



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"CAMPUS ARAGÓN"**

**SEMINARIO DE DERECHO FISCAL, ECONÓMICO Y
MERCANTIL**

**ANÁLISIS JURÍDICO DEL FIDEICOMISO
TRASLATIVO DE DOMINIO DE BIEN
INMUEBLE UBICADO EN ZONA RESTRINGIDA
DEL TERRITORIO NACIONAL, SU
REGULACIÓN EN LA LEY DE INVERSIÓN
EXTRANJERA Y SU REGLAMENTO**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A:
ENRIQUE SANTOS SOLANO VILLEDA

ASESOR: LIC. DINORAH RAMÍREZ DE JESÚS

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

SAN JUAN DE ARAGÓN, EDO. DE MÉXICO.

2002.



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

Paginación

Discontinua

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

DEDICATORIA

LA REALIZACIÓN DE LA PRESENTE TESIS, ESTA DEDICADA EXCLUSIVAMENTE A LA MEMORIA DE MI MADRE, LA SEÑORA MARÍA DE LOURDES VILLEDA CARPINTEYRO, A QUIÉN NO PUDE DARLE LA SATISFACCIÓN DE VERME TITULADO (Q.E.P.D.).

AGRADECIMIENTOS

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO.

A LA ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES CAMPUS
ARAGÓN.

AL PROFESIONALISMO DE LA
LIC. DINORAH RAMÍREZ DE JESÚS,
EN LA ASESORÍA DE ESTE TRABAJO
RECEPCIONAL.

AL INTERÉS DEL LIC. JOSÉ FRANCISCO
CAMPOS GARCÍA ZEPEDA, PARA LA
REALIZACIÓN Y CULMINACIÓN DE LA
PRESENTE TESIS.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

SOBRE TODO A MI PADRE, EL SEÑOR JOSÉ
SOLANO RODRÍGUEZ, DE QUIEN APRENDÍ
QUE PARA SALIR ADELANTE HAY QUE
TRABAJAR MUCHO.

A MIS HERMANOS JOSÉ, JAVIER, RICARDO,
CARLOS Y DOLORES.

A TODAS AQUELLAS PERSONAS QUE
DIRECTA E INDIRECTAMENTE ME HAN
ACOMPAÑADO A LO LARGO DE MI VIDA
(FAMILIARES, AMIGOS, CONOCIDOS Y
PROFESORES).

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

...Y MUY ESPECIALMENTE A TI
ROSARIO, POR TU AMOR Y
COMPRESIÓN, SOBRE TODO POR ESE
APOYO INCONDICIONAL SIEMPRE
MOSTRADO.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

**ANALISIS JURIDICO DEL FIDEICOMISO TRASLATIVO DE
DOMINIO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN ZONA
RESTRINGIDA DEL TERRITORIO NACIONAL, SU
REGULACION EN LA LEY DE INVERSION EXTRANJERA Y SU
REGLAMENTO**

INDICE

Introducción.....	I
Avebriaturas.....	IV

Capitulo 1

Marco Conceptual del Fideicomiso

1.1	Derecho.....	1
1.2	Derecho Mercantil.....	6
1.3	Derecho Personal y Derecho Real.....	11
1.4	Extranjero.....	17
1.5	Fideicomiso.....	22
1.5.1	Fideicomisario.....	25
1.5.2	Fideicomitente.....	30
1.5.3	Fiduciario.....	35
1.6	Nación.....	38
1.7	Propiedad.....	41
1.8	Soberanía.....	47
1.9	Zona Restringida o Prohibida.....	49

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Capítulo 2

Historia del Fideicomiso en México

2.1	Antecedentes legislativos del Fideicomiso.....	53
2.1.1	Antecedentes legislativos de la actividad fiduciaria como operación bancaria.....	57
2.2	Antecedentes Legislativos del Fideicomiso de bien inmueble ubicado en zona restringida del territorio nacional.....	58
2.2.1	Ley Orgánica de la Fracción 1 del Artículo 27 de la Constitución General y su Reglamento.....	59
2.2.2	Acuerdo del C. Presidente de la República General de División Lázaro Cárdenas, de 22 de noviembre de 1937.....	65
2.2.3	Acuerdo del C. Presidente de la República Manuel Ávila Camacho, de 7 de julio de 1944.....	66
2.2.4	Acuerdo del C. Presidente de la República Luis Echeverría Álvarez, de 30 de abril de 1971.....	73
2.2.5	Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, del 9 de marzo de 1973 y su Reglamento.....	80

Capítulo 3

Régimen jurídico del Fideicomiso de bien inmueble ubicado en zona restringida del territorio nacional.

3.1	El fideicomiso de un inmueble ubicado en zona restringida.....	94
3.2	Las partes del Fideicomiso.....	98
3.2.1	Fideicomitente.....	98
3.3.2	Fideicomisario.....	101
3.2.3	Fiduciario.....	105

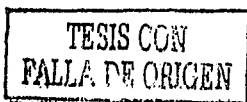
TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

3.3	Fines del Fideicomiso.....	105
3.3.1	Residenciales.....	106
3.3.2	No residenciales.....	110
3.4	Requisitos para su constitución.....	113
3.4.1	El permiso otorgado por la Secretaría de Relaciones Exteriores como requisito para su constitución.....	113
3.4.2	La constitución del fideicomiso ante Notario Público.....	122
3.5	Duración.....	126
3.6	Extinción del Fideicomiso.....	128
3.7	El fideicomiso traslativo de dominio de bien inmueble ubicado en zona restringida y la Soberanía Nacional.....	131
3.8	La Secretaría de Relaciones Exteriores como órgano de control del fideicomiso.....	135
3.9	El fideicomiso de bien inmueble en zona restringida y su inscripción en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.....	144

Capítulo 4

El fideicomiso traslativo de dominio de bien inmueble ubicado en zona restringida y su regulación en la Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento.

4.1	Análisis y crítica a la Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento.....	148
4.2	Supuestos no previstos en la Ley.....	154
4.2.	La adjudicación judicial de bienes ubicados en zona restringida en favor de personas extranjeras.....	154
4.2.	La sucesiones testamentarias e intestamentarias de bienes inmuebles en favor de extranjeros.....	156



4.2.	La adquisición de un bien inmueble ubicado en zona restringida por un matrimonio sujeto al régimen de sociedad conyugal y uno de los cónyuges es extranjero.....	157
4.2.	La extinción del fideicomiso por el transcurso del tiempo.....	160
4.3	Propuesta de reforma a la Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento.....	163
	Anexos.....	178
	Conclusiones.....	203
	Bibliografía.....	207

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

INTRODUCCION

La adquisición de bienes inmuebles por extranjeros es un tema que causa polémica en nuestro país, debido principalmente a las amargas experiencias sufridas a lo largo de nuestra historia (siglo XIX) como fueron; la pérdida de más de la mitad del Territorio Nacional al anexarse a los Estados Unidos, los territorios de Texas, Nuevo México, Arizona y California a través del Tratado Guadalupe Hidalgo, posteriormente la pretensión Estadounidense inspirada en la doctrina Monroe, de anexarse a su territorio la Península de Baja California, Chihuahua, Sonora y el derecho de tránsito sobre el Istmo de Tehuantepec. Como puede observarse, razones históricas justifican la restricción de la adquisición de bienes inmuebles a personas extranjeras.

Como un acto de soberanía y seguridad nacional, el Constituyente de Querétaro de 1917 en el artículo 27 fracción I de la Constitución, prohibió a los extranjeros la adquisición del dominio directo de tierras y aguas comprendidas en una faja de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y una faja de 50 kilómetros a lo largo de las playas, no obstante esta restricción, años después se les permitió la adquisición de derechos de uso y aprovechamiento de este tipo de bienes inmuebles, mediante la utilización de la figura del fideicomiso.

El Fideicomiso TraslATIVO de dominio de bien inmueble ubicado en zona restringida del Territorio Nacional, resultó ser la "llave maestra" que permitió a los extranjeros, adquirir bienes inmuebles en la multicitada zona. Es una institución jurídica tomada del derecho anglosajón adaptada con éxito a nuestro sistema jurídico, que gozó de gran aceptación en el medio bancario con excelentes resultados.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Reconocido y reglamentado como acto de comercio por la legislación mercantil, adquiere un matiz propio y característico en el derecho público, que permite a nuestro país, la captación de inversión extranjera.

La presencia de extranjeros en la zona prohibida del territorio nacional (atraídos por la belleza y riqueza de nuestros litorales, entre otras razones), así como su posesión de bienes inmuebles, es una circunstancia difícil de explicar, toda vez que causa alarma y opiniones encontradas entre los que consideran al fideicomiso como un instrumento violatorio de nuestra soberanía nacional, y entre los que lo consideran el medio idóneo que permite a los extranjeros el uso y aprovechamiento de bienes inmuebles, sin que se considere que viole o transgreda la Constitución, alguna Ley secundaria y/o reglamentaria, razón suficiente por la que se consideró titular al presente trabajo de investigación:

ANALISIS JURIDICO DEL FIDEICOMISO TRASLATIVO DE DOMINIO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN ZONA RESTRINGIDA DEL TERRITORIO NACIONAL, SU REGULACIÓN EN LA LEY DE INVERSION EXTRANJERA Y SU REGLAMENTO.

Para ello, se han dividido esta investigación en 4 capítulos:

El primero de ellos tiene como propósito, realizar una explicación breve del marco conceptual que rodea al fideicomiso, así como de los conceptos referentes a la soberanía, nación y zona restringida o prohibida principalmente, con la finalidad de proporcionar al lector el marco teórico o conceptual para la comprensión del tema.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

En el capítulo segundo, se hace una reseña histórica de los antecedentes legislativos del fideicomiso en general y del fideicomiso traslativo de dominio de bien inmueble ubicado en zona restringida, con la única finalidad de exponer claramente las características de la figura y su evolución en los distintos cuerpos legislativos.

Por lo que hace al tercer capítulo, se realizará el análisis jurídico del fideicomiso traslativo de dominio de bien inmueble ubicado en zona restringida del territorio nacional, así como los requisitos para su constitución; las partes que lo integran; su finalidad; su duración y extinción, asimismo la explicación del papel que juega la Secretaría de Relaciones Exteriores y el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.

Por último, en el cuarto capítulo, se pretende hacer un análisis del marco jurídico regulador del fideicomiso traslativo de dominio de bien inmueble ubicado en zona restringida, para en su momento, sugerir la regulación y reglamentación de situaciones no previstas por la Ley.

Para el la presente tesis, se aplicará el método jurídico, consistente en la realización del estudio y análisis de la fenomenología jurídica, la doctrina, la legislación y la jurisprudencia, así como una adecuada aplicación de las técnicas de investigación documental.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

AVEBRIATURAS

LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA.....	L.I.E.
LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO.....	L.G.T.O.C.
REGLAMENTO DE LA LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA Y DEL REGISTRO NACIONAL DE INVERSIÓN EXTRANJERA.....	R.L.I.E.R.N.I.E.
SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES.....	S.R.E.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

CAPITULO 1

MARCO CONCEPTUAL DEL FIDEICOMISO.

