio Nacional.

b) Subsiste la fracción del Reglamento que indica que mientras no tenga ningún impedimento establecido a las actividades, los cuales los fijará la Secretaría en Oficio de otorgamiento de calidad migratoria o en cualquier tiempo, por acuerdo general, podrán obtener permiso de la Secretaría de Relaciones para adquirir bienes raíces.

c) Queda también vigente la tracción que se refiere, cuando por causas ajenas al extranjero naciere a su favor derechos sobre inmuebles y por disposición legal les este limitada por el Reglamento y no prohibida por las Leves, la adquisición de inmuebles, la Secretaría le concederá el permiso para ello, estableciendo las modalidades que estime convenientes de acuerdo con el Interés General.

d) Los Notarios se abstendrán de llevar a cabo la autorización de la Escritura Pública en donde conste la adquisición del bien inmueble por extranjero, si el mismo no cuenta con el permiso de la Secretaría de Relaciones.

La fracción VII sirve de auxilio en la interpretación en esta materia al establecer que se entenderán por bienes inmuebles, todos los comprendidos en el Artículo 793 del Código Civil para el Estado de Guanajuato.

b) Adquisición de acciones o Partes Sociales.

Referente a la adquisición de acciones o partes sociales; la Ley escribe que a todos los extranjeros, con independencia de su calidad migratoria se les podrá otorgar permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores para el efecto de dicha adquisición, siempre y cuando convenga ante

dicha Secretaria, en considerarse como nacionales respecto de dichas acciones y partes sociales y al no invocar por lo que a ellas se refiera, la protección de su Gobierno, bajo la pena de perder en beneficio de la Nación dichas acciones o partes sociales.

Los Notarios Públicos exigirán a los extranjeros en ante ellos celebran la adquisición de dichas acciones o partes sociales, la documentación que les acredite su legal estancia en el País, acreditando también que de acuerdo con la Ley poseen la calidad y característica migratoria para realizar tal acto; o que tienen el permiso de la Secretaria, debiendo dar aviso del acto de adquisición en un plazo no mayor de quince días, contados a partir de la celebración del acto, a dicha Secretaria.

Los inmigrados podrán adquirir el permiso de la secretaria para la adquisición de acciones o partes sociales cuando no tengan ninguna limitación que imponga la Secretaria a la actividad realizada por el extranjero, en el oficio que otorgue la calidad de inmigrado; en el documento migratorio o en cualquier tiempo mediante el acuerdo del alcance general.

Quando el extranjero por causas ajenas a su voluntad: le nacieran a su favor por acto independiente, derechos de

propiedad sobre acciones o partes sociales de empresas que se dedican al comercio, y cuya adquisición les este prohibida por el reglamento de la ley y no prohibida por otras leyes; se les podrá otorgar el permiso de la Secretaría; estableciendo ella misma las modalidades de acuerdo con el interés general.

Se abstendrán los Notarios Públicos de autorizar la adquisición de acciones o partes sociales, si los extranjeros carecen del permiso necesario de la Secretaría. Los mismo harán si encuentran irregularidades en la situación migratoria de los extranjeros debiendo de comunicar de inmediato a la Secretaría.

c) Otorgamiento de Poderes o Testamentos.

Es requisito legal que el extranjero tenga el permiso de la Secretaría de Relaciones a efecto de llevar a cabo dicho otorgamiento. Así mismo el Notario Público tiene la obligación de exigir que el extranjero le acredite su legal estancia en el país y verificar de conformidad con la Ley y el Reglamento, si la condición o calidad migratoria con la que se ostente le permite llevar a cabo el otorgamiento; acreditando, o que posee el permiso de la Secretaría, debiendo de dar aviso inmediatamente a la Secretaría del otorgamiento en un plazo no mayor de quince días de haberse

llevado a cabo el otorgamiento mencionado los documentos que acreditan su legal estancia; absteniéndose de autorizar el acto, si se encontraran irregularidades en cuanto a la situación migratoria de los extranjeros, comunicandolo de inmediato a la Secretaria.

De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 124, del reglamento de ley General de la Población, no será requisito; por excepción, en casos de urgencia, para el otorgamiento de poderes y Testamentos; que el extranjero acredite documentalmente su estancia en el país.

d) Obligaciones del Notario.

Como una regla general, cuando el extranjero acuda al Notario Público para llevar a cabo un acto de su competencia; deberá de requerirlo para que documentalmente le acredite su legal estancia en el país; debiendo asentarle en el Instrumento Notarial correspondiente.

Como caso de excepción a la exigibilidad y acreditamiento de estancia legal del extranjero; lo es, un caso de otorgamiento de poderes o testamentos.

Las obligaciones que debe de cumplir un Notario Público son:

1.- Obligación de calificar bajo su responsabilidad, en la urgencia en los casos de otorgamiento de poderes o testamentos dando aviso, en todo caso, a la Secretaría.

2.- La obligación de exigir al extranjero que le acredite su condición migratoria le permite llevar a cabo el acto o contacto respectivo.

3.- Obligación de en el momento del acreditamiento de la legal estancia; de cerciorarse de que dicho extranjero no tiene la característica migratoria de transemigrante; pues le está prohibido; que por sí mismo o mediante un apoderado, adquiera bienes inmuebles rústicos o urbanos y derechos reales sobre los mismos.

4.- Obligación de dar aviso a la Secretaría; en un plazo máximo de 15 días; a cerca del acto o contrato celebrado y pasado ante su fé.

5.- Obligación de abstenerse de autorizar los actos o contratos que versen sobre adquisición de bienes inmuebles, derecho reales sobre los mismos, acciones y partes sociales de empresas que se dediquen al comercio, si los extranjeros carecen del permiso correspondiente.

6.- Obligación de abstenerse de autorizar los actos y contratos en los que intervengan extranjeros, si advierten irregularidades en su situación migratoria, debiendo comunicarlo, de inmediato a la Secretaría.

7.- Obligación de exigir a los extranjeros que celebren actos o contratos tendientes a adquirir bienes inmuebles ubicados dentro de la Zona Prohibida; el permiso que expida la Secretaría de Relaciones Exteriores, el cual deberá de contener el Convenio de Nacionalidad.

8.- Obligación de abstenerse de autorizar los actos o contratos en los cuales el extranjero pretenda adquirir inmuebles ubicados dentro de la Zona Prohibida.

e) Sanciones.

En la Ley General de población.

Haciendo una interpretación a los artículos contemplados en el capítulo VII de las sanciones, se pueden aplicar al Notario Público, para el efecto de sancionarlo; las siguientes:

a) Al que auxilie, encubra o aconseje a cualquier individuo para violar las disposiciones de esta Ley y su

reglamento en materia que no constituya delito, será castigado con multa de mil pesos o arresto hasta por treinta y seis horas. Si el infractor no pagare la multa correspondiente, que no excederá en ningún caso de quince días.

b) Al que en materia migratoria suscriba cualquier documento o promoción con firma que no sea la suya, se le impondrá multa hasta de \$ 2000 pesos o arresto hasta por 36 horas, sin perjuicio de las penas en que incurra cuando ello no constituya un delito. Si el infractor no pagare la multa, se permutara esta por el arresto correspondiente, que no excederá en ningún caso de 15 días.

c) Toda infracción a la Ley General de la Población a sus Reglamentos, en materia migratoria fuera de los casos señalados en este capítulo, y de los que constituyan delitos de acuerdo con otras leyes, se sancionaran administrativamente con multas hasta de \$10 pesos, según la gravedad de las violaciones cometidas a juicio de la Secretaría de Gobernación o con arresto hasta por 15 días si el infractor no pagare la multa.

En el Reglamento de la Ley General de Población se establecen las siguientes sanciones:

a) Los actos que se efectúan en contravención de los artículos 66 y 69 de la ley y de las disposiciones de este Reglamento de la ley, estarán efectuados de nulidad absoluta.

La declaración de nulidad será hecha por los tribunales Federales a petición del Ministerio Público Federal, previa actuación de la Secretaría de Gobernación.

4.4.- LEY ORGANICA DE LA FRACCION I DEL ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL Y SU REGLAMENTO

a) Adquisición de Inmuebles.

La ley esta compuesta de diez artículos y un transitorio. Entrando al estudio de la misma veremos, que el artículo 19, establece que queda prohibida la adquisición de bienes raíces por parte del extranjero, dentro de la Zona Prohibida a que dicha Fracción I del artículo 27 de la Constitución. A la vez que no podrá ser socio de sociedades mexicanas que adquirieran el dominio de inmuebles dentro de la Zona Prohibida.

En su artículo 29, se establece que si el extranjero quiere formar parte de una sociedad mexicana la cual adquiera bienes raíces, pero fuera de la Zona Prohibida

requerirá de llevar acabo ante la Secretaria de Relaciones Exteriores el convenio de nacionalidad, es decir, es considerarse como nacional respecto de dichos bienes raices que le tocan en la sociedad y en no invocar por lo que a ellos tambien se refiere, la proteccion diplomatica de su gobierno, bajo pena de perder en favor de la nacion dichos bienes.

b) Adquisición de Inmuebles por Sucesión.

En cuanto a esta forma de adquirir inmuebles, encontramos referencia a ella en el artículo 69, de la ley, que para ello establece:

"Todo extranjero, ya sea persona física o persona moral que tuviere que adquirir derechos cuya adquisición les estuviere prohibida por la ley, la Secretaría de Relaciones, otorgará el permiso correspondiente para que se lleve la adjudicación de los bienes inmuebles de que se trate y sea registrada la Escritura Pública que contenga el acto."

Otro de los supuestos es que se refiere al cuando en favor de un extranjero tuviere que adjudicarsele un derecho preexistente que lo haya adquirido de buena fe y se trate de uno de los que le están prohibidos por la ley; caso en el cual la Secretaría de Relaciones Exteriores podrá dar el

permiso para que se lleve a cabo tal adjudicación.

Respecto de los dos supuestos establecidos con anterioridad cabe decir que la segunda parte del precepto en cita, establece que los permisos en éstos supuestos podrán ser otorgados por la Autoridad de la Administración Pública, sujetándose a la condición de que el extranjero este incapacitado para tal adquisición conforme lo señala la ley; dentro de un plazo de 5 años que se empezarán a contar a partir de la muerte del autor de la herencia, en el primer supuesto estudiado y a partir de la adjudicación en el segundo. Es así como en el primer caso previsto por el numeral; se evita que por falta de reciprocidad internacional, un legislador o juez extranjero prohíba que un mexicano adquiera bienes por herencia en el extranjero; mientras que en segundo supuesto se dió la pretención que la ley no tuviere efectos retractivos en perjuicio de los extranjeros que detentaban un derecho preexistente.

Reglamento de la ley Orgánica de la fracción I del artículo 27. Constitucional.

Dicho reglamento entro en vigor el 29 de Marzo de 1926, con 18 dispositivos y dos transitorios. Los aspectos que sobre adquisición de bienes inmuebles contiene son:

a) Se sanciona con la pérdida del Oficio al Notario Público que autorice Escrituras Publicas u otro Instrumento Notarial en los cuales se pretenda transmitir a personas físicas extranjeras o personas morales extranjeras del dominio de inmuebles dentro de la Zona Prohibida.

b) Se establece que el Notario Público tiene la obligación de insertar en el cuerpo del Instrumento Notarial, constitutivo de asociaciones o sociedades mexicanas, ya sea civiles o mercantiles que estén en posibilidad de admitir socios extranjeros y de adquirir de cualquier forma el dominio de bienes raíces, fuera de la Zona Prohibida; la Cláusula Calvo o Convenio Nacional; respecto de dichos bienes raíces, bajo pena de faltar a el, de perder en beneficio de la Nación los inmuebles que hubieren adquirido por virtud del acto.