En el presente capítulo, realizaremos una explicación breve del marco conceptual que rodea al fideicomiso, así como de otros conceptos referentes al tema que nos ocupa y que se encuentran relacionados con dicha operación bancaria como son: "soberanía", "nación" y "zona restringida o prohibida" principalmente, con la finalidad de introducir al lector en el marco teórico o conceptual para la comprensión del tema en estudio.

1.1 DERECHO.

Para definir el concepto de derecho, Rafael Rojina Villegas nos dice que es un "conjunto de normas bilaterales externas, generalmente heterónomas y coercibles, que tiene por objeto regular la conducta humana en su interferencia intersubjetiva".⁽¹⁾

En su obra el autor define al derecho comparándolo y distinguiéndolo de otros sistemas reguladores de la conducta humana, como son: la moral, los convencionalismos sociales o reglas de trato externo y la religión. Sistemas que por no ser su finalidad explicarlos en la presente investigación, nos limitaremos a mencionarlos, por lo tanto, tomaremos en cuenta únicamente lo referente al derecho, al cual le atribuye ciertas características como son: la heteronomía, la bilateralidad, la exterioridad y la coercibilidad; que a continuación nos permitimos explicar y comentar.

⁽¹⁾ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. "Introducción, Personas y Familia". Tomo I. Vigésimo segunda edición. Porrúa. México. 1990. Pág. 7

La heteronomía del derecho significa que las normas son creadas por un sistema o un sujeto distinto del destinatario de la norma y que ésta además les es impuesta aún en contra de su voluntad. ⁽²⁾

En nuestro país, dicho sujeto creador de las normas jurídicas resulta ser el Congreso de la Unión; integrado por sus dos Cámaras, la de Diputados y la de Senadores; quién a través de un proceso legislativo como fuente formal del derecho, se encarga de la elaboración de las disposiciones jurídicas que forman en su mayoría nuestro sistema jurídico.

Una norma es bilateral, cuando al propio tiempo que impone deberes a uno o varios sujetos, concede facultades a otro u otros, por lo tanto, el carácter bilateral de la norma crea una correlatividad entre los deberes y las facultades. ⁽³⁾ En su obra el autor en comento, lo explica de la siguiente manera "frente a todo sujeto facultado; para todo deber corresponderá una facultad, no habrá deber sin facultad; no habrá obligado sin pretensor o inversamente". ⁽⁴⁾

Esta característica del derecho, trata de equilibrar las relaciones entre los distintos sujetos que componen la sociedad o comunidad que lo han adoptado como sistema regulador de la conducta humana, cuyas disposiciones tienen como propósito precisar los deberes y facultades de una y otra parte para ser observados, o en su caso, exigir su cumplimiento dentro del marco regulador.

El derecho se caracteriza como un sistema en donde prevalece la **exterioridad**, en virtud de que la validez en el cumplimiento de los deberes jurídicos no

⁽²⁾ Cfr. *Ibidem*. Pág. 11.

⁽³⁾ Cfr. *Ibidem*. Pág. 13.

⁽⁴⁾ *Idem*.

depende de la intención del obligado, sino de la simple observancia de la norma, aun cuando se lleve a cabo en contra de su voluntad y convicción, por ejemplo: el pago de una deuda contra nuestra voluntad, no obstante lo cual, ese pago es jurídicamente válido. ⁽⁵⁾

La exterioridad del derecho, podría confundirse con la coercibilidad que a continuación nos permitimos analizar y comentar, considerando que se distingue de esta por la simple observancia de la ley, sin la necesidad de imponer una sanción para su cumplimiento.

La coercibilidad no es un elemento esencial del derecho, toda vez que no es constante en los diferentes sistemas jurídicos; podrán existir sanciones que se entienden como un daño o mal que sobreviene al incumplimiento de la norma, pero no necesariamente la aplicación de la sanción significa la coercibilidad del derecho. ⁽⁶⁾

Consideramos que la coercibilidad del derecho, sobreviene al incumplimiento de las normas jurídicas, por lo que nos manifestamos en contra del autor en comento, cuando opina que la sanción no significa la coercibilidad, ya que para el incumplimiento de un ordenamiento jurídico se amerita la aplicación de un medio que reprenda la inobservancia de esta.

Por su parte Leonel Pereznieta Castro y Abel Ledesma Mondragón lo definen como "el conjunto de normas que imponen deberes y de normas que confieren facultades, que establecen las bases de convivencia social y cuyo fin es dotar a

⁽⁵⁾ Cfr. *Ibidem*. Pág. 14 y 15.

⁽⁶⁾ Cfr. *Ibidem*. Pág. 16.

todos los miembros de la sociedad de los mínimos de seguridad, certeza, igualdad, libertad y justicia".⁽⁷⁾

En el anterior concepto, distinguimos claramente la bilateralidad y exterioridad del derecho, como elementos para definirlo y explicarlo, pero notamos que no se considera a la heteronimia y coercibilidad, por lo que en opinión nuestra, es incompleto.

Ahora bien, El Instituto de Investigaciones Jurídicas (I.I.J.) de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), dispone lo siguiente: "Hemos visto que derecho tiene varios significados en la literatura jurídica. Dos son sin embargo sus usos más persistentes (1) "complejo de normas e instituciones que imperan coactivamente en una comunidad estatal ("orden o sistema jurídico") y (2) "permisiones" o "facultades", así como "exigencias" o reclamos que se consideran jurídicamente justificados. Al primero de los significados se le suele llamar "objetivo"; al segundo, "subjetivo".⁽⁸⁾

Dicho instituto de investigación define al derecho atendiendo al uso que se le otorga dentro de una comunidad, incluyendo la heteronomía y la coercibilidad en el ámbito del derecho objetivo, y la bilateralidad y exterioridad en su aspecto subjetivo, por lo que dicho concepto en opinión nuestra, resulta ser válido y completo.

⁽⁷⁾ PEREZ NIETO CASTRO, Leonel y Abel Ledesma Mondragón. Introducción al Estudio del Derecho. Colección Textos Jurídicos Universitarios. Harla. México. 1989. Pág. 8.

⁽⁸⁾ INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO I.I.J./UNAM. Diccionario Jurídico Mexicano. Tomo II. Décima tercera edición. Porrúa. México. 1989. Pág. 628.

Por último, la Enciclopedia Jurídica Omeba señala al respecto: "la palabra derecho -según lo expresa Salvat- ("Tratado de Derecho civil Argentino", parte general) - se emplea en dos sentidos principales diferentes: objetivo y subjetivo. En el primer sentido significa el conjunto de reglas establecidas para regir las relaciones de los hombres en sociedad, y se emplea comúnmente en este sentido para referirse, ya sea al derecho de un pueblo, ya a una rama especial del Derecho: Derecho argentino, Derecho francés, Derecho civil, comercial, penal etcétera. En el sentido subjetivo, la palabra derecho significa una facultad o un poder del individuo, que le permite realizar determinados actos: el derecho de testar; el de propiedad; etcétera. Pero -dice Salvat-en cualquier sentido que se emplee la palabra, ella designa siempre un fenómeno social, porque el Derecho supone la vida del hombre en sociedad, reglamenta las relaciones de los individuos entre sí y con el Estado, y al establecer las reglas fundamentales que rigen esas relaciones, establecen los principios que permitirán resolver los conflictos que surten entre ellos, haciendo posible así, la vida en sociedad: sin el Derecho, reinaría la fuerza, o sea, la anarquía".⁽⁹⁾

De los conceptos que anteceden, podemos observar que derecho se compone de:

- a. Un sistema normativo que prescribe y evalúa la conducta humana, concediendo derechos y obligaciones, procurando su observancia y cumplimiento, distinguiendo en el su exterioridad y bilateralidad.

- b. Un orden jurídico que presupone un conjunto sistematizado de normas o disposiciones creadas por ciertas instancias, obedeciendo a su naturaleza institucional en la medida de que su creación, aplicación y modificación son

⁽⁹⁾ BIBLIOGRAFICA OMEBA. Enciclopedia Jurídica. Tomo VII. Bibliográfica. Argentina. 1998. Pág. 17.

realizados o regulados por instituciones bien determinadas, caracterizando así la heteronomía del derecho, y

c. Como un orden coactivo, en la medida de que hace uso de sanciones en caso de incumplimiento o violación.

Se debe puntualizar, haciendo una comparación de los últimos dos conceptos que distinguen al derecho objetivo del subjetivo, ya que no se puede hacer un estudio del concepto mismo de derecho, sin considerar la primera de sus divisiones, pues el primero se entiende en relación al orden o sistema jurídico en el que el sujeto o los sujetos, mediante procedimientos reconocidos y aceptados por la sociedad, harán valer el segundo, es decir, los derechos y deberes inherentes a toda persona.

Analizadas las definiciones que anteceden y precisados los elementos que componen al derecho como ciencia jurídica, podemos proponer una definición propia, entendiéndolo como un conjunto de normas jurídicas, creadas por un órgano o sujeto que se encuentra por encima de cualquier otro, que tienen como propósito regular la conducta del hombre en la sociedad, confiriéndole derechos y obligaciones e imponiéndole sanciones, para el caso de incumplimiento o violación.

1.2 DERECHO MERCANTIL.

Para estar en posibilidad de comentar y analizar el presente concepto, nos permitimos transcribir los siguientes:

"Es una rama del derecho privado que regula actos de comercio, es el estado (*estatus*) de los comerciantes, las cosas mercantiles y explotación de la empresa comercial".⁽¹⁰⁾

En el concepto transcrito, identificamos primeramente la ubicación del derecho mercantil como ciencia jurídica dentro de la rama del derecho privado, teniendo como objeto de estudio el marco regulador de los "*actos de comercio*", de los comerciantes, y de las cosas mercantiles principalmente, cuyos conceptos se explicarán en la práctica y en el ejercicio del derecho mercantil más claramente, haciendo uso nosotros de los siguientes:

"Es el conjunto de normas relativas a los comerciantes y a los actos de comercio".⁽¹¹⁾

Tomando en consideración el comentario vertido por nosotros con anterioridad, señalamos que el derecho mercantil lo ubicamos dentro de la rama del derecho privado, y al observar nuestro segundo concepto, notamos que como tal se refiere a los "*comerciantes*" y los actos jurídicos que ejecutan estos, llamados "*actos de comercio*", lo cual nos lleva a determinar que como rama del derecho privado, el mercantil requiere de una regulación especial y precisa para distinguirlo del derecho común.

Un tercer concepto de derecho mercantil es aquel que lo define como "el conjunto de normas que se aplican a los actos de comercio sin consideración de

⁽¹⁰⁾ INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO I.I.J./UNAM. Diccionario Jurídico Mexicano. Tomo II. Ob. Cit. Pág. 1005.