El permiso que otorga la Secretaría de Relaciones Exteriores para los efectos que los extranjeros realicen la adquisición de inmuebles, debe ser usado, dice la ley, dentro de un plazo de noventa días hábiles, contados a partir de la fecha de su expedición, debiendolo de insertar en la Escritura Pública, bajo pena de pérdida del oficio.

Para el caso de que se trate de una sociedad por acciones deberá contener, el convenio de nacionalidad; que

escribirá en los títulos o certificados de las acciones, para los efectos de publicidad en el sentido de que todo el que adquiere se entere de que por el hecho de la adquisición, acepta el convenio de nacionalidad.

Las sociedades mexicanas existentes que tengan o puedan llegar a tener socios extranjeros y que adquirieran bienes raíces, recibirán previamente el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores para el citado efecto de la adquisición.

Se establece una limitación de hasta el 49% de la participación de extranjeros en sociedades mexicanas constituidas para adquirir bienes raíces rústicos para fines agrícolas.

Las sociedades mexicanas constituidas con el objeto de explotar cualquier industria fabril, minera o petrolera u otro fin, no agrícola, podrán adquirir bienes inmuebles en la Zona Prohibida, en la exención que sea necesaria para los establecimientos o servicios de los objetos indicados y que el Ejecutivo de la Unión, o de los Estados, fijarán en cada caso, siempre, con permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores.

Si en los casos establecidos en el 29, párrafo del

artículo 6 de la ley, es decir, la condición de otorgamiento de permiso de transmitir los derechos (de adquisición de bienes inmuebles), a persona capacitada conforme a la ley; dentro del plazo de cinco años contados a partir de la fecha de la muerte del autor de la herencia, en el primer caso, de la adjudicación en el segundo; es imposible que se lleve a cabo la adjudicación en el plazo indicado; sea por que haya; por ejemplo, un juicio de nulidad de testamento y que ese juicio sobrepasará en su tramitación al plazo citado, desde la muerte del autor de la herencia o en situación análoga decretada y siempre que no lo sea por culpa; la Secretaría de Relaciones estará facultada para dar prórroga al plazo señalado por el tiempo necesario para que desaparezca dicha posibilidad procesal.

Se le otorga Reglamentariamente, a la Secretaría, de prorrogar el plazo en forma extraexcepcional, cuando siendo obligatoria de acuerdo con la ley y el Reglamento; la enajenación de bienes raíces y haya transcurrido el plazo para que se verifique esta y además la prórroga que en segundo término le otorgara la Secretaría de Relaciones Exteriores, si no se efectuare la enajenación, la Secretaría de Relaciones turnará el asunto a la Procuraduría General de la República, para que proceda a promover el juicio de remate, de conformidad con el Código Procesal Distrital, hasta obtenerse el remate. El producto del remate, será

entregado a el propietario o a su representante, pero si se reusare a recibirlo, será depositada por los tribunales en la institución que al efecto designen.

Se reglamenta la adquisición de propiedad inmueble por extranjeros en calidad de colonos, v de la siguiente forma:

"Podrán adquirir bienes rústicos dentro de la Zona Prohibida, los extranjeros que se internen en el país en calidad de colonos siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:

1â.- La extensión de terreno no excederá de doscientas cincuenta hectáreas por cada extranjero colono, si es de riego, ni mil si es de otra clase.

2â.- La adquisición que efectúe el extranjero colono, de bienes raíces, estará sujeta a una condición suspensiva, consistente en el que adquiere se nacionalizará mexicano dentro de los seis años siguientes a la fecha de adquisición de tales bienes.

En el caso de que tal condición no se llegara a efectuar en el término señalado, el Gobierno Federal procederá a la venta en moneda pública, de los bienes, hecha excepción de que estos fueran enajenados antes de seis años

a favor de personas o empresas con capacidad de adquirirlos.

4.5.- LEY PARA PROMOVER LA INVERSION MEXICANA Y REGULAR LA INVERSION EXTRANJERA

En México actualmente se ha llevado a cabo una importante apertura hacia los capitales extranjeros, dejando atrás las políticas de protección gubernamentales, con el objeto de movilizar el desarrollo del país.

Al efecto nuestro país ha suscrito Instrumentos Internacionales de los cuales es parte integrante; ha realizado una serie de trabajos legislativos, con el fin de adecuar las leyes extranjeras. Lo anterior no es suficiente ya que es necesario que se tomen medidas para complementar de manera eficaz el desenvolvimiento de estos Instrumentos.

Es de gran importancia la materia de inversiones para México en los momentos de la economía actual de México. El extranjero considera una serie de aspectos para llevar a cabo inversiones en nuestro país, como lo son: el menor costo de la mano de obra, exigencias administrativas menos rigurosas, infraestructura, potencialidad en el mercado interno, una estabilidad política y jurídica, etc., aspectos que influyen de manera importante en la decisión de inversión en nuestro país por los extranjeros.

El movimiento de inversión extranjera a nivel mundial dio sus inicios durante el siglo pasado, debido al interés de ciertos países económicamente importantes, del esparcimiento de sus mercados hacia otros Estados. Es así como estos países fueron colocando sus industrias en territorio de otros Estados en los que se dieran ciertas condiciones favorables para el desarrollo de su economía, tales como una mano de obra más barata y abundante materia prima. De esta manera explotaron maquinaria para dar fortalecimiento a su industria establecida, sumándose al mercado mundial, con cierto predominio sobre los demás Estados tanto en lo político como en lo económico.

A la Inversión Extranjera se le puede calificar de la siguiente manera:

a) Inversión Extranjera Directa, que consiste en el desplazamiento de capital por parte de personas físicas y personas morales jurídicas, para emprender negocios en Estados diferentes de aquel en donde estas hayan generado sus recursos.

b) Inversión Extranjera Indirecta, consiste en los empréstitos que obtienen de diversas fuentes, las personas físicas o morales del exterior.

Existen en torno al tema de inversiones extranjeras, diversos criterios, que se refieren a la conveniencia de las mismas para un Estado. Los razonamientos vertidos al respecto son los siguientes:

"En favor de las Inversiones Extranjeras."

- 1.- Generan Impuestos.
- 2.- Agilizan y dinamizan la economía, nacional.
- 3.- Aporta capitales para el desarrollo del país.
- 4.- Fomenta fuentes de mano de obra.
- 5.- Aporta tecnología moderna.
- 6.- Ayuda a la especialización de trabajos mexicanos.
- 7.- Abre espacios económicos internacionales.
- 8.- Facilita la apertura y amplitud de relaciones diplomáticas con otros países.

En contra de las Inversiones Extranjeras.

- 1.- Transfieren al extranjero sus ganancias.
- 2.- Desplaza a empresas locales.
- 3.- Están ligadas por lo general, a intereses políticos del Estado de donde provienen, pudiendo ser un medio de presión política.
- 4.- Dificultan la creación de nuevas empresas en el

ramo en donde desarrollen su actividad.

5.- Por lo general adquieren el monopolio de una actividad económica, debido a su superioridad técnica y financiera.

6.- Obedecen principalmente al ánimo de lucro y no a la satisfacción de intereses o necesidades sociales del país.

7.- Pueden dar origen a una descapitalización debido a pagos realizados por concepto de intereses, uso de patentes y marcas, bienes industriales, etc.

Así las cosas, entraremos al estudio de la inversión directa extranjera, comenzando ha referirnos la manera en que mayormente se puede dar la inversión, siendolo, a través de las sociedades extranjeras en México. Respecto de la sociedad Uria, en su derecho mercantil, que sociedad:

"Es la asociación de personas que crean un fondo patrimonial común para colaborar en la explotación de una empresa, con ánimo de obtener un beneficio individual participando en el reparto de las ganancias que se obtengan..."

El reconocimiento de la personalidad, a las sociedades extranjeras estará sujeta a el cumplimiento de ciertos requisitos ya sea que trate de una sociedad extranjera que emprenda la defensa de sus intereses en el país o bien

pretenda desarrollar una actividad económica en el país; respecto de las primeras, se puede establecer que estas tienen la posibilidad de tomar el carácter de sociedades extranjeras irregulares, consideradas así por el artículo 29 de la General de Sociedades Mercantiles, que dice:

"Las sociedades no inscritas en el Registro Público de Comercio que se hayan exteriorizado como tales frente a terceros, consten o no en Escritura Pública, tendrán personalidad jurídica."

Si la Sociedad extranjera que pretenda realizar actividades económicas en México deberá de cumplir con lo siguiente:

1.- Que estén legalmente constituidas en el extranjero y que lo acrediten exhibiendo copia auténtica del contrato social y documentos relacionados con su constitución, su certificado de autorización y constitución expedido por la representación diplomática o consular mexicano de su Estado de origen.

2.- Que establezcan en territorio nacional alguna agencia o sucursal.

3.- Que obtengan autorización de la Secretaría de

Relaciones Exteriores, si son sociedades o asociaciones civiles; o de la Secretaria de Comercio y Fomento Industrial; si son sociedades mercantiles." (6)

La sociedad extranjera o asociación se ha constituido de acuerdo a las leyes que contienen requisitos de forma y fondo. Pues bien, la legalidad de constitución será determinada por la ley extranjera y en cambio en el derecho mexicano esta deberá de acreditar tal constitución. Será la Secretaria de Relaciones Exteriores la encargada de verificar su constitución de acuerdo a la ley extranjera y ya comprobada esta, se procede a su registro en el Registro Público de Comercio.

Con motivo de la presencia del gran fenómeno de la Inversión Extranjera en nuestro país, nuestro Gobierno ha asumido desde el punto de vista estrictamente jurídico tres actividades de una manera claramente definida con respecto a éste rubro de la Inversiones Extranjeras de las actitudes adoptadas en relación a este tema.

Al rededor de cada etapa encontramos matices jurídicos importantes que es necesario conocer para entender las actitudes de cada una de ellas.

Resaltaremos en relación con la Primera Etapa, que con

posterioridad se mencionará, que de acuerdo a un autor de Derecho Internacional de nombre, José Luis Siqueros los criterios que se siguieron durante esta primer Etapa fueron en cuanto a que si se daba la inversión extranjera en nuestro país, esta debería en todo caso de apearse a la estructura legal con la que contaba nuestro país en aquel entonces.

También en ésta etapa se estableció que la inversión extranjera se adaptase a el medio social que en áquel entonces predominara en México para que así la inversión pudiera desarrollarse de manera adecuada en el medio social en el que vivía el pueblo mexicano de aquel entonces.

Con las consideraciones anteriormente apuntadas en relación a la primera Etapa, podemos decir que hubo un número de disposiciones que se basaron predominantemente en consideraciones empíricas, características de ésta etapa, constituyendo de esa manera un verdadero e importante cuerpo legislativo.

Podemos mencionar como algunas de las disposiciones que formaron parte de este cuerpo, las siguientes:

El Decreto de 29 de junio de 1944.

La Resolución Presidencial del 23 de junio de 1947, y

Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo 27 Constitucional y su Reglamento.

En relación a la Resolución presidencial del 23 de junio de 1947 podemos decir que, esta, fué creada con el fin de dar ejecución al Derecho de 1944 y para ello se creo la Comisión Mixta Intersecretarial, la cuál se encargó de coordinar las inversiones mexicanas y extranjeras.

La importancia que tuvo dicha Comisión lo fué bastante considerable, ya que por medio de ésta se expidieron una serie de disposiciones, las cuales subsistieron hasta el recientemente año de 1973. Varias de ellas fueron utilizadas para normar como criterios en la ley de la materia.

El año en que dejó de funcionar esta Comisión, lo fué en el año de 1953.

Cabe destacar algunas de las disposiciones que se dictaron por la Comisión Mixta Intersecretarial, como lo fueron:

El Decreto Presidencial del 30 de abril de 1971, en el cuál se da autorización a la Secretaria de Relaciones Exteriores para que otorgara permisos a las Instituciones Nacionales de Crédito, y adquirir como fiduciarias, el

dominio de bienes inmuebles destinados a la realización de actividades industriales o turísticas dentro de la Zona Prohibida.

El Decreto Presidencial del 2 de julio de 1970, por medio del cual se establece el 49% como máximo, de inversión extranjera en el capital de sociedades en los campos de la siderurgia, cemento, vidrio, fertilizantes, celulosa y aluminio.

Entraremos al estudio específico de las tres importantes posturas, que en cuanto a versiones extranjeras, en México se refiere, y las cuales son:

1ª.- La Casuística, en la cual los problemas que surgieron en relación a las inversiones extranjeras, se resolvían de acuerdo a los usos y costumbres de aquel entonces.

2ª.- La Regulatoria, en la cual se pretendió someter a la inversión extranjera, a reglas fijas para adecuarla al desarrollo social y económico del país, estableciendo un mínimo de hipótesis posibles; y

3ª.- La liberal, en la que se dio un predominio de desregulación en la ley, al disminuir las trabas

administrativas a efecto de permitir más inversión en nuestro país por Estados extranjeros."

En la Segunda Etapa, la cual dio inicio el 9 de Marzo de 1973, es en donde encontramos la creación de la ley para Remover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera que contenía ideas ya expuestas por el Secretario de Industria y Comercio en el año de 1972.

En Mexico la Inversión extranjera se pueda permitir siempre y cuando:

- a) Genere nuevos empleos.
- b) Sea complementaria del capital nacional.
- c) Propenda al desarrollo equilibrado de la región.
- d) Aporte tecnología avanzada, teniendo en cuenta las necesidades reales del país.
- e) Se oriente preferentemente a nuevos campos de actividades y establecimientos de nuevas industrias.
- f) Tienda a la ocupación de técnicos y personal administrativo de nacionalidad mexicana.

Las principales disposiciones que se refieren a la inversión extranjera son:

"Artículo 2.- Para los efectos de esta ley, se considera inversión extranjera la que se realice por:

I.- Personas morales extranjeras.

II.- Personas físicas extranjeras.

III.- Unidades Económicas extranjeras sin personalidad jurídica.

IV.- Empresas mexicanas en las que participen mayoritariamente el capital extranjero o en las que los extranjeros tengan, por cualquier título de facultad de determinar el manejo de la empresa.

Vemos que en primer lugar se establece lo que debe de considerarse como inversión extranjera. La persona física moral extranjera lo es, la determinada en el artículo 5, de la Ley de Nacionalidad y Naturalización; y la persona física extranjera la señala por el artículo 33, de la Constitución.

Se considera como Unidades Económicas sin personalidad jurídica, de acuerdo con Miguel Angel Garcia Padilla: "La persona jurídico colectiva, constituida por entidades individuales o complejas que pudiendo considerarse jurídicamente independientes, esta unidad en cuanto a sus capitales de dirección y distribución de actividades a explotar en conjunción simultanea o sucesiva, determinada fuente de riqueza y cuya actividad económica reunida arroja

un resultado distinto de la actividad económica de cada entidad considerada individualmente."(7).

Sobre este tipo de Unidades hacen referencia algunas leyes como (la ley del Impuesto Sobre la Renta, el Código Fiscal de la Federación y la ley Federal del Trabajo).

La Fracción IV, del artículo 2o, de la ley contiene dos criterios a saber:

19.- Se refiere la nacionalidad de los propietarios del capital extranjero; sin hacer referencia a que parte de la empresa (activo fijos, capital social, etc.). Según Ignacio Gómez Palacio; "la fracción citada se refiere a la participación mayoritaria en el capital social de la empresa."

20.- Por lo que respecta a este criterio se puede decir que por manejo se entiende, el poder decisión o de control de la sociedad, englobando diversos supuestos, al emplear la expresión por cualquier título. Al interpretar esta expresión, Gómez Palacio, indica que "la frase por cualquier título se interpreta en el sentido de que se prohíbe cualquier tipo de control mediante el derecho de voto o por cualquier procedimiento. En la misma fracción se emplea el término Empresa por el cuál se debe de entender como el

conjunto de elementos, principalmente económicos destinados a una misma actividad o fin económico."

a) Anteriormente la ley estableció y permitió la inversión hasta un 49% por ciento para todos aquellos sectores en donde no se exigía un porcentaje determinado. Lo mismo en cuanto a la explotación y aprovechamiento de substancias minerales sujetas a concesiones ordinarias.

b) Se estableció hasta el 40% por ciento del capital de las sociedades extranjeras en la inversión extranjera de productos secundarios de la industria petroquímica y en la fabricación de componentes de vehículos y el 34% por ciento cuando se trate de concesiones especiales para la explotación de reservas minerales nacionales.

c) Actualmente nuestro Derecho Positivo establece que la inversión extranjera será el 10% en sociedades cooperativas de producción; de hasta el 25% en transporte aéreo nacional; transporte en aerotaxi y transporte aéreo especializado; hasta el 30% en sociedades controladoras de agrupaciones financieras Instituciones de Crédito de Banca Múltiple, Casas de Bolsa, Especialistas Bursátiles, hasta el 49% en Instituciones de Seguros, Institucionales de Fianzas, Casas de Cambio, Almacenes Generales de Depósito, Arrendadoras Financieras, Empresas de Factoraje Financiero,

Sociedades Financieras de objeto limitado a las que se refiere el artículo 103, Fracc., IV., de la ley de Instituciones de Crédito; Sociedades a las que se refiere el artículo 12 Bis de la ley del Mercado de Valores. acciones representativas de capital fijo de Sociedades de Inversión u Sociedad de operadores de sociedades de inversión, Fabricación y comercialización de explosivos, armas de fuego, cartuchos, municiones y fuegos artificiales; sin incluir la adquisición y utilización de explosivos para actividades industriales y extractivas, ni la elaboración de mezclas explosivas para el consumo de dichas actividades, impresión y publicación de periódicos para circulación exclusiva en el territorio nacional, acciones serie "T" de sociedades que tengan en propiedad tierras agrícolas, ganaderas y forestales, televisión por cable, servicios de telefonía, pesca en agua dulce, costera, y en Zona Económica exclusiva sin incluir, acuacultura, administración portuaria Integral, servicios portuarios de politaje a las embarcaciones para realizar operaciones de navegación interior, en los términos de la ley de la materia, servicios navieros dedicados a la explotación comercial de embarcaciones para la navegación interior y cabotaje, con excepción de los cruceros turísticos y la explotación de dragas y artefactos navales. Para la construcción, conservación y operación portuaria, servicios conexos al sector de ferrocarriles que consisten en servicios a

pasajeros, mantenimiento y habilitación de vías, libramientos, talleres de reparación de equipo tractivo y de arrastre, organización y comercialización de trenes unitarios, operación de terminales ferroviarias y suministro de combustible y lubricantes para embarcaciones, aeronaves y equipo ferroviario.

Las personas físicas extranjeras requieren del permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores y de la suscripción de la suscripción del convenio de nacionalidad, para que puedan adquirir el dominio de bienes inmuebles y las personas morales extranjeras con Cláusula de Exclusión de Extranjeros y el permiso de la Secretaría podrán adquirir bienes inmuebles dentro de la Zona Prohibida.

En cuanto al fideicomiso en fronteras litorales se señala por la que la Secretaría de Relaciones puede autorizar a su consideración, a las Instituciones de Crédito permiso para que adquieran como fiduciarias el dominio de inmuebles para actividades industriales y turísticas dentro de la Zona Prohibida, cuyo objeto sea la utilización y aprovechamiento de los inmuebles, a los fideicomisarios sin constituir derechos reales sobre los mismos. La duración del fideicomiso es de 30 años.

Es obligación del Notario Público insertar en el

Instrumento Notarial respectivo, el permiso que se requiere en los terminos de la ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera; expedido por la Secretaría de Relaciones, en caso contrario perderán la patente de notario o el fiat en el Estado de Guanajuato.

4.6.- LEY DE INVERSION EXTRANJERA

(15 de Diciembre de 1993)

Con la aparición de esta ley quedó derogada la ley para proveer la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera del 16 de febrero de 1973; la cuál establecía entre sus disposiciones, como actividades reservadas exclusivamente al Estado las siguientes: Petróleo y demás Hidrocarburos, petroquímica básica, la explotación de minerales radiactivos y generación de energía nuclear, minería en los casos que se refiere la ley de la materia, electricidad, ferrocarriles, comunicaciones telegráficas y radiotelegráficas. Reservada también exclusivamente a mexicanos o sociedades mexicanas que tuvieran la Cláusula de Exclusión de Extranjeros las actividades de: Radio y Televisión y transporte automotor urbano, interurbano y en carreteras federales, transporte aéreos y nacionales, explotación forestal y distribución de gas.

En la actualidad tal Régimen, ha cambiado al establecer la ley un número menor de actividades de las cuales el Estado se reserva para su explotación, como en la industria petrolera y demás hidrocarburos, petroquímica básica, electricidad, generación de energía nuclear, minerales radiactivos, comunicación via satélite, telégrafos, radiotelegrafía, correos, ferrocarriles, emisión de billetes, acuñación de moneda, control, supervisión / vigilancia de puertos, aeropuertos y helipuertos.

Se reservan ciertas actividades para ser realizadas por mexicanos o sociedades mexicanas con Cláusula de Exclusión de Extranjeros; tales como el transporte terrestre nacional de pasajeros, turismo y carga, sin incluir los servicios de mensajería y paquetería, el comercio la pormenor de gasolina y distribución de gas licuado del petróleo, servicios de radiodifusión y otras de radio y televisión, distintas de la televisión por cable, uniones de crédito, instituciones de banca de desarrollo en los términos de la ley de la materia, prestación de servicios profesionales y técnicos que expresamente señalan las disposiciones legales aplicables.

Salvo que se trate de Inversión Neutra que es la realizada en sociedades mexicanas o en fideicomisos; la inversión extranjera no podrá participar en las actividades anteriormente citadas, ni directamente, ni a través de

fideicomisos, convenios o pactos sociales o estatutos, esquemas de piramidación u otro mecanismo que otorgue control o participación.

La ley también establece que se requiere resolución de la Comisión de Nacional de Inversiones Extranjeras; para que sea más del 49% la inversión extranjera en: Servicios portuarios a las embarcaciones para realizar sus operaciones de navegación interior, como el remolque y amarre de cabos y lanchaje; sociedades mexicanas dedicadas a la explotación de embarcaciones en tráfico de altura, administración de terminales aéreas, servicios privados de educación preescolar, primaria, secundaria, media superior y combinados, servicios legales, sociedades de información crediticias, instituciones calificadoras de valores; agentes de seguros, telefonía celular, construcción de ductos para la transportación de petróleo y sus derivados y perforación de pozos petroleros y de gas.

Se requiere permiso de la Secretaría de Relaciones para que instituciones de crédito adquieran como fiduciarias derecho sobre inmuebles en la Zona Prohibida, cuando el objeto sea la utilización y aprovechamiento, uso y goce de los frutos, y productos; cualquier rendimiento que resulte de la explotación u operación lucrativa; sin constituir derechos reales sobre los mismos y los fideicomisarios sean

sociedades mexicanas sin Cláusula de Exclusión de Extranjeros; y personas físicas y morales extranjeras. La duración de este fideicomiso para esta legislación será de 50 años prorrogables a solicitud del interesado. En la ley anterior a esta, el termino de duración del fideicomiso era de 30 años, sin la posibilidad de prórroga, que en esta nueva ley si se establezca, en favor del interesado.