⁽¹¹⁾ GARCÍA MAYNEZ, Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho. Cuadragésima Edición. Porrúa México. 1989. Pág. 147.

las personas que los realizan. Esto se deduce de los artículos 4, 1049, y 1050, y especialmente del lo. del Código de Comercio mexicano".⁽¹²⁾

El presente concepto, es producto de la lectura y análisis realizada por el autor citado a los numerales en comento y que actualmente se encuentran vigentes, por lo que es útil en el tema que nos ocupa; en él se observa, que el objeto de estudio del derecho mercantil es nuevamente el "*acto de comercio*", sin dar importancia a quién lo realice, pues de la lectura que se haga a dichos numerales se podrá llegar sin contradicción a la misma conclusión de quién la propone, en este sentido, el siguiente concepto se pronuncia en un sentido cada vez más práctico.

"Se entiende por tal Derecho al conjunto de normas que regulan la actividad de los comerciantes y las acciones derivadas de los actos de comercio. El Código de comercio vigente no define los actos de comercio, sino que se limita en su artículo 75 a enumerarlos de una manera ejemplificativa".⁽¹³⁾

No es nuestra finalidad transcribir el artículo 75 del Código de Comercio, toda vez que se considera que es suficiente, hacer hincapié en que dicho precepto, nos enumera todos los actos, operaciones y actividades que se consideran como tal, por lo que para efectos de nuestro trabajo, bastará con señalar que la inclusión del fideicomiso al derecho mercantil como figura jurídica, es considerarlo "*acto de comercio*", por disposición del ya citado artículo 75, fracción XIV del Código de Comercio, que refuta como acto de tal naturaleza a las "operaciones de bancos", y como el fideicomiso forma parte de éstas, por

⁽¹²⁾ Idem.

⁽¹³⁾ PEREZ NIETO CASTRO, Leonel y Abel Ledesma Mondragón. Introducción al Estudio del Derecho. Ob. Cit. Pág. 26.

prescripción del artículo 46 fracción XV de la Ley de Instituciones de Crédito, es en conclusión "*un acto de comercio*".

"Conjunto de normas relativas a los comerciantes como tales, a los actos de comercio y a las relaciones jurídicas derivadas de las realización de éstos". (14)

De los anteriores conceptos, se puede apreciar claramente que el objeto de estudio del Derecho Mercantil es sin duda el "*acto de comercio*", sin prestar gran importancia a los sujetos que intervienen en dicha disciplina jurídica. Resulta irónico pensar que siendo el "*acto de comercio*" el objeto de estudio del mismo, ni la doctrina y ni la legislación lo definen, y es que tal circunstancia obedece; según nosotros, a la gran diversidad de actos y operaciones que se pueden practicar o realizar, y consecuentemente, considerarlos como "*acto de comercio*", por lo que delimitarlo a una definición, resultaría inoperante.

Se dice que: "el mercantil es el derecho de los comerciantes, que posteriormente se convirtió en la reglamentación de los actos de comercio independientemente de la calidad de las personas. El acto de comercio constituye el concepto fundamental del derecho mercantil ya que el artículo 1º. del Código de Comercio así lo señala". (15)

Con la anterior nota, enriquecemos y confirmamos lo señalado por nosotros, sin perder de vista que los sujetos que intervengan en la celebración de "*actos de comercio*", no dejan de ser menos importantes, ya que en esta materia hay sujetos que los celebran con características muy peculiares, propiciando la necesidad de

(14) DE PINA, Rafael. Diccionario de Derecho. Quinta edición. Porrúa. México. 1976. Pág. 185.

(15) GARCIA MEYNEZ, Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho. Ob. Cit. Pág. 147.

una regulación especial en esta misma rama del derecho, dichos sujetos o personas son por ejemplo, las sociedades mercantiles.

En lo que se refiere a la situación actual del Derecho Mercantil, se dice que éste se basa en el Código de Comercio, pero las necesidades económicas provocaron que en ciertas materias, dicho código se modernizara y que en lugar de reformarlo, se fueran dictando varias leyes mercantiles especiales, que al promulgarse, derogarán las partes correspondientes del Código en que se encontraban reguladas. A diferencia de lo anterior, otras leyes mercantiles se han venido promulgado paulatinamente, para regular instituciones y materias no comprendidas en el mismo, como son principalmente las instituciones de crédito y recientemente, las leyes con una finalidad de interés público: como la de inversión extranjera. Frente a tal fenómeno de disgregación legislativa y multiplicidad de leyes especiales, no se ha perdido la idea de reunificar las materias comerciales en un nuevo código, circunstancia que se califica de inconveniente, dado el gran número de leyes, reglamentos y decretos que sobre la materia existen; y por otra parte, debido a la variedad, complejidad y diversidad de negocios, de títulos, instituciones y documentos mercantiles. Por lo que hace al derecho objetivo y subjetivo del derecho mercantil, este se encuentra implícito en el Código de Comercio y demás Leyes que tengan ese carácter, ahora bien, si existe alguna controversia, institución o figura jurídica que no pueda ser aclarada o resuelta por algún ordenamiento legal de carácter mercantil, se tendrá que aplicar necesaria y supletoriamente la legislación común, en este caso, el Código Civil del Distrito Federal, ⁽¹⁶⁾ya que según lo dispone el artículo lo. *"Las disposiciones de este código regirán en el Distrito Federal*

⁽¹⁶⁾ Cfr. INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS DE LA UNIVESIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO I.I.J./UNAM. Diccionario Jurídico Mexicano. Tomo II. Ob. Cit. Págs. 1006 y 1007.

en asuntos del orden común, y en toda la República en asuntos del orden federal". Cabe agregar, que existen opiniones encontradas entre los que consideran que debería de aplicarse supletoriamente la legislación común local de la entidad en donde sea necesaria su aplicación, y entre los que consideran la aplicación supletoria del Código Civil del Distrito Federal, la verdad que en este sentido no hay mucho que discutir, pues en la práctica se ha optado por esta última circunstancia, por considerar que los códigos civiles locales son mera copia del Código Civil para el Distrito Federal y principalmente, porque el artículo 2º del Código de Comercio así lo establece, al señalar: "A falta de disposiciones de este ordenamiento y las demás leyes mercantiles, serán aplicables a los actos de comercio las del derecho común contenidas en el Código Civil aplicable en materia federal".

Hasta el momento, nos hemos dedicado a realizar observaciones y comentarios respecto de algunos conceptos del Derecho Mercantil, sin pasar por alto las particularidades por las que atraviesa como rama del Derecho Privado y desde luego, como eje central desde el punto de vista económico, toda vez que no se puede concebir esta actividad sin un sistema jurídico que lo regule, que permita que los actos que sean celebrados bajo su tutela o potestad, se realicen libremente con la plena convicción de que son jurídicamente válidos, tal es el caso del fideicomiso, institución jurídica que como ya se señaló, se encuentra reconocida y regulada por esta materia.

1.3 DERECHO PERSONAL Y DERECHO REAL.

Inicialmente se había pensado hacer un estudio por separado de los conceptos de derecho real y derecho personal, pero conforme se fue realizando la investigación y procesando la información obtenida, se observó que los materiales consultados no lo hicieron por separado, ya que estos conceptos, se

encuentran vinculados entre sí, al entenderse uno por la explicación del contrario, en este sentido, comenzaremos por definir a los derechos reales como "un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata sobre un bien para su aprovechamiento total o parcial, siendo este poder jurídico oponible a terceros". (17)

De la nota transcrita, distinguimos la existencia de un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa, este poder, es ejercido por un sujeto para la obtención del aprovechamiento de la misma, previendo la posibilidad de que terceros no traten de impedirlo.

Para Rafael De Pina, se habla de derechos reales "cuando la actividad económica de un sujeto consiste en la explotación de una cosa, en grado de exclusividad, los restantes miembros del grupo social deben respetar esa actividad si fuese ordenada y el derecho que entonces surge recibe el nombre de derecho real". (18)

De igual forma, vemos como Rafael De Pina, define en el mismo sentido el derecho real, resaltando la exclusividad de que goza un sujeto para explotar o aprovechar en su beneficio una cosa, con la obligación de que el resto de la comunidad o sociedad respete esta situación sin tratar de impedirlo o perturbarlo.

Continúa diciendo, que las cosas materia de la relación jurídica pueden consistir en objetos que se cuentan, pesan y miden, cosas corporales o en servicio. El derecho real se encuentra protegido con una acción real oponible frente a todo

(17) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. "Bienes, Derechos Reales y Sucesiones". Tomo II. Veigésimo segunda edición. Porrúa. México. 1990. Pág. 21.

(18) DE PINA, Rafael. Diccionario de Derecho. Ob. Cit. Pág. 1067.

mundo, tiene la característica de preferencia y persecución y genera la obligación de no hacer. ⁽¹⁹⁾

En la continuidad de su estudio, nos proporciona elementos para identificar y caracterizar a la cosa susceptible de ser aprovechada como derecho real, precisando que puede ser una cosa corpórea o incorpórea, que se puede defender mediante el ejercicio de una acción, generando la obligación de no hacer a cargo de los demás, en el sentido de que se abstengan de realizar actos que impidan que el titular del derecho real, disponga libremente y en su beneficio de la misma.

Por otro lado, se refiere a los derechos personales "cuando el sujeto realiza su actividad económica en grado de colaboración, esto es, con la ayuda de otro u otros, la relación jurídica que surge recibe el nombre de derecho personal y puesto que el ligamen jurídico se compone de sujetos, objeto y vinculación psicológica, en el derecho personal los sujetos reciben el nombre de acreedor y deudor; de crédito y obligación el objeto de la obligación entre acreedor y deudor, y, la finalidad de su vinculación puede consistir en un dar, en un hacer o en un no hacer". ⁽²⁰⁾

Como podemos observar, Rafael De Pina, en sus dos conceptos en estudio, comienza a proporcionarnos los elementos suficientes para diferenciarlos uno del otro, precisa que en el derecho personal existe un vínculo o relación entre dos sujetos, derivada de una relación jurídica que consiste en una obligación a cargo de uno de ellos: consistente en un dar, hacer o no hacer; por el contrario, en el derecho real, observamos la relación que existe entre una sujeto y una cosa,

⁽¹⁹⁾ Cfr. Idem.

⁽²⁰⁾ Ibidem. Pág. 1068.

consistente en el poder jurídico y absoluto que se tiene para explotarla o aprovecharse de ella sin que nadie lo pueda impedir.

En este mismo sentido, la Enciclopedia Jurídica Omeba, define al derecho personal como "... el vínculo jurídico entre dos personas, a diferencia del real, en que predomina la relación entre una persona y una cosa. En el primero ha de haber dualidad de sujetos (aun indeterminada en la actualidad), un acreedor y un deudor, y puede no existir cosa alguna, como en las puras obligaciones de hacer algo incorporal, como vigilar; mientras el derecho real exige una cosa, y puede subsistir con una persona sola". (21)

De todo lo anterior, puede observarse que el derecho real es el poder jurídico que tiene una persona sobre una cosa y derecho personal, es el vínculo jurídico que existe entre dos o más individuos, llamado el primero acreedor y el segundo deudor, para exigir de este último, el cumplimiento de una obligación de dar, hacer o no hacer.

En nuestro derecho positivo, los derechos reales se encuentran perfectamente identificados al ser regulados en el Libro Segundo, Títulos Cuarto, Quinto, Sexto y Libro Tercero, Títulos Decimocuarto y Decimoquinto del Código Civil para el Distrito Federal, siendo estos: la propiedad; el usufructo, uso y habitación; la servidumbre; la prenda, y por último, la hipoteca, respectivamente. Por el contrario, los derechos personales son identificados porque estos se derivan de un acuerdo de voluntades, llámesele convenio o contrato, mismo que puede ser regulado por la legislación civil, mercantil, y laboral, por decir algunas; identificado claramente, porque uno de los sujetos que interviene en dicha relación tiene a su cargo la obligación de dar, hacer o no hacer, ejemplo: el

⁽²¹⁾ BIBLIOGRAFICA OMEBA. Enciclopedia Jurídica, Tomo VIII. Ob. Cit. Pág. 363.

derecho personal que tiene una persona, cuando un documento llamado título de crédito consigna la obligación que tiene a su cargo la persona que suscribe dicho documento de hacerle pago, o los derechos personales de que gozan el arrendador y el arrendatario; el primero de recibir un pago, el segundo; de usar en arrendamiento un bien mueble o inmueble, ambos derechos y deberes derivados de la celebración de un contrato de arrendamiento.

Ejemplificamos nuevamente la distinción entre derecho real y derecho personal en forma práctica, haciendo alusión a la siguiente tesis jurisprudencial, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito:

TERCERIA EXCLUYENTE DE DOMINIO. SE FUNDA EN EL DERECHO DE PROPIEDAD Y NO ES UN CRÉDITO.

" En el juicio de tercería excluyente de dominio no es aplicable la "
 " regla sobre el ámbito personal de validez del decreto de reformas "
 " publicado en el Diario Oficial de la Federación el veinticuatro de "
 " mayo de mil novecientos noventa y seis, en razón de que esa "
 " tercería no tiene como fundamento un crédito o derecho personal, "
 " esto es, el tercerista no hace valer un derecho derivado de un "
 " crédito, sino el derecho real de propiedad sobre determinado bien "
 " que fue embargado en otro juicio, donde él es tercero ajeno, y su "
 " finalidad es la de que dicho bien sea excluido de ese secuestro. Los "
 " elementos de la acción de tercería excluyente de dominio consisten "
 " en acreditar la propiedad sobre el bien que está gravado en el "
 " juicio principal, y por la naturaleza real del derecho de propiedad, "
 " queda excluida la naturaleza personal del derecho derivado de un "
 " crédito. Por ende, no podría estimarse que exista algún crédito del "
 " tercerista al cual atender para determinar si le es o no aplicable el "
 " decreto de reformas al Código de Comercio, conforme a las "
 " hipótesis previstas en el artículo primero transitorio del decreto de "
 " referencia. No obsta que la tercería excluyente de dominio se haya "
 " promovido en relación a un juicio preexistente, donde se debate "
 " un derecho personal que se contrajo con anterioridad a la entrada "
 " en vigor de las reformas al Código de Comercio y que, por tanto, "
 " dicho juicio está regido por dicha normatividad; porque la

“ dicho juicio está regido por dicha normatividad; porque la “
 “ naturaleza del crédito y del interés jurídico que es objeto de “
 “ controversia en tal juicio es independiente del que se litiga en la “
 “ tercera, porque el objeto de esta última es el de excluir el bien “
 “ embargado en aquel juicio, en virtud del derecho real de “
 “ propiedad sobre el bien objeto de gravamen, al margen del “
 “ derecho de crédito que se discute en el juicio principal “. (22)

Del anterior criterio jurisprudencial, podemos apreciar en forma práctica, la distinción y la naturaleza de un derecho personal y uno real, excluyendo de la aplicación de un decreto, el ejercicio de una tercera excluyente de dominio; característica del ejercicio de un derecho real de propiedad, para que no se confunda con el derecho personal de exigir el pago de un crédito o personal, derivado de la relación jurídica entre el deudor y su acreedor y que según el caso práctico, nada tiene que ver con el tercero, en cuyo perjuicio se práctica el embargo de un bien de su propiedad, quién esta en posibilidad de reclamarlo, por la naturaleza de su propio derecho real de propiedad.

Por último, se dice que los derechos reales pueden ser de cosa propia o ajena; en la primera categoría, encontramos al derecho de propiedad o dominio; en la segunda, pertenecen el usufructo, el uso y la habitación, la servidumbre, la prenda e hipoteca. (23)

Este criterio que se usa para distinguir a los derechos reales, lo consideramos de importancia en el desarrollo de esta tesis, primeramente para resaltar la importancia del derecho real de propiedad por encima de los demás, ya que es el derecho real por excelencia, que más adelante nos permitiremos analizar.

(22) TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XII. Novena época. Septiembre de 2000. Pág. 817.

(23) Cfr. BIBLIOGRAFICA OMEBA. Enciclopedia Jurídica. Tomo VIII. Ob. Cit. Pág. 369.

Para concluir, diremos que la propiedad es el derecho real por excelencia, con la intención de introducir al lector en la aplicación de estos conceptos, y poder entender el sentido de la redacción de los artículos 27 fracción I, de la Constitución y 11 de la Ley de Inversión Extranjera, para en su momento, distinguir el derecho real de propiedad o dominio que se ejerce sobre un bien inmueble y el derecho personal de uso y aprovechamiento, derivado del contrato de fideicomiso, que posee un sujeto llamado fideicomisario y que también se ejerce respecto de un bien inmueble.

1.4 EXTRANJERO.

Los extranjeros juegan un papel importante en este trabajo de investigación, al ser sujetos de derecho para el tema que nos ocupa, hablaremos de lo que algunos autores y la ley consideran como tal, teniendo este carácter "... la persona física o moral que no reúne los requisitos establecidos por el sistema jurídico de un estado determinado para ser considerado como nacional".⁽²⁴⁾

Nuestro sistema jurídico distingue entre quienes considera como nacionales mexicanos y como extranjeros. Conforme al artículo 33 Constitucional, son extranjeros los que no poseen las calidades determinadas en el artículo 30, según la Constitución Mexicana, el concepto legislativo de extranjero se obtiene por exclusión. En este sentido, la ley considera como nacionales mexicanos los que se ajusten a lo siguiente:

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

A. *Por nacimiento:*

⁽²⁴⁾ ARELLANO GARCIA, Carlos. Derecho Internacional Privado. Octava edición. Porrúa. México. 1989. Pág. 311.

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

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

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

B. Por naturalización:

I. Los extranjeros que obtengan de la Secretaría de Relaciones exteriores Carta de Naturalización.

II. La mujer o varón extranjero que contraiga matrimonio con varón o mujer mexicanos y tengan o establezcan su domicilio dentro del territorio nacional".

Por otra parte, el artículo 2 fracción IV de la Ley de Nacionalidad, mantiene el criterio de conceptuar por exclusión a los extranjeros al decir: "aquel que no tiene la calidad de mexicano".

Este criterio de conceptuar a los extranjeros por exclusión, se aplica tanto a personas físicas como morales y sólo se precisa la distinción entre uno y otro, en los casos previstos por las leyes secundarias.

Las personas físicas carentes de nacionalidad llamadas "apatridas", en nuestro país, se encuentran dentro de la calificación de extranjeros, y les es aplicable todo lo que se diga en relación a la condición jurídica de los éstos.

Una vez establecido el concepto de extranjero en el derecho positivo mexicano, hablaremos necesariamente de lo que se entiende por "condición jurídica de los extranjeros". A este respecto, J.P. Niboyet citado por Arellano García,

señala que "consiste en determinar los derechos de que los extranjeros gozan en cada país" (25)

No se puede hablar del concepto de extranjero, sin comentar aunque sea brevemente lo referente a su condición jurídica, en virtud de que son figuras jurídicas íntimamente relacionadas, ya que sin la presencia de los primeros no se hablaría de la segunda figura, que para nosotros resulta importante tratarla, ya que en ésta, se encuadra los deberes y facultades que todo extranjero como fideicomisario adquiere, al formar parte de los fideicomisos de inmuebles ubicados en zona restringida, que para objeto de este trabajo, constituye nuestra materia de estudio.

Carlos Arellano García, establece que "la condición jurídica de los extranjeros estará integrada por los derechos y obligaciones imputables en un Estado a las personas físicas o morales que no tienen el carácter de nacionales". (26)

Dentro de esta expresión, se otorga a los extranjeros ya sea, personas físicas o morales el carácter de sujetos de derecho, aunque no sólo concede estos para la persona de los extranjeros, sino que también sugiere prerrogativas y deberes para el Estado en que se internan y cuyo sistema jurídico se enfoca con relación al extranjero.

La internación y estancia de los extranjeros a territorio nacional, determina la sujeción de estos al derecho positivo mexicano, al mismo tiempo, el Estado esta obligado a respetar la persona del extranjero, debiendo conceder un mínimo de derechos elementales e inherentes a la persona humana.

(25) Ibidem. Pág. 312.

(26) Idem.

En este sentido, Alfred Verdross menciona que: "todos los derechos de los extranjeros que se fundan en el D.I. (sic) común parten de la idea de que los estados están obligados entre si a respetar en la persona de los extranjeros la dignidad humana. Y a ello se debe el que hayan de concederles los derechos inherentes a una existencia humana digna de tal hombre, más adelante precisa que, en el sentir de los pueblos civilizados, los derechos que dimanen de esta idea pueden reducirse a cinco grupos:

- 1) (sic) Todo extranjero ha de ser reconocido como sujeto de derecho.
- 2) Los derechos privados adquiridos por los extranjeros han de respetarse en principio.
- 3) Han de concederse a los extranjeros los derechos esenciales relativos a la libertad.
- 4) Han de quedar abiertos al extranjero los procedimientos judiciales.
- 5) Los extranjeros han de ser protegidos contra delitos que amenacen su vida, libertad, propiedad y honor". ⁽²⁷⁾

Como podemos ver, la capacidad jurídica del extranjero se deriva de que es titular de derechos y obligaciones, por ende se le autoriza la adquisición de derechos y obligaciones, imprescindibles para su estancia dentro de un país de donde no son nacionales, de ahí que en nuestro derecho, se le permita la adquisición de bienes inmuebles.

Un extranjero no puede vivir en un país si no se le asegura el goce de derechos privados, Carlos Arellano García opina que la condición jurídica de los

⁽²⁷⁾ VERDROSS, Alfred. Derecho Internacional Privado. Cuarta edición. Traducido por Antonio Truyot Y Serra. Aguilar. España. 1963. Pág. 289.

extranjeros "...no sólo marca derechos y obligaciones para personas físicas o morales extranjeras, sino que hace surgir prerrogativas y deberes para el Estado cuyo sistema jurídico se enfoca con relación a un extranjero. Asimismo, surgen derechos y obligaciones para el Estado del cual es nacional el extranjero, en el supuesto de que sea nacional de otro Estado...". (28)

Estas prerrogativas, difundidas por el derecho internacional, son reconocidas por nuestra legislación al ser incluidas en la parte relativa a las "*Garantías Individuales*" de la Constitución Política De los Estados Unidos Mexicanos, concediendo un trato de igualdad a los extranjeros respecto de los nacionales, salvo las restricciones y limitaciones que la misma establece, para ello, es necesario la internación y estancia legal de los extranjeros.