El artículo 62, transitorio de la ley especifica que a los mexicanos o sociedades mexicanas con Cláusula de Exclusión de Extranjero están reservadas con exclusividad las actividades de transporte terrestre, internacional de pasajeros, turismo y de servicios auxiliares; pero a partir del 18 de diciembre del año en curso la inversión extranjera podrá participar en las anteriores actividades, hasta un 49% del capital de las sociedades mexicanas, a partir del 19 de enero del año 2000, hasta el 51% del capital de las sociedades mexicanas; a partir del 19 de enero del año 2004 hasta el 100% del capital de dichas sociedades mexicanas sin necesidad de resolución de la Comisión Nacional de Inversiones.

Apartir de el 19 de enero de 1999, la inversión extranjera podrá participar hasta el 49%, del capital de sociedades mexicanas, en fabricación y ensamble de partes, equipo y accesorios para la industria automotriz; sin

perjuicio de lo que establece el Decreto, para el fomento de la Modernidad de la Industria Automotriz; actualmente hasta el 49%.

Apartir del 10 de enero de 1999, la inversión podrá participar hasta el 100%, en la edificación y construcción en instalación de obras, sin necesidad de resolución favorable de la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras. Actualmente hasta el 49%.

La anterior ley pertenece a la segunda etapa que vive nuestro país en materia de inversión extranjera, a la cual se denomina liberal.

4.7.- REGLAMENTO DE LA LEY PARA PROMOVER LA INVERSION MEXICANA Y REGULAR LA INVERSION EXTRANJERA

Respecto de la regulación del presente Reglamento, al entrar en vigor la ley de Inversión Extranjera; en su Artículo 49, transitorio establece que, en tanto se expidan nuevos reglamentos para la ley de Inversión extranjera; regirá el Reglamento de la ley para Promover la Inversión Mexicana y regular la Inversión Extranjera; en todo en lo que no se oponga a la ley.

El reglamento contiene varias disposiciones de gran

interés para la materia que se está tratando, siendo los aspectos más importantes los siguientes:

a) Liberaliza la regulación de la Inversión Extranjera al establecer que la inversión extranjera puede darse en cualquier proporción, en el capital social de las empresas, sin que para ello se requiera permiso de la Secretaría de Relaciones, con las salvedades del cumplimiento de ciertos requisitos y dentro de las actividades no reservadas exclusivamente al Estado.

b) Se requiere autorización de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial para que inversionistas extranjeros adquieran acciones o activos fijos de las sociedades, cuando la adquisición rebase el 49% del capital social.

c) En cuanto al sistema de fideicomisos; este varió, ya que se ampliaron las modalidades del mismo. Originalmente fué creado para la adquisición de derechos de uso sobre bienes inmuebles en la Zona Prohibida; y ahora se ha ampliado para que se puedan adquirir acciones de sociedades con Cláusula de Exclusión de Extranjeros. También se amplió, en cuanto a la adquisición de derecho de participación de acciones de sociedades (cotizadas en la Bolsa de Valores o para realizar la inversión extranjera que prevee el

Reglamento).

d) Para la adquisición de bienes inmuebles las sociedades extranjeras no requieren permiso de la Secretaría de Relaciones, siempre y cuando, tal acto se realice fuera de la Zona Prohibida.

En tratándose de sociedades con Cláusula de Exclusión de Extranjeros, que adquieren bienes inmuebles, dentro de la Zona Prohibida, ellas tampoco requieren el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores.

e) En la adquisición de derechos de fideicomiso en fideicomisos, las personas físicas o morales extranjeras, requieren del permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores; siempre que el patrimonio fideicomitado se encuentre fuera de la Zona Prohibida y se otorguen a los fideicomisarios derechos reales sobre los bienes que integran tal patrimonio.

f) Para la obtención de concesiones o la celebración de contratos con autoridades mexicanas; las sociedades sin Cláusula de Exclusión de Extranjeros, no requieren el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, siempre y cuando figuren en sus estatutos legales, el pacto de renuncia a la protección de sus Gobiernos extranjeros.

g) No importando el término del arrendamiento, las personas físicas o morales extranjeras, sin Cláusula de Exclusión de Extranjeros podrán arrendar inmuebles ubicados fuera de la Zona Prohibida sin necesidad de permiso de la Secretaría de Relaciones.

La regulación que se ha emprendido en la tercera etapa por nuestro derecho positivo, lleva por nombre Desregulación; es decir la supresión de requisitos de carácter administrativo requeridos en la tramitación de actos y contratos realizados por el extranjero. Como resultado de la desregulación por el Gobierno Mexicano en esta materia, surge un régimen llamado el de alta permisión. Este sistema es importante para nuestro país ya que a medida de que México vaya ampliando sus mercados hacia otras fronteras; pudiendo servir como ejemplo: El Tratado de Libre Comercio; la liberación en la regulación de la inversión extranjera, para el adecuado desarrollo de nuestro país.

4.8.- EL TRATADO DE LIBRE COMERCIO

El tratado internacional ha formado parte importante en la relación entre los Estados y en el mismo Derecho Internacional Positivo. Varios son los aspectos que se contienen y se convienen entre los Estados Parte, de un

tratado internacional a fin de lograr el desarrollo en aspectos específicos, como lo es, el económico, el social, el cultural, etc.

Es así como acerca del particular escribe un autor de derecho internacional, diciendo que: "Pasando a los problemas de cooperación pacífica internacional, podemos resumirlos subrayando su gran importancia en el nacimiento y evolución del derecho internacional de las comunicaciones. Fue en efecto en las normas multilaterales (Tratados Internacionales) donde se formaron los principios concernientes al transporte de las personas y las mercancías por las grandes vías continentales y marítimas, vinculando los océanos y los mares, y en la comunicación aérea, en el desarrollo de los principios de cooperación en el terreno económico y jurídico, humanitario y de salud, de la protección de los trabajadores."

Es así como resultan de gran importancia los tratados internacionales en el aspecto económico de los Estados. Recientemente en algunos años, México se dio a la tarea de fortalecer sus lazos internacionales con el país vecino en materia económica logrando así y con el esfuerzo conjunto de los otros países, la suscripción del Tratado de Libre Comercio de América del Norte; el 17 del mes de Diciembre de 1992, en la ciudad norteamericana de Ottawa y Washington,

aprobado por la Cámara de nuestro Poder Legislativo, el 22 de noviembre de 1993; según la publicación dada en el Diario Oficial de la Federación del día 8 de diciembre del mismo año; de entre el cuál cabe destacar uno de sus objetivos; concernientes al presente trabajo y que los el contenido en su artículo 1.2, inciso c); que dice que: "Será objetivo del presente tratado, el aumentar sustancialmente las oportunidades de inversión en los territorios de las partes."

El tratado contiene en su Quinta Parte, denominada "Inversión, Servicios v Asuntos relacionados"; en su Capítulo XI de Inversión, en su Sección A; 14 artículos referentes a la regulación que en materia de inversiones, se deberá de observar entre los Estados-Parte.

Antes de entrar al estudio del tratado, diremos que en la Circular número R.E.-1, contiene en forma detallada, las reglas a las que se sujetará el ingreso temporal de personas de negocios; de conformidad con el Tratado de Libre Comercio para América del Norte, en su regla 23, establece que por personas de negocios se entiende:

"Comerciantes e Inversionistas, aquellas personas que pretendan realizar en México intercambios comerciales de bienes v servicios; o establecer, desarrollar, administrar o

prestar asesoría o servicios técnicos para administrar una inversión en la cual se hallen comprometidos; o estén en vías de comprometerse, capitales extranjeros."

Comenzando con el estudio del Tratado de Libre Comercio para América del Norte referente a las inversiones y otro aspecto relacionados; diremos que el Capítulo referente a Inversión será aplicado en todo lo referente a medidas que adopta o mantenga un Estado, referente a los inversionistas de otro Estado Parte; a las inversiones de otro Estado Parte realizadas en territorio de otro Estado Parte de esta manera se establece el ámbito de aplicación referente a la inversión.

Cada Estado-Parte tiene el derecho de reservarse, de acuerdo con el Tratado de Libre Comercio, las actividades económicas, que el mismo contempla en su Anéxico III, o bien de negarse a aceptar inversión extranjera en esos rubros, las actividades económicas señaladas en cuanto al Estado Mexicano para su reserva son:

- 1.- Petróleo, otros Hidrocarburos y Petroquímica básica.
- 2.- Electricidad.
- 3.- Energía Nuclear y Tratamiento de Minerales Radiactivos.

- 4.- Comunicaciones Vía Satélite.
- 5.- Servicios de Telégrafo.
- 6.- Servicios de Tadiotelegrafia.
- 7.- Servicio de Postal.
- 8.- Ferrocarriles.
- 9.- Emisión de Billetes y Acuñación de Monedas.
- 10.- Control, Inspección y Vigilancia de Puertos Marítimos y Terrestres.
- 11.- Control, Inspección y Vigilancia de Aeropuertos y Helipuertos.

Como se puede ver, las actividades antes señaladas son las contenidas en la actual ley de Inversión en su artículo 52 como actividades reservadas al Estado.

El tratado Nacional que darán los Estados-Parte a las inversiones e inversionistas de sus respectivos Estados, será un trato no menos favorable que el que otorguen; en circunstancias similares a sus propios inversionistas o inversiones. en lo referente al establecimiento, adquisición, expansión, administración, conducción, operación, venta u otra disposición en materia de inversiones, debiéndose de observar lo anterior en los Estados o Provincias de los Estados Parte. Ningún Estado Parte podrá imponer a un inversionista de otro Estado Parte que un nivel mínimo de participación en acciones en una

empresa establecida en el territorio del Estado-Parte; este en manos de sus nacionales, excepto que se trate de acciones nominativas para directivos o miembros fundadores de sociedades. Así mismo tampoco podrá un Estado-Parte, para que venda o disponga de cualquier manera de una inversión en un territorio de un Estado-Parte.

Cada Estado-Parte dará un Trato de Nación más Favorable otorgando a los inversionistas o a las inversiones de otro Estado-Parte un trato no menos favorable que el que otorgue, en circunstancias similares a los inversionistas o a las inversiones de cualquier otro Estado Parte o de un país que no sea parte, en lo referente al establecimiento, adquisición, expansión, administración, conducción, operación, venta u otra forma de disposición en materia de inversiones.

El nivel de trato que otorgara cada Estado Parte, será el mejor de los tratos requeridos en el Trato Nacional y Trato de Nación más Favorecida.

Se establece un Nivel Mínimo de Trato entre los Estados Parte; el cuál se refiere a que estos otorguen a las inversiones de los inversionistas de otro Estado-Parte, un trato que sea acorde con el Derecho Internacional, trato justo y equitativo, protección y seguridad plenas. En cuanto

a este trato cada Estado Parte otorgara a los inversionistas e inversiones de otro Estado-Parte, cuyas inversiones sufran perdidas en su territorio; a causa de conflictos armados o contiendas civiles un trato no discriminatorio, aplicando la medida que adopte o mantenga en relación con estas perdidas, no siendo esto aplicable a medidas ya existentes que se relacionen con sus súbditos o ventajas compatibles con el Trato Nacional, excepto, que se trate de lo no aplicación de los tratos. Nacional de Nación más favorecida y de Altos Ejecutivos y Consejos de Administración; a los subsidios o aportaciones, prestamos, garantías, seguros respaldados por el Gobierno, otorgados por un Estado-Parte o por una empresa de un Estado-Parte.