Por lo que se refiere a nuestro derecho interno, el marco jurídico aplicable a la condición jurídica de los extranjeros esta integrado por leyes del orden federal, en virtud, de que por facultad expresa en el artículo 76 fracción XVI de la Constitución, se le concede al Congreso legislar sobre: "*nacionalidad, condición jurídica de los extranjeros, ciudadanía, naturalización, colonización y salubridad general de la República...*".

En este orden de ideas, podemos señalar que no existe en ninguna ley mexicana un capítulo especial dedicado a esta figura de la condición jurídica de los extranjeros, la razón es obvia, ya que el conjunto de derechos y obligaciones que deben observar los extranjeros al internarse en territorio nacional se encuentran dispersos en diferentes leyes y reglamentos, consecuentemente, es imposible reunirlos en un sólo ordenamiento jurídico, debido principalmente, a la

(28) ARELLANO GARCIA, Carlos. Derecho Internacional Privado. Ob. Cit. Pág. 313.

extranjeros "...no sólo marca derechos y obligaciones para personas físicas o morales extranjeras, sino que hace surgir prerrogativas y deberes para el Estado cuyo sistema jurídico se enfoca con relación a un extranjero. Asimismo, surgen derechos y obligaciones para el Estado del cual es nacional el extranjero, en el supuesto de que sea nacional de otro Estado...". (28)

Estas prerrogativas, difundidas por el derecho internacional, son reconocidas por nuestra legislación al ser incluidas en la parte relativa a las "*Garantías Individuales*" de la Constitución Política De los Estados Unidos Mexicanos, concediendo un trato de igualdad a los extranjeros respecto de los nacionales, salvo las restricciones y limitaciones que la misma establece, para ello, es necesario la internación y estancia legal de los extranjeros.

Por lo que se refiere a nuestro derecho interno, el marco jurídico aplicable a la condición jurídica de los extranjeros esta integrado por leyes del orden federal, en virtud, de que por facultad expresa en el artículo 76 fracción XVI de la Constitución, se le concede al Congreso legislar sobre: "*nacionalidad, condición jurídica de los extranjeros, ciudadanía, naturalización, colonización y salubridad general de la República...*".

En este orden de ideas, podemos señalar que no existe en ninguna ley mexicana un capítulo especial dedicado a esta figura de la condición jurídica de los extranjeros, la razón es obvia, ya que el conjunto de derechos y obligaciones que deben observar los extranjeros al internarse en territorio nacional se encuentran dispersos en diferentes leyes y reglamentos, consecuentemente, es imposible reunirlos en un sólo ordenamiento jurídico, debido principalmente, a la

(28) ARELLANO GARCIA, Carlos. Derecho Internacional Privado. Ob. Cit. Pág. 313.

variedad de materias que conceden, restringen o limitan derechos y obligaciones de quienes son considerados por la ley como no nacionales.

1.5 FIDEICOMISO.

La doctrina dice que viene "del latín *fideicommissum*; de fines, fe y *commissus*, confiado. Contrato mediante el cual una persona física o moral transfiere la propiedad sobre parte de sus bienes a una institución fiduciaria, para que con ellos se realice un fin lícito, que la propia persona señala en el contrato respectivo".⁽²⁹⁾

De las raíces latinas de la palabra fideicomiso, podemos observar que se compone de dos vocablos que se refieren a los fines y a la fe, términos que se emplean en el concepto que se transcribe en forma inmediata, en el cual se distingue que el fideicomiso es un contrato, en donde existe la transferencia de bienes a un sujeto llamado fiduciario para la realización de un fin determinado. Por tratarse de un contrato, este debe reunir con todos los requisitos de fondo y forma que exige la ley para ser celebrado, es decir, deben concurrir los requisitos de validez y existencia que caracterizan a cualquier acto jurídico que se encuentra regulado por el derecho común.

Para José Manuel Villagordoa Lozano, "el fideicomiso es un negocio fiduciario por medio del cual el fideicomitente transmite la titularidad de ciertos bienes y derechos al fiduciario, quién está obligado a disponer de los bienes y a ejercer

⁽²⁹⁾ INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO I.I.J.JUNAM. Diccionario Jurídico Mexicano. Tomo II. Ob. Cit. Pág. 1441.

los derechos para la realización de los fines establecidos en beneficio del fideicomisario".⁽³⁰⁾

Notamos que el autor no le otorga el carácter de contrato al fideicomiso, sino de negocio jurídico; celebrado principalmente por la institución fiduciaria. Esta circunstancia se debe a que el fideicomiso como ya vimos anteriormente, es una operación bancaria, la cual es celebrada exclusivamente por ciertas instituciones que la Ley se los permite, en este sentido, el concepto se define atendiendo a la calidad del sujeto que interviene como institución fiduciaria, de ahí que comience definiéndolo como "un negocio jurídico...", al igual que en el concepto anterior, se denota la participación de un sujeto que aporta bienes para la realización de un fin, con la novedad de que este fin, es en beneficio de un tercero llamado fideicomisario.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación citada por Bancomer, S.A. en su obra Actualidad y Futuro sobre el Fideicomiso en México, se pronuncia en este sentido al definir al fideicomiso como "... un negocio jurídico por medio del cual el fideicomitente constituye un patrimonio autónomo, cuya titularidad se concede a la institución fiduciaria para la realización de un fin determinado...".⁽³¹⁾

La Corte lo define como un negocio jurídico, debido a que los bienes que se aportan al fideicomiso que conformaran su patrimonio, adquieren la peculiaridad de convertirse en un patrimonio autónomo, es decir, aunque la titularidad de este corresponde a la institución fiduciaria, esta deberá

⁽³⁰⁾ VILLAGORDOA LOZANO, José Manuel. Doctrina General del Fideicomiso. Segunda edición. Porrúa. México. 1998. Pág. 141.

⁽³¹⁾ BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE. Actualidad y Futuro del Fideicomiso en México. Espejo de Obsidiana Ediciones. México. 1997. Pág. 32.

administrarlo exclusivamente para el cumplimiento del fin para el que fue constituido, por lo tanto, no podrá destinar parte o la totalidad de los bienes fideicomitidos en beneficio propio.

Como vimos en su oportunidad, se trata de una operación reglamentada en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (L.G.T.O.C.), concretamente en su capítulo V artículo 346 que a la letra dice *"En virtud del fideicomiso, el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendado la realización de ese fin a una institución fiduciaria."*

Si bien es cierto, este artículo no define al fideicomiso, si nos dice brevemente en que consiste, distinguiendo claramente en su contenido, la intervención de tres partes; a decir: el que transmite los bienes para la realización de un fin determinado, el que los recibe para administrarlos, y por último, el que se beneficia de la celebración de este. Cabe agregar que la inclusión de esta institución o figura jurídica en la ley cambiaria, le da el carácter de mercantil; pero como la intervención de la parte que participa como institución fiduciaria, se encuentra reservada principalmente a instituciones bancarias o financieras, se le atribuye también, el carácter de operación propia de dichas instituciones tales como de crédito, seguros, fianzas y casas de bolsa, por lo que el fideicomiso podrá ser estudiado y entendido como un contrato, como un acto de comercio y como operación bancaria, sin perjuicio de que esta circunstancia ponga en duda, la aplicación del marco que lo regula como figura jurídica.

De los conceptos anteriores, se distinguen los siguientes elementos que conforman el concepto:

1. La intervención de 3 partes; fideicomitente, fiduciario y fideicomisario,

2. La transmisión de bienes propiedad de una de las partes, llamado fideicomitente para la realización de un fin lícito y determinado.
3. La fe y la confianza que se deposita en la persona que recibe los bienes en carácter de fiduciario, para el cumplimiento del fin encomendado por el fideicomitente.
4. La constitución de un patrimonio autónomo, cuya titularidad es atribuida a la institución fiduciaria para la ejecución de un fin específico y determinado.

Con estos elementos, podemos decir en opinión de nosotros, que el fideicomiso es una figura jurídica regulada por el derecho mercantil, que debe constar por escrito en un contrato, en el que interviene una parte llamada fideicomitente, el cual aporta ciertos bienes para la constitución de un patrimonio autónomo para la ejecución de un fin lícito y determinado a una institución llamada fiduciario, en beneficio de un tercero llamado fideicomisario.

El fideicomiso es una figura jurídica extremadamente compleja, cuya aplicación requiere de un amplio conocimiento de la materia, su versatilidad y adaptación a nuestro sistema jurídico le a dado un matiz especial que provoca su aplicación en gran cantidad de negocios jurídicos, con grandes probabilidades de éxito de acuerdo a los fines deseados, entre ellos, distinguimos el fideicomiso traslativo de dominio de bien inmueble ubicado en zona restringida del territorio nacional, cuyo análisis jurídico realizaremos en el capítulo tercero.

1.5.1 FIDEICOMISARIO.

“El fideicomisario es la persona que recibe los beneficios del fideicomiso”.⁽³²⁾

⁽³²⁾ VILLAGORDOA LOZANO. José Manuel. Doctrina General del Fideicomiso. Ob. Cit. Pág. 195.

Consideramos oportuno señalar primeramente este concepto, por la sencillez que lo caracteriza, no obstante esta razón, no deja de ser menos importante en el tema que nos ocupa, su trascendencia se debe a que en el se distinguen dos elementos fundamentales; primero, es la persona que intervendrá en el fideicomiso con este carácter; segundo, que es el sujeto beneficiado del uso y aprovechamiento de los bienes aportados al patrimonio del fideicomiso.

“El fideicomisario es la persona física o moral que recibe los beneficios del fideicomiso, sin que sea un elemento esencial para la existencia del fideicomiso, ya que si no se designa por el fideicomitente en el acto constitutivo, en este último sería en quien recayera dicha calidad; sin perjuicio que el propio fideicomitente podrá designar fideicomisario distinto a él mediante convenio modificatorio o mediante simple carta de instrucción certificada dirigida a la fiduciaria”.⁽³³⁾

Este concepto más completo y detallado, no sólo confirma que el fideicomisario es la persona que se beneficia de la constitución del fideicomiso, sino que además precisa que podrá ser cualquier persona física o moral, lógicamente con capacidad de goce, pero detalla aún más otra peculiaridad del fideicomisario, consistente en que esta parte en el contrato no necesariamente debe aparecer en el acto constitutivo del mismo, por lo que se podrá nombrarse en un acto subsecuente o en su defecto, a falta de estipulación en este sentido, será fideicomisario el propio fideicomitente.

En opinión de Sergio Monserrit Ortiz Soltero, pueden ser fideicomisarios cualquier persona física incluso los concebidos a la muerte del fideicomitente ya

⁽³³⁾ ORTIZ SOLTERO, Sergio Monserrit. El Fideicomiso Mexicano. Porrúa. México. 1998. Pág. 70.

que bastará con tener capacidad de goce. De igual forma las personas morales que enumere el artículo 25 del Código Civil, y por último las personas físicas o morales extranjeras de conformidad con el artículo 13 del Código de Comercio, siempre y cuando se respeten las formalidades exigidas por la ley de que se trate. (34)

El comentario aludido, vuelve a confirmar que el fideicomisario como ya lo precisamos con anterioridad podrá ser cualquier persona con capacidad de goce, ampliando la posibilidad a las persona físicas o morales extranjeras en los términos de las formalidades previstas en el derecho internacional privado, particularmente lo dispuesto en la condición jurídica de los extranjeros, por lo que esta circunstancia, abre la posibilidad de constituir cualquier tipo de fideicomiso con la intervención de extranjeros.