A ninguno de los Estados-Parte les está permitido; hacer imposición, exigir cumplimiento, de un compromiso o iniciativa en relación con el establecimiento, adquisición, expansión, administración, conducción u operación de una inversión de un Estado Parte o de un país no parte en su territorio para un determinado nivel de porcentaje de exportación de bienes o servicios, un grado o porcentaje de contenido social, adquirir o utilizar u otorgar preferencia a bienes, productos o servicios prestados en su territorio, relación de volumen de importaciones y exportaciones o con las divisas asociadas a dicha inversión, restricción de ventas de bienes o servicios que se produzcan o presten por

tal inversión o relacionar estas al volumen o valor de sus exportaciones o ganancias de divisas, transferencia de secreto de producción u otro cumplimiento por tribunal judicial, administrativo o autoridad competente; actuar como proveedor exclusivo de bienes o servicios que presta para un mercado específico, regional o mundial. Lo anterior no será aplicable cuando la medida de el Estado-Parte exija que la inversión emplee tecnología para cumplir con requisitos aplicables a salud, seguridad o medio ambiente.

A los Estados-Parte tampoco les está permitido condicionar la recepción o continuación de recepción de una venta, en relación a una inversión en su territorio por un inversionista de un Estado-Parte o no Parte cumplimiento alcanzar un porcentaje o grado de contenido nacional, compra, utilizar u otorgar preferencia a bienes producidos en su territorio, relacionar el volumen o valor de las exportaciones o importaciones o con las divisas de dicha inversión, restringir ventas en su territorio de bienes y servicios que la inversión produce o presta, relacionando las ventas al volumen o valor de sus exportación o ganancias de divisas. Lo anterior no se aplicara a aquel Estado-Parte que ubique la producción, preste servicios, capacite o emplee trabajadores, construya, amplíe instalaciones particulares o lleve acabo investigación y desarrollo en su territorio.

La prohibición de no hacer cumplir requisitos, compromiso o iniciativa en relación a la operación general de una inversión de un Estado-Parte o no Parte en lo referente a alcanzar un determinado grado o porcentaje de contenido nacional, adquirir o utilizar u otorgar preferencia a bienes o servicios producidos en su territorio o a adquirir bienes de productores o servicios de prestadores de servicios en su territorio o la no condición de recepción o continuación de rendimiento de venta por un inversionista de un Estado-Parte o no Parte en alcanzar un grado de porcentaje o contenido nacional, comprar, utilizar u otorgar preferencia a bienes producidos en su territorio, no se aplicara siempre y cuando un Estado-Parte adopte o mantenga medidas, incluidas las de naturaleza ambiental, para asegurar el cumplimiento de las leyes y reglamentos que no sean incompatibles con las disposiciones del Tratado; proteger la vida o la salud humana, animal o vegetal o la preservación de recursos naturales no renovables vivos o no.

El Tratado Nacional no impedirá que un Estado-Parte pueda adoptar a mantener una medida que contenga formalidades referentes al establecimiento de inversiones por inversionistas de otro Estado-Parte, como el que los inversionistas sean residentes del Estado-Parte o que las inversiones no menoscaben la protección que proporcione un

Estado-Parte a las inversiones de otro Estado-Parte.

También este tratado y el de la Nación más favorecida no impedirán que un Estado-Parte exija a un inversionista o a la inversión de otro Estado-Parte en su territorio, que proporcione en forma rutinaria, información referente a su inversión extranjera con fines de información y estadísticos, protegiendo la información confidencial que afecte la competencia del inversionista o de su inversión, salvo que se trate de divulgación u obtención de información referente a la aplicación equitativa y de buena fe de su legislación.

Otro de los aspectos de vital importancia en la regulación de inversiones por el tratado, lo es el relativo a las medidas que se tomen para proteger el medio ambiente de los Estado-Parte; así, se establece que los Estados-Parte pueden adoptar y poner en ejecución medidas que considere apropiadas para asegurar que las inversiones extranjeras en su territorio se efectúen sin perjudicar el ambiente siempre y cuando no contravengan a los aspectos establecidos en cuanto a las inversiones mismas; en el Tratado de Libre Comercio.

Así las cosas, los Estados-Parte no pueden hacer renuncia a la aplicación, de derogar u ofrecer renuncia a un

Estado-Parte de las medidas de protección al ambiente en sus respectivos Estados, como condición para inducir al establecimiento, adquisición, expansión o conservación de la inversión extranjera.

En caso de que un Estado-Parte considere que otro Estado-Parte ha alentado la inversión extranjera de esa manera, podrá solicitar consultas con ese otro Estado-Parte, con el fin de evitar incentivos de esa índole.

Un apartado también importante lo es el relativo a la expropiación y su correspondiente indemnización, de una inversión extranjera, realizada entre los Estados-Parte, y al efecto establecemos que bajo ciertos casos, como lo son: por causa de utilidad pública, sobre bases no discriminatorias, con apego al principio de legalidad y al artículo 1105, referente al Nivel Mínimo de Trato mediante indemnización, un Estado-Parte podrá expropiar directa o indirectamente, una inversión extranjera, o establecer una medida al respecto.

La indemnización será equivalente al valor justo que en el mercado tenga la inversión expropiada, antes de la fecha de expropiación, sin variar el valor, aún cuando se aduzca que se conocía la intención de expropiar la inversión, antes de la fecha de expropiación. Los criterios

a aplicar a la valuación son:

- 1.- El valor corriente.
- 2.- El valor del activo (incluyendo el valor fiscal declarado de bienes tangibles).
- 3.- Otros criterios o apropiados para determinar la valuación justa en el mercado.

El pago de la indemnización deberá de hacerse sin demora liquidable. Para el caso de que la indemnización se pague en moneda de un país del Grupo de los Siete; La cantidad no será inferior a la indemnización pagada en divisa por alguno de los países del Grupo de los Siete, en la fecha de expedición; convirtiéndose esta indemnización a la cotización del mercado vigente en la fecha de expropiación, más intereses generados a una tasa comercial razonable para dicha divisa, hasta la fecha de pago. Pagada la indemnización se puede transferir. No será aplicable lo dispuesto para el caso de expropiación, si un Estado-Parte hubiere obtenido licencia obligatoria otorgada en relación de derecho de propiedad intelectual, o revocación, limitación o creación de derechos, en la medida de que sea conforme a el Capítulo XVII, referente a la "Propiedad Intelectual".

La lista de México contenida en el Anexo I, del Tratado

de Libre Comercio establece con respecto al Notario Público lo siguiente:

El Tratado de Libre Comercio ubica al Notario Público en el sector de Servicios Profesionales, Técnicos, Especializados el cual tiene los beneficios que establece el Tratado Nacional en los Artículos 1102 y 1202. Los Estados Parte no podrán exigir a los Notarios Públicos Mexicanos que establezcan o mantengan una oficina de representación o que sean residentes en su territorio como condición para la prestación transfronteriza de sus servicios. Sólo los mexicanos por nacimiento podrán obtener la Patente para ejercer como Notario Público y no podrán asociarse con ninguna persona para ofrecer sus servicios notariales.

También los Corredores Públicos son ubicados por el tratado en el sector de Servicios Profesionales, Técnicos y Especializados, gozando de los beneficios que le ofrece el Tratado Nacional en los Artículos 1102 y 1202; del Tratado, siendo también aplicable el artículo 1205, en cuanto a que los Estados Parte, no pueden exigir a los Corredores Públicos Mexicanos que establezcan o mantengan una oficina o representación o que sea reciente en su territorio como una condición para la prestación de algún servicio.

El Tratado establece que sólo los nacionales mexicanos

por nacimiento podrán estar autorizados para ejercer como Corredores Públicos, pudiendo asociarse con una persona que sea Corredor Público en México, para prestar un servicio.

Para los Corredores Públicos los requisitos de nacionalidad y de residencia permanecen sujetos a eliminación, dentro de los dos años siguientes a la fecha de la entrada en vigor del Tratado, según el artículo 1210, y una vez que sean eliminados estos requisitos, un profesionista extranjero deberá de tener domicilio en México; de acuerdo con esta última parte el Corredor Público extranjero, solo necesita, tener su domicilio en México para ejercer su profesión en el mismo.

CITAS BIBLIOGRAFICAS

CAPITULO TERCERO

(1) Guía del Extranjero. Editorial Porrúa. 1ra. Edición. México, 1980. pág. 96.

(2) Código Civil para el Estado de Guanajuato. Editorial Porrúa, S.A. 1ra. Edición. México 1995. Pág. 44.

(3) BALESTRA Ricardo R. Manual de Derecho Internacional Privado. Edit. Abeledo Perrot. 2da. Edición. Buenos Aires, Argentina 1994.

(4) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Editorial Porrúa, S.A. México 1995.

(5) BALESTRA Ricardo R. op. cit.. pp. 91.

(6) DE PINA Rafael. Derecho Mercantil Mexicano. Edit. Porrúa. 7ª Edición. México 1991. Pág. 127

(7) BRAVO Caro Rodolfo. Guía del Extranjero. Editorial Porrúa. 2da. Edición. México, 1980. Pags. 148 y 149.

CAPITULO IV

IV. ATRIBUCIONES DEL NOTARIO EN RELACION A LOS ACTOS Y CONTRATOS EN QUE PARTICIPEN EXTRANJEROS.

4.1.- ADQUISICION DE INMUEBLES

1a.- Obligación de acreditar la legal estancia en el país, artículo 67. ley General de Población). Los Notarios Públicos, los que los sustituyan o hagan sus veces, están obligados a exigir a los extranjeros que les comprueben su legal estancia en el país; con su correspondiente documentación migratoria, que el Notario asentará en el Instrumento respectivo.

2a.- Obligación de acreditar que la calidad migratoria le permite realizar el acto. (artículo 125, Ley .PA General de Población). Los Notarios Públicos estan obligados a exigir a los extranjeros que les acrediten si su calidad y característica migratoria les permiten adquirir inmuebles, verificándose que no tienen la característica migratoria de transmigrante; pues a este le esta expresamente prohibido por la ley adquirir inmuebles. (Artículo 66, Ley General de Población, Párrafo 22, Artículo 122 del Reglamento de la Ley

General de Población. (1)

3a.- Obligación de dar aviso a la Secretaría de Gobernación de los actos otorgados por el extranjero. (Artículo 67 de la Ley General de Población y artículo 126 del Reglamento de la Ley General de Población). Sólo a petición expresa de la Secretaría de Gobernación, los Notarios Públicos, informaran de la adquisición del inmueble, realizada por extranjero, mencionando los documentos con los que acreditó su legal estancia en el país. El aviso lo deberá de dar en un plazo no mayor a 15 días, contados a partir de la adquisición del inmueble (fecha de la Escritura).

4a.- Obligación de hacer una prevención a ciertos extranjeros. (Artículo 127 del Reglamento de la Ley General de Población). El citado precepto dispone que cuando de la celebración o formalización de un acto o contrato, que para este caso lo sería la adquisición de inmuebles; se origine la posibilidad de realización de una actividad, por parte del extranjero, para la cuál no esté previamente autorizado por la Secretaría, el acto podrá celebrarse y formalizarse, siempre que en el Instrumento Notarial respectivo se asiente la prevención de que el desempeño de la actividad estará sujeta a la autorización que a su juicio expida la Secretaría.

53.- Obligación de abstención de no autorizar el Instrumento Notarial. (Artículo 128 del Reglamento de la Ley General de Población). El Notario Público se abstendrá de autorizar la Escritura Pública en donde conste la adquisición de bienes inmuebles en los siguientes casos:

a) Cuando el Notario advierte irregularidades en los documentos migratorios de los extranjeros.

b) Cuando el extranjero no le presente el permiso necesario para adquirir inmuebles.

c) Si el extranjero no tiene la calidad y condición migratoria que le permita realizar el acto o contrato en donde conste la adquisición del inmueble.

62.- Dar aviso inmediatamente a la Secretaría de Gobernación. (Artículo 128 del Reglamento de la Ley General de Población). El Notario Público debe de dar aviso inmediatamente a la Secretaría de Gobernación en los casos siguientes:

a) Si el extranjero no le presenta el permiso necesario para adquirir inmuebles.

b) Si advierte irregularidades en la documentación migratoria del extranjero.

c) Si no tiene la calidad y característica migratoria para celebrar el acto o contrato en donde conste la adquisición del inmueble.

7a.- Los Notarios tienen la obligación de relacionar, insertar o agregar al archivo oficial o apéndice de los instrumentos en que intervengan, los oficios en que constan las autoridades que deban expedirse en tratándose de la adquisición de bienes inmuebles. Artículo 39, de la ley de Inversión Extranjera).

4.2.- PARTICIPACION EN CONSTITUCIONES DE SOCIEDADES

1a.- Obligación de acreditar la legal estancia en el país. (artículo 67. de la Ley General de Población). Los Notarios Públicos están obligados a exigir a los extranjeros que tramiten ante ellos asuntos de su constancia, que previamente a la celebración de él acto, le comprueben su legal estancia en el país, con la forma migratoria correspondiente debiendo insertarla en la Escritura Pública respectiva.

2a.- Obligación de realizar una prevención a ciertos

extranjeros. (Artículo 127, del Reglamento de la Ley General de Población). Cuando de la celebración del acto de participación de extranjeros en la constitución de Sociedades, se origina la posibilidad de realización de una actividad por el extranjero, para la cual no esté previamente autorizado por la Secretaría, el acto podrá celebrarse y formalizarse, siempre que el Instrumento Público respectivo se asente la prevención de que el desempeño de las actividades estará sujeta a la autorización que a su juicio expida la Secretaría.

32.- Obligación de abstenerse de autorizar el Instrumento Notarial. (artículo 126, del Reglamento de la Ley General de Población). El Notario no puede autorizar instrumentos notariales en donde auzrezca la participación de extranjeros, en sociedades, en los siguientes casos:

a) Cuando el Notario advierta irregularidades en los documentos migratorios de los extranjeros.

b) Cuando el extranjero no les presente el permiso necesario.

c) Cuando la calidad migratoria del extranjero no le permita celebrar el acto.

48.- Obligación de dar aviso inmediatamente a la Secretaría. (artículo 128 del Reglamento de la Ley General de Población). El Notario informará por petición expresa de la Secretaría del acto de participación en sociedades por parte del extranjero, mencionando los documentos con los que acreditaron su legal estancia en el país.

52.- Obligación de dar aviso inmediatamente a la Secretaría. (artículo 128 del Reglamento de la Ley General de Población). El Notario dará aviso inmediatamente a la Secretaría de Gobernación en los siguientes casos:

a) Si advierte irregularidades en la documentación migratoria del extranjero.

b) Si no presenta el permiso respectivo.

c) Si no cuenta con la calidad migratoria del extranjero no le permita celebrar el acto.

63.- Obligación de informar a la Secretaría de Relaciones Exteriores. Los Notarios Públicos están obligados a informar a la Secretaría de Relaciones Exteriores en un término de noventa días naturales contados a partir de la fecha de autorización de la Escritura correspondiente, sobre el Convenio de Nacionalidad.

7ª.- Obligación de dar aviso a la Secretaría de Relaciones Exteriores. (artículo 32, Fracc. II, Párrafo 4o., del Reglamento de la Ley General de Población). Los Notarios Públicos ante quienes se constituyan sociedades, deberán de dar aviso a la Secretaría de Relaciones Exteriores, sobre el uso de los permisos, correspondientes, dentro de los noventa días hábiles, siguientes a la fecha de autorización de la Escritura respectiva. (2)

4.3.- ADQUISICION DE ACCIONES O PARTES SOCIALES

1ª.- Obligación de acreditar la legal estancia en el país. (artículo 67 de la Ley General de Población). Los Notarios Públicos están obligados a exigir a los extranjeros que adquieran acciones o partes sociales a que les acrediten su legal estancia en el país, con la respectiva forma migratoria, la cual insertará en el Instrumento Público correspondiente.

2ª.- Obligación de cerciorarse que el extranjero no tenga la calidad migratoria de transmigrante, pues a éstos les está prohibido adquirir acciones o partes sociales. (artículo 122 del Reglamento de la Ley General de Población, 4º Párrafo y 66 de la Ley General de Población).

3a.- Obligación de acreditar que la calidad migratoria le permite adquirir acciones o partes sociales. (artículo 126, del Reglamento de la Ley General de Población). El Notario Público tiene obligación de exigir al extranjero que le acredite que su calidad y característica migratoria le permite realizar el acto o contrato respectivo.

4a.- Obligación de dar aviso a la Secretaría de Gobernación del acto de adquisición de acciones o partes sociales. (artículo 57 de la Ley General de Población y 128 del Reglamento de la Ley General de Población). Sólo a petición expresa de la Secretaría de Gobernación los Notarios Públicos tienen obligación de darle aviso de la adquisición de acciones o partes sociales, por el extranjero, mencionando los documentos con los cuales acreditaron su legal estancia en el país. Dicho aviso lo debe de dar en un plazo no mayor de 15 días.

5a.- Obligación de realizar una prevención a ciertos extranjeros. (artículo 128 del Reglamento de la Ley General de Población). Cuando de la adquisición de acciones o partes sociales por el extranjero se origine la posibilidad de realización de alguna actividad que no esté previamente autorizada por la Secretaría; el acto podrá celebrarse y formalizarse, siempre que en el Instrumento Público respectivo se asiente la prevención de que el desempeño de

la actividad estará sujeta a la autorización que a su juicio expida la Secretaría.

69.- Obligación de abstenerse de autorizar el Instrumento Notarial. (artículo 128 del Reglamento de la Ley General de Población). El Notario no puede autorizar Instrumentos públicos, en donde conste la adquisición de acciones o partes sociales por el extranjero, en los casos siguientes:

a) Cuando el Notario advierta irregularidades en los documentos migratorias de los extranjeros.

b) Cuando el extranjero no presente el permiso necesario.

c) Cuando la calidad migratoria del extranjero no le permita realizar el acto.

70.- Los Notarios Públicos están obligados a relacionar, insertar o agregar al archivo oficial o apéndice de los instrumentos en que intervengan, los oficios en que consten las autorizaciones que deban de expedirse en tratándose de adquisición de acciones o partes sociales.

4.4.- OTORGAMIENTO DE PODERES O TESTAMENTOS

18.- Obligación de dar aviso a la Secretaría de Gobernación del otorgamiento de poderes y testamentos. (artículo 67 de la Ley General de Población, y 128 del Reglamento de la Ley General de Población). Los Notarios tienen la obligación: sólo a petición expresa de la Secretaría de Gobernación de dar aviso del otorgamiento de poder o del testamento, en un plazo no mayor de 15 días.

28.- Obligación de realizar una prevención a ciertos extranjeros. (artículo 127 del Reglamento de la Ley General de Población). Cuando del otorgamiento de poderes o testamentos, se origine la posibilidad de realización de una actividad por parte del extranjero para la cual no esté previamente autorizado por la Secretaría, el acto podrá celebrarse y formalizarse, siempre que el Instrumento Notarial respectivo se asiente la prevención de que el desempeño de la actividad estara sujeta a la autorización que a su juicio expida la Secretaría.(3)

38.- Obligación de abstenerse de autorizar el Instrumento Notarial. (artículo 128 del Reglamento de la Ley General de Población). El Notario no puede autorizar la Escritura Pública en donde conste el otorgamiento de poderes o testamentos, en el siguiente caso:

a) Cuando el Notario advierta irregularidades en los documentos migratorios del extranjero.

4A.- Obligación de dar aviso inmediato a la Secretaría de Gobernación del otorgamiento del poder o testamento en el caso siguiente:

a) Cuando advierta irregularidades en la documentación migratoria de los extranjeros.

4.5. SANCIONES

a) Administrativas.

1.- Al que auxilie, encubra o aconseje a cualquier individuo para violar las disposiciones de esta ley y su Reglamento en materia que no constituya delito, será castigado con multa de hasta un mil pesos o arresto hasta por treinta días y seis horas. Si el infractor no pagare la multa impuesta se permitirá ésta por el arresto correspondiente, que no excederá en ningún caso de quince días.

2.- Al que en materia migratoria suscriba cualquier documento o promoción con firma que no sea la suya, se le

impondrá una multa hasta de dos mil pesos o arresto por treinta y seis horas, sin perjuicio de las penas en que incurra cuando ello constituya un delito. Si el infractor no pagare la multa impuesta, se permutará esta por el arresto correspondiente que no excedera en ningún caso de quince días.

3.- Toda infracción a la Ley General de Población y su Reglamento en materia migratoria, fuera de los casos en ella señalados en el Capítulo de Sanciones de la Ley General de Población y de los que constituyan delitos de acuerdo con otras leyes, se sancionarán administrativamente con multa hasta de diez mil pesos, según la Secretaría de Gobernación o con arresto hasta por quince días, si el infractor no pagare la multa.

4.- Conforme lo determina el artículo 130 de la Ley General de Población, serán nulos los actos que se efectúen en contravención a los artículos 66 y 69 de la Ley y a las disposiciones del Reglamento de la Ley. Dicha declaración de nulidad, será hecha por los tribunales federales, a solicitud del Ministerio Público Federal, previa petición de la Secretaría de Gobernación.

n.

5.- Cuando los Notarios Públicos autoricen Instrumentos Públicos en los que no relacionen, las autorizaciones que en

materia de adquisición de inmuebles, acciones y partes sociales deban expedir; se harán acreedores a las sanciones que determinen las leyes del notariado correspondiente y de la Ley de Correduría Pública.

CITAS BIBLIOGRAFICAS

CAPITULO CUARTO

(1) DE PINA Rafael. Estatuto Legal de los Extranjeros. Ley de Población. Editorial Porrúa. 1ra. Edición. México 1995. p. 114.

(2) DE PINA Rafael, op.cit., pp. 119.122.

(3) PEREZ Nieto Castro Leonal. Derecho Internacional Privado. Editorial Harla. 1ra. Edición. México 1994. Pág. 257.

CAPITULO V

OBLIGACIONES DEL NOTARIO EN MATERIA
DE CONSTITUCION DE SOCIEDADES,
INVERSION Y ADQUISICION DE INMUEBLES
POR EXTRANJEROS Y FIDEICOMISOS EN
LAS ZONAS RESTRINGIDA Y NO
RESTRINGIDA

CAPITULO V

V.- OBLIGACIONES DEL NOTARIO EN MATERIA DE CONSTITUCION DE SOCIEDADES, INVERSION Y ADQUISICION DE INMUEBLES POR EXTRANJEROS Y FIDEICOMISOS EN LAS ZONAS RESTRINGIDA Y NO RESTRINGIDA.

5.1. OBLIGACIONES DEL NOTARIO EN MATERIA DE CONSTITUCION O REFORMAS DE SOCIEDADES

Cuando la Ley habla de "sociedades", debemos entender incluido en el concepto, las sociedades constituidas conforme a la legislación mercantil o las sociedades y asociaciones constituidas conforme a la legislación civil de las entidades federativas de la República. El fundamento de este criterio es el artículo 1o. del Reglamento de la Ley anterior que no quedó derogada en este punto, en atención a lo dispuesto por el artículo 4o. transitorio de la nueva Ley que establece que en tanto se expida el reglamento de la Ley, el anterior seguirá vigente en todo en lo que se oponga al nuevo texto legal, circunstancia que ocurren en este caso.