Según el artículo 348 de la L.G.T.O.C. *"Pueden ser fideicomisarios las personas físicas o jurídicas que tengan la capacidad necesaria para recibir el provecho que el fideicomiso implica.*

El fideicomitente puede designar a varios fideicomisarios para que reciban simultáneamente o sucesivamente el provecho del fideicomiso, salvo el caso de la fracción II del artículo 359.

Cuando no éste previsto en la constitución del fideicomiso, las decisiones se tomaran a mayoría de votos computados por representaciones y no por personas. En caso de empate, decidirá el Juez de primera instancia del lugar del domicilio del fiduciario.

Es nulo el fideicomiso que se constituye a favor del fiduciario, salvo lo dispuesto en el párrafo siguiente, y en las demás disposiciones legales aplicables.

La institución fiduciaria podrá ser fideicomisaria en los fideicomisos en que, al constituirse, se transmita la propiedad de los bienes fideicomitidos y que tengan por fin

³⁴⁾ Cfr. Ibidem. Pág. 71.

servir como instrumento de pago de obligaciones incumplidas, en el caso de créditos otorgados por la propia institución para la realización de actividades empresariales. En este supuesto, las partes deberán designar de común acuerdo a una institución fiduciaria sustituta para el caso que sugiere un conflicto de intereses entre las mismas”.

El artículo referido, confirma lo señalado en el comentario que le antecede constituyendo el sustento legal del concepto en comento, previendo la posibilidad que se nombren varios fideicomisarios cuyas decisiones en asuntos relacionados con el fideicomiso, serán tomadas en mayoría de votos y en caso de empate, el juez de primera instancia será quién decida. Como último supuesto, prevee que la institución fiduciaria sea fideicomisario bajo ciertas condiciones y en un caso muy específico, cuando el fideicomiso tenga como fin servir como instrumento de pago de obligaciones incumplidas.

El segundo párrafo del artículo 348, prevee la posibilidad de que un fideicomiso se constituya con una pluralidad de fideicomisarios, lo cuales pueden ser nombrados sin ninguna restricción con la salvedad de que su designación deba hacerse en forma precisa y con el alcance de sus derechos bien delimitados, según lo hayan pactado las partes dependiendo del fideicomiso de que se trate, en este sentido tenemos que en la práctica se usan las siguientes expresiones de fideicomisario, en los contratos constitutivos o modificatorios de fideicomisos:

- “Fideicomisario en primer lugar
- Fideicomisario en segundo lugar
- Fideicomisario A, B, C, etc.
- Fideicomisario Sustituto
- Fideicomisario de Garantía
- Fideicomisario de los frutos o productos

Fideicomisario del patrimonio

Fideicomisario del capital

Fideicomisario de los intereses

Fideicomisario designado por autoridades judiciales o considerado así por ministerio de ley". (35)

Ahora bien, por lo que se refiere a la prohibición de ser nulo el fideicomiso que se constituye a favor del fiduciario, salvo lo dispuesto en el párrafo siguiente y demás disposiciones aplicables, diremos que este supuesto, es producto de la reforma a la ley de referencia, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 24 de Mayo de 1996, que tiene como propósito que los bienes afectados para su venta, sirvan de instrumento de pago a la institución de crédito que tendrá el carácter de fiduciaria y fideicomisaria en este tipo de documentos.

José Arturo González Quintanilla, lo explica de la siguiente manera: "la hipótesis ahora establecida en la ley, se reduce a un mandato irrevocable para fines específicos, bajo el antecedente de solventar una contraprestación no cumplida, concediéndose al mandatario el dominio de bienes para el solo efecto de proceder a su venta y con su producto liquidar en la medida que corresponda la contraprestación aludida...". (36)

Resulta oportuno mencionar, que los derechos adquiridos en todo fideicomiso por el fideicomisario, son de carácter personal, aunque los bienes que formen parte del fideicomiso sean inmuebles, " pues el fideicomisario es el acreedor del fiduciario por lo que se refiere al cumplimiento de sus obligaciones que se

(35) Ibidem. Pág. 75.

(36) BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE. Actualidad y Futuro del Fideicomiso en México. Ob. Cit. Pág. 38.

derivan del acto constitutivo del fideicomiso y que consiste en el ejercicio obligatorio de los derechos de que es titular, para el cumplimiento de los fideicomisos".⁽³⁷⁾

Como hemos podido apreciar, el fideicomisario como una de las tres partes en el fideicomiso, es el sujeto que se beneficia o aprovecha de la celebración del contrato, pudiéramos resumirlo de la siguiente manera: es el eje o motivo del fideicomiso sin el cual el fideicomitente no hubiese tenido el motivo de celebrarlo. El cual dada la característica contractual del fideicomiso, adquiere derechos personales de uso y aprovechamiento respecto del patrimonio del mismo.

1.5.2 FIDEICOMITENTE.

"El Fideicomitente es la persona física o moral que destina ciertos bienes a la fiduciaria encomendándole la realización de un fin lícito determinado".⁽³⁸⁾

A diferencia del fideicomisario, la persona que forme parte del contrato de fideicomiso como fideicomitente, deberá gozar necesariamente de la capacidad de goce y ejercicio, ya que éste, transmite la propiedad de sus bienes para constituir un patrimonio autónomo y diferente del de su persona. Tratándose de personas morales las que intervengan como fideicomitentes, la persona que actúe en su nombre y representación, deberá tener facultades suficientes para actos de dominio, de lo contrario, se encontrara impedido para afectar en fideicomiso dichos bienes, los cuales serán transmitidos a la institución fiduciaria para que se encargue del cumplimiento de los bienes.

⁽³⁷⁾ Ibidem. Pág. 37.

⁽³⁸⁾ ORTIZ SOLTERO. Sergio Monserrit. El Fideicomiso Mexicano. Ob. Cit. Pág. 43.

“Es la persona que constituye el fideicomiso y destina los bienes o derechos necesarios para el cumplimiento de sus fines, transmitiendo su titularidad al fideicomisario”.⁽³⁹⁾

Al igual que en el concepto anterior, en este, José Manuel Villagordoa Lozano precisa, que es la persona que trasmite sus bienes o derechos para el cumplimiento de los fines, con la diferencia de que estos son transmitidos al fideicomisario, de esta circunstancia, debemos distinguir que la titularidad de los bienes fideicomitados, no es transmitida al fideicomisario, sino a la institución que se desempeñará como fiduciaria, por lo que la consideramos equivocada, tal vez esta situación se deba, a que el autor de esta definición quiso decir que el fideicomisario es titular, porque es quién se beneficia del uso y aprovechamiento de los bienes que forman el patrimonio del fideicomiso.

El artículo 349 de la LGTOC dice a este respecto. *“Sólo pueden ser fideicomitentes las personas físicas o jurídicas que tengan la capacidad necesaria para hacer la afectación de bienes que el fideicomiso implica, y las autoridades judiciales o administrativas competentes, cuando se trate de bienes cuya guarda, conservación, administración, liquidación reparto o enajenación corresponda a dichas autoridades o a las personas que éstas designen”.*

El concepto legal de fideicomitente al que hacemos alusión, podemos observar claramente, como el legislador precisó que la persona que actúe como fideicomitente, deberá gozar de plena capacidad jurídica para afectar bienes y derechos exclusivos de su propiedad, precisando que las autoridades administrativas y judiciales podrán figurar como fideicomitentes, en ciertos

⁽³⁹⁾ VILLAGORDOA LOZANO, José Manuel. Doctrina General del Fideicomiso. Ob. Cit. Pág. 186.

supuestos muy específicos cuando se trata de bienes cuya guarda y conservación se encuentran bajo su custodia. José Manuel Villagordoa Lozano, resumidamente lo explica de la siguiente manera: pueden ser fideicomitentes las personas físicas o jurídicas que gocen de la capacidad necesaria para afectar bienes. El fideicomitente debe tener la capacidad de ejercicio suficiente para celebrar el fideicomiso y en caso de que ésta se encuentre limitada, llenar los requisitos que exige el derecho común o la legislación especial, también se requiere que el fideicomitente, sea el titular de los bienes o derechos que se van a afectar en fideicomiso. Tratándose de la autoridades judiciales y administrativas, estas pueden ser fideicomitentes para cumplir mejor con la conservación, administración, liquidación, reparto o enajenación de determinados bienes. ⁽⁴⁰⁾

Es una práctica común, que las autoridades señaladas sean fideicomitentes en varios fideicomisos, más adelante cuando corresponda analizar el fideicomiso por extranjero traslativo de dominio de bien inmueble ubicado en zona prohibida del territorio nacional, nos podremos dar cuenta de esta circunstancia en particular con mayor claridad.

La transmisión de bienes propiedad del fideicomitente no sólo exige que esta goce plenamente de su capacidad de ejercicio, sino también le permite gozar de algunos derechos y obligaciones que a continuación nos permitimos transcribir y comentar brevemente:

1. "Señalar lo fines del fideicomiso";

⁽⁴⁰⁾ Cfr. *Ibidem*. Pág. 187.

Es lógico pensar que al afectar bienes de su propiedad en fideicomiso, el fideicomitente goce de este derecho, con la única limitación de que dicho fin sea lícito y determinado.

2. "Designar a los fideicomisarios y a la o las instituciones que desempeñen el cargo de fiduciario";

El fideicomiso se constituye, porque existe una íntima relación entre sus fines y el fideicomisario, por lo que generalmente el fideicomitente gozará del derecho de señalar al fideicomisario y por ende, la persona que intervenga como institución fiduciaria deberá gozar de su plena confianza, para que se lleve a buen término el cumplimiento de los fines.

3. "Reservarse determinados derechos sobre la materia del fideicomiso";

Este derecho, puede variar según el tipo de fideicomiso que se constituya, en el caso de fideicomisos revocables, generalmente el fideicomitente se reserva el derecho de reversión; que consiste en que le sea revertida la titularidad de los bienes fideicomitados una vez extinguido el fideicomiso, cuando se hayan cumplido los fines para el cual se constituyó, o cuando se cumpla la condición suspensiva a la que haya quedado sujeto el fideicomiso.

4. "Prever la formación de un comité técnico, dar las reglas de su funcionamiento y fijar sus facultades";

El Comité Técnico en un fideicomiso, es un órgano colegiado con facultades bien determinadas dependiendo del fideicomiso de que se trate, es nombrado por el fideicomitente para que generalmente vigile que el desempeño de la institución

fiduciaria sea el correcto para el cumplimiento de los fines del fideicomiso, quién actuará de acuerdo a instrucciones giradas por éste órgano colegiado. En algunos casos, el fideicomitente forma parte del Comité Técnico.