En materia de constitución o reformas de sociedades y

en relación con la Ley de Inversión Extranjera, el notario tiene las siguientes seis principales obligaciones:

1o. VERIFICAR LA EXISTENCIA DE PERMISO PARA CONSTITUCION.-

El notario debe comprobar previa obtención del permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, Dirección General de Asuntos Jurídicos, Dirección art. 27 Constitucional, para constituir todo tipo de sociedades. El notario, dentro de los 90 días hábiles de la autorización de la escritura, debe dar aviso a la Secretaría de Relaciones Exteriores del uso del citado permiso, anexando copia del mismo.

2o.- VERIFICAR LA EXISTENCIA DE LA CLAUSULA DE EXTRANJERIA.-

El notario debe verificar que en los estatutos sociales de las sociedades a constituirse esté inserta la cláusula de exclusión de extranjeros o la cláusula de admisión de extranjeros que incluya el convenio previsto por la fracción I del artículo 27 Constitucional, que establece que, "El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo, la protección de sus gobiernos, por lo que se refiere a aquellos; bajo la pena, en caso de faltar a su convenio, de perder en beneficio de la Nación los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo".

3o. VERIFICAR LA EXISTENCIA DEL PERMISO PARA CAMBIO DE DENOMINACION O RAZON SOCIAL.

El notario debe comprobar la previa obtención del permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, Dirección General de Asuntos Jurídicos, Dirección artículo 27 Constitucional, para protocolizar actas de asambleas extraordinarias de sociedades entre cuyas resoluciones esté la reforma estatutaria de cambio de la denominación o razón social de la misma. El notario, dentro de los 90 días hábiles de la autorización, debe dar aviso a la Secretaría de Relaciones Exteriores del uso del citado permiso, anexando copia del mismo.

4o.- VERIFICAR LA EXISTENCIA DEL PERMISO PARA MODIFICACION DE CLAUSULA DE EXCLUSION A CLAUSULA DE ADMISION.

El notario debe comprobar la previa obtención del permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, Dirección General de Asuntos Jurídicos, Dirección artículo 27 Constitucional, para protocolizar actas de asambleas extraordinarias de sociedades entre cuyas resoluciones esté la reforma estatutaria de la cláusula de extranjería, pero sólo en caso de que se modifique la cláusula de exclusión de extranjeros para adoptar la cláusula de admisión de extranjeros que incluya "la cláusula Calvo". El Notario, dentro de los 90 días hábiles de la autorización, debe dar aviso a la

Secretaría de Relaciones Exteriores del uso del citado permiso, anexando copia del permiso.

En el supuesto de que la modificación sea de cláusula de admisión a cláusula de exclusión de extranjeros, el notario no está obligado a solicitar y obtener permiso previo.

5o.- VERIFICAR LA EXISTENCIA DE AUTORIZACION Y REGISTRO EN CASO DE SOCIO QUE ES SOCIEDAD EXTRANJERA QUE EJERCE HABITUALMENTE ACTOS DE COMERCIO EN MEXICO

El notario en ese supuesto, debe verificar que la persona moral extranjera, haya obtenido previamente la autorización de SECOFI y esté inscrita en el Registro Público de Comercio según los artículos 250 y 251 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

6o.- VERIFICAR LA NATURALEZA DE LAS ACTIVIDADES PREVISTAS COMO OBJETO SOCIAL PARA DETERMINARSE LA LEGAL PARTICIPACION DE LA INVERSION EXTRANJERA EN EL CAPITAL SOCIAL.

En el cumplimiento de esta obligación, es donde el notario desarrolla toda su capacidad de interpretación y análisis jurídico para decidir si autoriza o no, un instrumento de constitución o de aumento de capital de sociedades por estar dentro de los supuestos previstos por la Ley.

Para facilitar esta completa labor del notario, considero

que debemos partir del nuevo principio básico que caracteriza a la nueva Ley en su artículo 4o. que establece: "Se permite expresamente la participación de la inversión extranjera en cualquier proporción en el capital social de sociedades mexicanas, salvo lo dispuesto en la Ley". Este principio, significa que ahora los notarios debemos saber reconocer de inmediato en el objeto social de las sociedades a constituirse ante nuestra fe, las actividades expresamente reguladas por la Ley y concluir que tratándose de actividades que no estén expresamente reguladas por esa nueva Ley, es legalmente posible una participación hasta el 100% de la inversión extranjera en el capital social de la sociedad. Al respecto, aclaremos que la ley especifica sólo los siguientes tres supuestos de regulación de inversión extranjera:

PRIMER SUPUESTO: ACTIVIDADES RESERVADAS AL ESTADO.

SEGUNDO SUPUESTO: ACTIVIDADES RESERVADAS SOLO A
MEXICANOS O A SOCIEDADES
MEXICANAS CON CLAUSULA DE
EXCLUSION DE EXTRANJEROS.

TERCER SUPUESTO: ACTIVIDAD CON REGULACION ESPECIFICA.

PRIMER SUPUESTO: ACTIVIDADES RESERVADAS AL ESTADO (Art. 5)
Son las 13 siguientes: 1.- Pétroleo y demás hidrocarburos;
2.- Petroquímica básica; 3.- Electricidad; 4.- Generación de

energía nuclear; 5.- Minerales radioactivos; 6.-
Comunicación via satélite; 7.- Telégrafos; 8.-
Radiotelegrafía; 9.- Correos; 10.- Ferrocarriles; 11.-
Emisión de billetes; 12.- Acuñación de moneda; y, 13.-
Control, supervisión y vigilancia de puertos, aeropuertos y
helipuertos.

SEGUNDO SUPUESTO: ACTIVIDADES RESERVADAS SOLO A MEXICANOS O
A SOCIEDADES MEXICANAS CON CLAUSULA DE EXCLUSION DE
EXTRANJEROS. (Art. 6) Son las 6 siguientes: 1.- Transporte
terrestre nacional de pasajeros, turismo y carga, sin
incluir los servicios de mensajería y paquetería; 2.-
Comercio al por menor de gasolina y distribución de gas
licuado de petróleo; 3.- Servicios de radiodifusión y otros
de radio y televisión distintos de televisión por cable; 4.-
Uniones de crédito; 5.- Instituciones de banca de
desarrollo; y 6.- La prestación de los servicios
profesionales técnicos que expresamente señalen las leyes
respectivas.

TERCER SUPUESTO: ACTIVIDADES CON REGULACION ESPECIFICA. Aquí
debemos diferenciar a su vez, dos tipos de actividades
específicamente reguladas.

PRIMER TIPO: ACTIVIDADES QUE FERMITEN DESDE UN 10% HASTA UN
49% SIN AUTORIZACION DE LA CNIE. (ART. 7).

Se prevén los cuatro casos siguientes:

a).- ACTIVIDAD CON INVERSION EXTRANJERA HASTA UN 10%. Se trata del unico caso de sociedades cooperativas de producción.

b).- ACTIVIDADES CON INVERSION EXTRANJERA HASTA UN 25%. Son las 3 siguientes: 1.- Transporte aéreo nacional; 2.- Transporte en aerotaxi; y 3.- Transporte aéreo especializado.

c).- ACTIVIDADES CON INVERSION EXTRANJERA HASTA UN 30%. Son las 4 siguientes: 1.- Sociedades controladoras de agrupaciones financieras; 2.- Instituciones de crédito de Banca Múltiple; 3.- Casas de Bolsa; y 4.- Especialistas bursátiles.

d).- ACTIVIDADES CON INVERSION EXTRANJERA HASTA UN 49%. Son las 22 siguientes: 1.- Instituciones de Seguros; 2.- Instituciones de Fianzas; 3.- Casa de Cambio; 4.- Almacenes Generales de Depósito; 5.- Arrendadoras Financieras; 6.- Empresas de factoraje financiero; 7.- Sociedades financieras de objeto limitado; 8.- Sociedades a las que se refiere el art. 12 bis de la Ley del Mercado de Valores; 9.- Acciones representativas del capital fijo de sociedades de inversión

✓ sociedades operadoras de sociedades de inversión; 10.- Fabricación y comercialización de explosivos, armas de fuego, sin incluir la adquisición y utilización de explosivos para actividades industriales y extractivas, ni la elaboración de mezclas explosivas para consumo de dichas actividades; 11.- Impresión y publicación de periódicos para circulación exclusiva del territorio nacional; 12.- Acciones serie "A" de sociedades que tengan en propiedad tierras agrícolas, ganaderas y forestales; 13.- Televisión por cable; 14.- Servicios de telefonía básica; 15.- Pesca en agua dulce, costera y en la zona económica exclusiva, sin incluir acuicultura; 16.- Administración portuaria integral; 17.- Servicios portuarios de pilotaje a las embarcaciones para realizar operaciones de navegación interior; 18.- Sociedades navieras dedicadas a la explotación comercial de embarcaciones para la navegación interior y de cabotaje, con excepción de cruceros turísticos y a la explotación de dragas y artefactos navales para la construcción, conservación y operación portuaria; 19.- Servicios conexos al sector de ferrocarriles que consisten en servicios a pasajeros, mantenimiento, rehabilitación de vías, libramientos, talleres de reparación de equipo tractivo y de arrastre, organización y comercialización de trenes unitarios, operación de terminales interiores de carga y telecomunicaciones ferroviarias; 20.- Suministro de combustible y lubricantes para embarcaciones, aeronaves y

equipo ferroviario; 21.- Fabricación y ensamble de partes, equipo y accesorios para la industria automotriz; (ver art. 7 transit.) y. 22.- Prestación de los servicios de videotelefo y conmutación en paquete. (ver art. 8 transit.)

SEGUNDO TIPO: ACTIVIDADES QUE PUEDAN REBASAR EL 49% PREVIA AUTORIZACION DE LA COMISION NACIONAL DE INVERSIONES EXTRANJERAS (ART. 8).

Se trata de las 12 siguientes:

1.- Servicios portuarios a las embarcaciones para realizar sus operaciones de navegacion interior; tales como el remolque, amarre de cabos y lanchaje; 2.- Sociedades navieras dedicadas a la explotacion de embarcaciones exclusivamente en trafico de altura; 3.- Administracion de terminales aereas; 4.- Servicios privados de educacion preescolar, primaria, secundaria, media superior, superior y combinados; 5.- Servicios legales; 6.- Sociedades de informacion crediticia; 7.- Instituciones calificadoras de valores; 8.- Agentes de seguros; 9.- Telefonos celulares; 10.- Construccion de ductos para la transportacion de petroleo y sus derivados; 11.- Perforacion de pozos petroleros y de gas; y, 12.- Edificacion, construccion e instalacion de obras (ver art. 9 transit.). Para conceder la autorizacion de rebasar el 49%, el art. 9 establezca que las sociedades

deben tener un valor total de activos según los topes que establezca la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras.