5. "Exigir al fiduciario la rendición de cuentas de su gestión, cuando se haya reservado este derecho expresamente en el acto constitutivo del fideicomiso o en las modificaciones del mismo";

Dada la característica del fideicomiso como ente jurídico, y ser este titular de un patrimonio, el fideicomitente puede exigir a la institución fiduciaria la rendición de cuentas, siempre y cuando se haya reservado este derecho en el acto constitutivo del fideicomiso.

6. "En los fideicomisos onerosos, exigir del fideicomisario la contraprestación a que tenga derecho";

Existen algunos fideicomisos en los que el fideicomitente pacta con el fideicomisario una contraprestación debido principalmente porque este último, goce de los frutos o rendimiento del patrimonio fideicomitado, siendo así gozará de este derecho, exigiendo el cumplimiento de la obligación directamente al fideicomisario o a la institución fiduciaria, según se haya pactado en el acto constitutivo del fideicomiso.

7. En caso de incumplimiento, exigir de la contraparte el cumplimiento o la rescisión del fideicomiso, con el resarcimiento de los daños y perjuicios causados.

Este derecho podrá exigirse tanto a la institución fiduciaria como al fideicomisario, este último derecho cuando se trate de fideicomisos comentados en el punto que antecede, por otra parte, la fiduciaria tendrá siempre esta obligación.

Respecto a las obligaciones del fideicomitente podemos destacar como la principal, la de transmitir al fiduciario los bienes y derechos materia del fideicomiso. Asimismo, el fideicomitente asume las obligaciones recíprocas que haya contratado por el ejercicio de los derechos que expresamente se haya reservado". (41)

En opinión de nosotros, el fideicomitente, es el sujeto sin el cual no sería posible la realización del fideicomiso, ya que se requiere de su intención para celebrarlo y de sus bienes, para conformar el patrimonio del mismo.

1.5.3 FIDUCIARIO

"Es la persona que tiene la titularidad de los bienes o derechos fideicomitados y que se encarga de la realización de los fines del fideicomiso. El fiduciario lleva a efecto la realización o cumplimiento de los fines por medio del ejercicio obligatorio de los derechos que le ha transmitido el fideicomitente". (42)

(41) BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE. Actualidad y Futuro del Fideicomiso en México. Ob. Cit. Pág. 34.

(42) VILLAGORDOA LOZANO, José Manuel. Doctrina General del Fideicomiso. Ob. Cit. Pág. 190.

Podemos notar en el concepto transcrito, considerando lo señalado en la explicación del fideicomiso, que el fiduciario es el sujeto a quien se deposita la fe y la confianza para transmitirle los bienes que formarán el patrimonio del fideicomiso, con la obligación de que los destine de un fin lícito y determinado, siempre y cuando no lo realice en su beneficio.

Joaquín Estriche lo define al fiduciario en los siguientes términos: es "la persona en cuya probidad y buena fe se confía que hará lo que se le manda o encarga".

(43)

Atendiendo el sentido del concepto anterior, bien vale la pena contestar la siguiente interrogante: ¿Cual es la seguridad que tiene el fideicomitente de que el sujeto que actúa como fiduciario cumplirá su encargo?, cuestionamiento que para contestarlo, nos permitiremos transcribir lo siguiente:

"Es la institución de crédito que tiene concesión de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para actuar como tal". (44)

En este orden de ideas, podemos concluir que no cualquier sujeto o persona en nuestro sistema jurídico, puede actuar como institución fiduciaria, ya que la función encomendada es muy delicada y que por tal motivo, no podrá encomendarse a cualquiera, Sergio Monserritt Ortiz Soltero, es más preciso en este sentido indica que:

(43) ACOSTA ROMERO, Miguel y Pablo Almazán Alaníz. Tratado Teórico Práctico de Fideicomiso. Tercera edición. Porrúa, México. 1999. Pág. 238.

(44) *Ibidem*. Pág. 56.

“La fiduciaria es, por regla general, la institución de crédito, ya sea múltiple o de desarrollo, autorizada por el Gobierno Federal, para practicar las operaciones mencionadas en el artículo 46 fracción XV de la Ley de Instituciones de Crédito. Así también son fiduciarias por excepción, las casas de bolsa, las instituciones de seguros y las instituciones de fianzas, en los términos de las leyes que rigen”.⁽⁴⁵⁾

De las dos primeras acepciones de fiduciario, distinguimos un punto de vista más doctrinario, atendiendo al fiduciario como un sujeto titular de los bienes o derechos dados en fideicomiso, responsable de llevar a buen término los fines de éste, distinguiendo el vínculo jurídico que existe entre él y el fideicomitente.

Las dos últimas acepciones, resaltan la calidad de la persona a que se encomienda el fideicomiso, distinguiendo su buen desempeño y su buena fe para la consecución de los fines. “*Confianza*”, es la palabra representativa de esta institución, pues es el único elemento de juicio que tiene el fideicomitente para transmitir sus bienes o derechos en fideicomiso, con la plena seguridad de que este no actuará en beneficio propio.

Esa confianza se debe a la buena reputación que tenga el que se desempeña como fiduciario, ya que debe ser una persona honrada y solvente, capaz de ejecutar las instrucciones giradas por el fideicomitente, con sobrada experiencia y conocimiento para el cumplimiento de su encargo. Como podemos apreciar claramente, las acepciones de Miguel Acosta Romero y Sergio Monserrit Ortiz Soltero, son aportadas desde un punto de vista práctico y menos doctrinario, definen al concepto fiduciario, señalando primeramente, quienes pueden desempeñarse como tal, en los fideicomisos constituidos en nuestro país; de su

⁽⁴⁵⁾ ORTIZ SOLTERO, Sergio Monserrit. El Fideicomiso Mexicano. Ob. Cit. Pág. 53.

lectura notamos que no puede ser cualquier sujeto, debe reunir ciertas cualidades como son:

La honradez, la experiencia, el conocimiento del medio y la solvencia; esta última, para responder de los daños y perjuicios ocasionados al fideicomitente o fideicomisario, por el mal desempeño de su nombramiento y función, además de contar con una autorización oficial, en este caso, la otorgada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

1.6 NACIÓN.

“Conjunto de personas ligadas, bien por la comunidad de origen, bien por la posesión de un mismo idioma, bien por tener las mismas creencias religiosas, bien por la identidad de costumbres, bien, sencillamente por sentir aspiración a realizar unidas el propio destino o por cualesquiera de las expresadas circunstancias o reunión de algunas de ellas”.⁽⁴⁶⁾

Distinguimos el elemento humano, integrado e identificado a un grupo social por cuestiones de raza, idioma, religión, creencias y costumbres, unidos en el pasado para permanecer juntos en el presente y futuro. También podemos distinguir que su deseo de permanecer unidos, obedece a la identidad que existe entre ellos por las razones ya descritas.

⁽⁴⁶⁾ DE PINA, Rafael. Diccionario de Derecho. Ob. Cit. Pág. 238.

"La Nación es una comunidad, y no una sociedad... La Nación es una comunidad de comunidades, ligadas éstas frecuentemente a grupos societarios que son como los puntos de fijación de la vida social". (47)

Desde este punto de vista, se distingue que la nación puede estar integrada por varias comunidades, distinguiéndose cada una de ellas por cuestión de raza, religión, idioma, creencias y costumbres principalmente; a diferencia del primer concepto, prevee la posibilidad de que la nación se conforme por dos o mas comunidades que se distingan unas de otras, pero unidos por ciertos puntos que las hacen afines entre si, la misma fuente consultada abunda más a este respecto, en los siguientes términos:

"Al referirnos a esos grandes grupos sociales, podemos emplear la palabra nación si ofrece continuidad histórica, y si han existido como un todo orgánico fácil de distinguir de los demás; si poseen modalidades o particularidades que le son inherentes y si, a través del tiempo, se pueden seguir las vicisitudes de su existencia. Pueden estos grupos sociales tener diversidad de razas, de religiones y de idiomas, pero si se hayan unidos por el pasado, solidarizados en el presente y proyectados en el futuro en una acción común, constituyen naciones, es decir tienen una personalidad o nacionalidad propia". (48)

Puede existir una diversidad de razas o de idiomas en una nación, pero podrán estar integrados a un sistema que los caracteriza de otras naciones. De estas circunstancias, deriva la identidad del individuo con la nación, en este sentido hablamos de la nacionalidad y de la nación mexicana, integrada por individuos

(47) BIBLIOGRAFICA OMEBA. Enciclopedia Jurídica, Tomo XIX. Ob. Cit. Pág. 27.

(48) Idem.

de diferentes razas e idiomas, pero vinculados por un pasado común, con la expectativa de seguir integrados como una sola nación en el presente y futuro.

"... El grupo de hombres, generalmente grande, unidos por sentimientos de solidaridad y de fidelidad que ayudan a crear una historia común y por datos como la raza, la lengua y el territorio, y que tiene el propósito de vivir y de continuar viviendo juntos en el futuro". (49)

Podemos observar en este concepto, que también considera la posibilidad de que la nación se encuentre conformada por varias comunidades, localizadas en un territorio determinado, unidos por un sentimiento de solidaridad y fidelidad en un determinado lapso de tiempo.

Tácitamente hemos venido hablando de otro elemento característico del concepto de nación, el tiempo, sin el cual, no sería posible encontrar la identidad con ciertos sellos distintivos, que producen en la mayoría de los individuos el sentimiento, la satisfacción y el orgullo de sentirse nacionales.

El propósito de incluir este concepto, dentro del marco teórico de la presente tesis, es para resaltar en el lector la importancia de la nación y consecuentemente, del sentimiento nacionalista que distingue a los individuos, y que en ocasiones los llevan a adoptar posiciones polémicas, equivocadas o encontradas ante diferentes problemáticas en la vida cotidiana de la nación.

(49) INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO I.I.J./UNAM. Diccionario Jurídico Mexicano. Tomo III. Ob. Cit. Pág. 2171.

1.7 PROPIEDAD.

"Del latín *propietas-atis*. Dominio que se ejerce sobre la cosa poseída. Cosa que es objeto de dominio". (50)

En el presente concepto, se puede observar claramente como el derecho real de propiedad se usa en forma sinónima al concepto de dominio, el cual es ejercido directamente sobre una cosa poseída, el ejercicio de este derecho, constituye un vínculo que existe entre un sujeto y una cosa susceptible de que se ejerza sobre ella un poder directo e inmediato, ahora bien, nos permitimos hacer los siguientes cuestionamientos con el ánimo de estar en posibilidad de alcanzar los límites y consecuencias jurídicas de dicho vínculo y poder jurídico: ¿En que consiste el dominio que se ejerce sobre una cosa?, ¿Quién se encuentra facultado para ejercerlo?; ¿Tiene algún límite el ejercicio del dominio que se ejerce sobre la cosa poseída?.

Según Rafael Rojina Villegas es " el poder que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto". (51)

Del ejercicio de dicho poder de dominio, se deriva una segunda relación jurídica, que se origina entre el titular del derecho de propiedad o dominio y un sujeto pasivo universal, que puede ser cualquier persona o tercero, que se

(50) Ibidem. Pág. 2598.