5.2.- OBLIGACIONES DEL NOTARIO EN MATERIA DE ADQUISICION DE INMUEBLES POR EXTRANJEROS Y FIDEICOMISOS EN LAS ZONAS RESTRINGIDA Y NO RESTRINGIDA

En esta materia, es importante diferenciar los supuestos de adquisición de inmuebles dentro y fuera de la zona restringida y los casos de fideicomisos sobre bienes inmuebles en la zona restringida. Le reitero los 6 criterios orientadores siguientes:

1o- Los extranjeros personas físicas o morales no pueden adquirir inmuebles en la zona restringida;

2o- Los extranjeros personas físicas o morales pueden adquirir inmuebles fuera de la zona restringida previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores;

3o- Los extranjeros personas físicas o morales pueden adquirir los derechos de uso y aprovechamiento de inmuebles en la zona restringida sólo mediante fideicomiso, previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores;

4o- Las sociedades mexicanas con admisión de extranjeros pueden adquirir inmuebles fuera de la zona restringida sin necesidad de permiso;

5o- Las sociedades mexicanas con admisión de extranjeros

pueden adquirir inmuebles destinados a fines no residenciales en la zona restringida, previo registro ante la Secretaría de Relaciones Exteriores;

60.- Las sociedades mexicanas con admisión de extranjeros pueden adquirir únicamente derechos de uso y aprovechamiento sobre inmuebles destinados a fines residenciales en la zona restringida, solo mediante fideicomiso, previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores;

5.3.- OBLIGACION DEL NOTARIO DE ACREDITAR CONSTANCIA DE REGISTRO EN EL REGISTRO NACIONAL DE INVERSIONES EXTRANJERAS DE PERSONAS OBLIGADAS A INSCRIBIRSE

Considero que no solo son "personas" las obligadas a inscribirse en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, como parece indicar el artículo 34, porque si analizamos el artículo 32, podemos concluir que además de "personas", existen supuestos de "actos jurídicos", obligados a inscribirse en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras. Según el artículo 32, los 7 casos posibles de inscripción son los siguientes:

- 1).- Las personas físicas que realicen habitualmente actos de comercio;
- 2).- Las sociedades extranjeras que realicen habitualmente actos de comercio;
- 3.- Las sucursales de inversionistas extranjeros

establecidas en el país;

4.- Los fideicomisos de acciones u partes sociales de los que se deriven derechos a favor de la inversión extranjera;

5.- Los fideicomisos de inmuebles de los que se deriven derechos a favor de la inversión extranjera;

6.- Los fideicomisos de inversión neutra en los que se deriven derechos a favor de la inversión extranjera; y,

7.- Las sociedades mexicanas en las que participe la inversión extranjera.

La inscripción debe hacerse dentro de los 40 días hábiles a partir de los siguientes hechos: a).- De la constitución de la sociedad; b).- De la participación de la inversión extranjera; c).- De la protocolización de documentos de sociedades extranjeras; y, d).- De la constitución del fideicomiso u otorgamiento de derechos fideicomisarios a favor de la inversión extranjera.

El artículo 34 de la Ley, contiene lo siguiente:

a).- Hace primero una enumeración de los actos donde establece que, si intervienen por si o representadas las personas obligadas a inscribirse en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, el notario exigirá que le acrediten su inscripción mediante la constancia respectiva y menciona:..."la constitución, modificación, transformación,

fusión, escisión, disolución y liquidación de sociedades mercantiles y de sociedades y asociaciones civiles..”.

b).- No obstante lo dicho, el mencionado artículo añade una frase que inquieta, pues dice: ...”y en general en todos los actos y hechos jurídicos donde intervengan por sí o representadas las personas obligadas a inscribirse en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras...el notario exigirá que le acrediten su inscripción mediante la constancia respectiva...”. Este texto implica toda la gama de posibles hechos y actos jurídicos ante notario, lo que nos lleva a concluir que aun tratándose de cancelaciones de hipoteca, aperturas de crédito, poderes, fideicomisos o casos de protocolizaciones de actas o demás hechos que se solicite autenticar como cotejos, declaraciones notariales, reconocimiento de firmas o de fe de hechos, deberá cumplirse con tal acreditamiento.

c).- En caso de que este en trámite la solicitud de inscripción en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, el notario cumplirá si se le exhibe la solicitud de registro correspondiente:

d).- En el supuesto de que la persona requerida no acredite la inscripción o la solicitud de la misma, el notario podrá autorizar el instrumento notarial, pero estará obligado a

informar de tal omisión al Registro Nacional de Inversiones Extranjeras dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha de autorización del instrumento. Este plazo de 10 días parece contradecir los 40 días para inscribirse que establece el artículo 32, lo que eventualmente puede provocar que a pesar de que el Registro recibe el aviso notarial, tendrá que esperar el transcurso del plazo de 40 días, para poder sancionar a la persona que no solicite su inscripción oportunamente.

IV.- SANCIONES AL NOTARIO. En este tema, el artículo 39 dispone:

a).- Que el notario insertará, relacionará o agregará al apéndice de los instrumentos en que intervenga, los oficios en que consten las autorizaciones que deban expedirse en los términos de la Ley; y,

b).- Que en caso de que el notario autorice instrumentos en los que no se relacionen tales autorizaciones se hará acreedor a las sanciones que determinen las leyes del notariado correspondientes.

Al respecto sabemos que en la casi totalidad de las Leyes locales del Notariado no existe sanción expresa por la violación a la Ley de Inversión Extranjera, lo que ha

En caso de que no se encuentre expresada en las leyes locales de Notariado, entonces resulta procedente aplicar al notario infractor la sanción prevista en la fracción VI del artículo 38 de la Ley que establece: ".38.VI.- En caso de las demás infracciones a esta ley o a sus disposiciones reglamentarias, se impondrá multa de 100 (M\$ 1,527) a 1000 salarios (M\$15,270). Para los efectos del presente artículo, por salario se entiende el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal al momento de determinarse la infracción..."(1).

CONCLUSIONES

PRIMERA.- Los extranjeros personas físicas o morales no pueden adquirir inmuebles en la zona restringida.

SEGUNDA.- Los extranjeros personas físicas o morales pueden adquirir inmuebles fuera de la zona restringida previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores.

TERCERA.- Los extranjeros personas físicas o morales pueden adquirir los derechos de uso y aprovechamiento de inmuebles en la zona restringida sólo mediante fideicomiso, previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores.

CUARTA.- Las sociedades mexicanas con admisión de extranjeros pueden adquirir inmuebles fuera de la zona restringida sin necesidad de permiso.

QUINTA.- Las sociedades mexicanas con admisión de extranjeros pueden adquirir inmuebles destinados a fines no residenciales en la zona restringida, previo registro ante la Secretaría de Relaciones Exteriores.

SEXTA.- Las sociedades mexicanas con admisión de extranjeros

podrán adquirir únicamente derechos de uso y aprovechamiento sobre inmuebles destinados a fines residenciales en la zona restringida, solo mediante fideicomiso, previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores.

SEPTIMA.- Considero que no sólo son "personas" las obligadas a inscribirse en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, como parece indicar el artículo 34 de la Ley de Inversión Extranjera, porque si analizamos el artículo 32, podemos concluir que además de "personas", existen supuestos de "actos jurídicos", obligados a inscribirse en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras. Según el artículo 32, los 7 casos posibles de inscripción son los siguientes:

- 1).- Las personas físicas extranjeras que realicen habitualmente actos de comercio;
- 2).- Las sociedades extranjeras que realicen habitualmente actos de comercio;
- 3).- Las sucursales de inversionistas extranjeros establecidas en el país;
- 4).- Los fideicomisos de acciones o partes sociales de los que se deriven derechos a favor de la inversión extranjera;
- 5).- Los fideicomisos de inmuebles de los que se deriven derechos a favor de la inversión extranjera;
- 6).- Los fideicomisos de inversión relativa en los que se deriven derechos a favor de la inversión extranjera; y,
- 7).- Las sociedades mexicanas en las que participe la inversión o extranjera.

La inscripción debe hacerse dentro de los 40 días hábiles a partir de los siguientes hechos: a).- De la constitución de la sociedad; b).- De la participación de la inversión extranjera; c).- De la protocolización de documentos de sociedades extranjeras; y, d).- De la constitución del fideicomiso u otorgamiento de derechos fideicomisarios a favor de la inversión extranjera.

OCTAVA.- El artículo 34 de la Ley de Inversión Extranjera, contiene lo siguiente:

“Hace primeramente una enumeración de los actos donde establece que, al intervenir por sí o representadas las personas obligadas a inscribirse en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, el notario exigirá que le acrediten su inscripción mediante la constancia respectiva y menciona:...”la constitución, modificación, transformación, fusión, escisión, disolución y liquidación de sociedades mercantiles y de sociedades y asociaciones civiles...”.

No obstante lo dicho, el mencionado artículo añade una frase que inquieta, pues dice: ...”y en general en todos los actos y hechos jurídicos donde intervengan por sí o representadas las personas obligadas a inscribirse en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras...” el notario exigirá que le acrediten su inscripción mediante la constancia respectiva...”. Este texto implica toda la gama de posturas negativas acerca de ciertos actos jurídicos ante notario. Lo que nos lleva a

como son que son instrumentos de cancelaciones de hipoteca, aperturas de crédito, sociedades, fideicomisos o casos de protocolizaciones de actas o demás hechos que se solicite autenticar como cotejos, declaraciones notariales, reconocimiento de firmas o de fe de hechos, deberá cumplirse con tal acreditamiento.

En caso de que esté en trámite la solicitud de inscripción en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, el notario cumplirá si se le exhibe la solicitud de registro correspondiente:

En el supuesto de que la persona requerida no acredite la inscripción o la solicitud de la misma, el notario podrá autorizar el instrumento notarial, pero estará obligado a informar de tal omisión al Registro Nacional de Inversiones Extranjeras dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha de autorización del instrumento. Este plazo de 10 días parece contradecir los 40 días para inscribirse que establece el artículo 32, lo que eventualmente puede provocar que a pesar de que el Registro reciba el aviso notarial, tendrá que esperar el transcurso del plazo de 40 días, para poder sancionar a la persona que no solicite su inscripción oportunamente.

B I B L I O G R A F I A

TEXTOS

BALLEWRA Ricardo M. Manual de Derecho Internacional Privado. Editorial Asaleco Ferrer. Buenos Aires, Argentina.

BRAVO Caro Knopik, guía del extranjero, editorial Porrúa, México, 1974.

CINTRERAS Vaca José Francisco. Derecho Internacional Privado. Editorial María, México, 1974.

DE PINA Rafael y DE PINA VARA Rafael. Diccionario de Derecho. Editorial Porrúa, México. 1939, 16a. Edición.

DE PINA Rafael. Derecho Mercantil Mexicano, editorial Porrúa, México 1971.

DE PINA Rafael. Estatuto Legal del Extranjero. Editorial Porrúa. México. 1976.

ECHANOVE Trujillo Carlos A. Editorial Porrúa. México. 1973.

LADMS Manfred. Evolución y funciones de los Tratados Multilaterales.

MIADA DE LA MUELA Adolfo. Derecho Internacional Privado. Tomos I y II, Editorial Atlas. Madrid, España. 1976. 6a. Edición.

PELLI Eugene. Tratado Elemental del Derecho Romano. Editorial Edinal. México. 1963. 1a. Edición.

PEREZ Nieto Castro Leonel. Derecho Internacional Privado. Editorial María. México, 1974. 1a. Edición.

VENTURA Silva Sabino. Derecho Romano. Editorial Porrúa. México. 1966. 2a. Edición.

CODIGOS Y LEYES

CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, Colección Porrúa, 118a. Edición, Editorial Porrúa, México.

CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, Editorial Cárdenas, Irapuato, Guanajuato., México. 1973.

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Decima segunda edición. Editorial Celsa, México. 1974.

DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS

CABANELLAS Francisco, DICCIONARIO DE DERECHO USUAL, Tomo II, Editorial Perleste, U.R.L., Buenos Aires, Argentina, 1976.

DE CASCO y Romero Ignacio., Cervera y Jiménez, Alfaro Francisco., DICCIONARIO DE DERECHO PRIVADO, Segunda Reimpresión, 1961, Editorial Labor, S.A., España 1950.

GUIXA Alday Francisco Javier, DICCIONARIO DE DERECHO NOTARIAL, editorial Usab, Celaya, Gto., México, 1969.

INSTITUTO de investigaciones Jurídicas. DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO, Tomo VI, Editorial Porrúa, S.A., México, 1985.

OTRAS FUENTES

Comisión Nacional de Derechos Humanos. Derecho y Obligaciones de los Extranjeros. Serie de folletos. 1991/19.

Guía del extranjero. Editorial Porrúa. México, 1980.