(51) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. "Bienes, Derechos Reales y Sucesiones". Tomo II. Ob. Cit. Págs 78 y 79.

encuentra obligado a respetar el poder directo que el propietario ejerce sobre la cosa.

“La propiedad tiene un sentido genérico y el segundo un sentido específico, pues la palabra sociedad sirve para designar a toda relación del hombre con la naturaleza y todo poder sobre ella, mientras que el dominio se debe aplicar únicamente al poder pleno (indiviso e ilimitado) de la persona sobre una cosa del mundo exterior...”.⁽⁵²⁾

La nota anterior hace una diferencia de la propiedad y del dominio; es en este sentido, en el cual conduciremos el desarrollo del presente inciso, con la intención de estar en posibilidad de entender que quiso decir el legislador en la redacción de la fracción I del artículo 27 constitucional cuando se refirió al “...dominio directo sobre las tierras y aguas”.

La Enciclopedia Jurídica Omeba distingue a la propiedad del dominio cuando señala: “resulta obvio que dominio y propiedad no han de conceptuarse como una sola cosa. Pues significa tanto el dominio directo como el útil. El dominio se debe aplicar únicamente al poder pleno, indiviso e ilimitado de la persona sobre una cosa del mundo exterior; pero este en cambio, constituye un género o clase de propiedad, la que supone una propiedad plena, indivisa e limitada”.⁽⁵³⁾

El dominio directo, según el concepto transcrito se enfoca a la facultad de una persona para ejercer un poder pleno sobre la misma, indiviso e ilimitado, lo que lo hace característico de otros derechos reales, e incluso de la misma propiedad, en este sentido, la misma fuente abunda al respecto:

⁽⁵²⁾ BIBLIOGRAFICA OMEBA. Enciclopedia Jurídica. Tomo XXIII. Ob. Cit. Pág. 450.

⁽⁵³⁾ Ibidem. 326.

"La palabra dominio tiene un sentido predominante subjetivo, pues implica la potestad que sobre la cosa corresponde al titular; la palabra propiedad lo tiene predominantemente objetivo, acentuando la relación de pertenencia de la cosa a la persona. Para Aubry y Rau y Demolombe, propiedad ha sido sinónimo de dominio tanto en Derecho romano como en el Derecho antiguo francés".⁽⁵⁴⁾

La anterior nota, menciona tres aspecto para distinguir el dominio de la propiedad, a saber:

1. La propiedad presupone la relación del hombre respecto de la naturaleza, algo amplio e ilimitado, mientras que el dominio se refiere al poder pleno, indiviso e ilimitado que se ejerce sobre una cosa específica que se encuentra en la naturaleza, por lo que se presupone que el dominio es un atributo o característica de ciertas formas de propiedad.
2. Se le atribuye al concepto de propiedad un aspecto económico jurídico, es decir, como una característica de cierta forma de riqueza adquirida por alguna figura reconocida por el derecho, mientras que el dominio, es meramente jurídico, caracterizado principalmente por el poder pleno, indiviso e ilimitado que ejerce su titular y que el resto de la sociedad, se encuentra obligado a reconocer y respetar.
3. El carácter subjetivo del concepto de dominio, se distingue por el poder que ejerce el titular sobre la cosa poseída, por el contrario, el carácter objetivo del derecho de propiedad, se observa por el vínculo o relación de la cosa al titular.

⁽⁵⁴⁾ Ibidem. Pág. 450.

Más adelante concluye: "los términos propiedad o dominio son equivalentes; pero su distinción más precisa en el vocabulario jurídico es que la propiedad se refiere a los derechos corporales o incorporales; y el dominio solamente a los corporales: muebles o inmuebles".⁽⁵⁵⁾

De las anteriores notas, deberemos distinguir lo siguiente.

1. Los conceptos de propiedad y dominio, están íntimamente ligados; por tratarse del mismo derecho real; distinguiéndose el primero por ser un género, es decir, se explica como un concepto económico jurídico más amplio y se ejerce por un sujeto respecto de cualquier cosa que exista en la naturaleza o que se haya creado por el derecho y que sean susceptibles de apropiación; el segundo, por ser más específico y determinado, se ejerce necesariamente sobre cosas exclusivamente corporales.
2. La propiedad se puede ejercer sobre cosas corporales e incorporales, el dominio se refiere al poder pleno que el sujeto ejerce sobre una cosa corporal bien determinada.

Doctrinariamente, esta sería la explicación de la distinción entre propiedad y dominio. En nuestro Derecho Positivo Mexicano, creemos que el legislador no hizo distinción de los dos vocablos y jurídicamente se refirió a ellos en forma sinónima en virtud de la siguiente consideración:

El artículo 27 Constitucional, se encuentra incluido en la parte dogmática de nuestro máximo ordenamiento jurídico. Tiene como propósito regular la propiedad como una de las garantías individuales que tiene derecho a gozar todo individuo que se encuentra dentro del territorio nacional, con la

⁽⁵⁵⁾ Ibidem. 451.

modalidades y limitaciones que determina la Ley según el interés público. Podemos apreciar claramente de la lectura que se haga del artículo en comento, como el legislador hace uso de los términos propiedad y dominio indistintamente cuando explica cada una de las modalidades de la propiedad; así tenemos que en la fracción I del artículo 27 Constitucional, el Constituyente de 1917, utilizó el término dominio refiriéndose a la propiedad privada, en este sentido Jorge Madrazo advierte. "La limitación insuperable para que los extranjeros adquieran la propiedad privada inmueble (sic) se ubica en la llamada "zona prohibida" que, por razones de seguridad nacional se encuentra en una faja de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y 50 a lo largo de las costas". (56)

Igualmente consideramos que en la siguiente Tesis Jurisprudencial, los términos en comento fueron usados indistintamente al aplicarlos para resolver el siguiente caso concreto:

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, EFECTOS CONSTITUTIVOS DEL, RESPECTO DE LA INSCRIPCIÓN EN LA ADQUISICIÓN, TRANSMISIÓN, MODIFICACIÓN O EXTINCIÓN DEL DOMINIO DE BIENES RAICES E HIPOTECAS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE QUINTANA ROO)

" A diferencia de otras entidades federativas, en las que el Registro Público de la " " Propiedad tiene efectos declarativos por tener únicamente la finalidad de dar a conocer " " el verdadero estado de la propiedad inmueble, haciendo constar de un modo público y " " solemne la historia de sus transmisiones y modificaciones; en el Estado de Quintana Roo " " los artículos 3159 y 3160 del Código Civil de dicha entidad, contenidos en el título " " primero del libro cuarto, denominado "Del Registro Público de la Propiedad", señalan " " que el registro será constitutivo respecto de los convenios y contratos por los cuales se " " adquiere, transmite, modifica o extingue el dominio de bienes raíces o de una hipoteca y " " que dichos contratos sólo se perfeccionan y surten plenamente efectos hasta que se " " registren ". (57)

⁵⁶⁾ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Comentada Por el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Autónoma de México. UNAM. México. 1985. Pág. 74.

⁵⁷⁾ SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO CUARTO CIRCUITO. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo X. Novena época. Agosto de 1999. pág. 793.

De la lectura realizada a dicho criterio jurisprudencial, se observa sin lugar a dudas, como son utilizados en forma sinónima e indistinta los términos propiedad y dominio, por lo que se confirma nuevamente que este derecho real, que se encuentra regulado por nuestro derecho común como figura jurídica, será utilizada de igual forma, sin hacer ninguna distinción en la práctica de carácter técnico jurídico.

Para concluir, haremos referencia al artículo 830 del Código Civil: *"El propietario de una cosa puede gozar o disponer de ella con las modalidades y limitaciones que fijen las leyes"*.

Lo anterior, no significa que se trate de un concepto legal de propiedad técnicamente hablando, ya que la redacción del artículo no se realizó en este sentido, pero si podemos distinguir en dicha disposición, que consiste en un vínculo que se genera entre un sujeto o persona respecto de una cosa, para gozar de ella, con las modalidades y limitaciones que la misma ley establece, en este sentido, podemos notar, que la propiedad o dominio en términos del artículo transcrito, no permite el ejercicio de un poder pleno e ilimitado como la doctrina lo señala, por lo que consideramos nuevamente, que son usados en forma sinónima.

Es evidente que el derecho de propiedad o dominio, que emana de la Constitución como garantía individual y que encuentra en el Derecho Común su regulación, fueron usados en nuestro sistema jurídico indistintamente y que para efectos de esta Tesis, nos referiremos a los dos vocablos en la misma forma.

1.8 SOBERANIA.

De soberano. "Del latín *superanus, super*: sobre, encima". (58)

De la lectura realizada al artículo transcrito, nos hacemos las siguientes interrogantes: que tienen como propósito, explicar el concepto en nuestro sistema jurídico. ¿Qué es soberanía? ¿Por qué reside en el pueblo? ¿Cómo la ejerce el pueblo?

La soberanía es un poder absoluto, que se encuentra por encima de los individuos y del Estado mismo. Es un poder que se ejerce para beneficio de la colectividad, quién ha adoptado una determinada forma de gobierno, que tiene como propósito mantener el orden y el bien común. Por otra parte, debe considerarse que la soberanía se ejerce para guardar un orden internacional, es decir, el poder soberano de un pueblo, nación o estado, que se ejerce entre distintos estados soberanos, tiene como propósito guardar un orden entre estos, por lo que la soberanía de un estado o país, se ejerce hacia su interior como hacia su exterior.

En nuestro sistema jurídico ese poder absoluto e interno, reside originaria y esencialmente en el pueblo mexicano; esto se debe a que nuestra constitución fue inspirada en las ideas contractuales de Juan Jacobo Rosseau, (59) dicho poder absoluto, es ejercido para decidir nuestra forma de gobierno, las instituciones que se han de crear para mantener el orden público, y para fijar las políticas que encaminen la vida y el progreso de la nación.

(58) INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO I.I.J./UNAM. *Diccionario Jurídico Mexicano*, Tomo IV. Ob. Cit. Pág. 2935.

(59) Cfr. PORRUA PEREZ. Francisco. *Teoría del Estado*. "Teoría Política". Trigésima segunda edición. Porrúa. México. 1999. Pág. 351.

El artículo 39 Constitucional señala: *"la soberanía nacional reside esencialmente y originariamente en el pueblo. Todo poder público dimana del pueblo y se instituye para beneficio de este. El pueblo tiene, en todo tiempo, el inalienable derecho de alterar o modificar la forma de su gobierno."*

En este sentido, se observa que la soberanía es ejercida por el pueblo a través de nuestras autoridades, de acuerdo a un sistema de gobierno denominado Republicano, cuyos representantes son elegidos democráticamente, teniendo como medio adecuado para que se garantice el respeto de la misma, la división de poderes en: Ejecutivo, Legislativo y Judicial. Cada uno de ellos con facultades y competencias bien determinadas por la propia Constitución.

El Poder Legislativo, cuya función es crear las leyes, se encuentra supeditada a la voluntad del pueblo, al decidir este, quienes lo integraran por la vía de la voto. Lo mismo sucede en el poder ejecutivo, al elegir el pueblo al Presidente de la República, e indirectamente al poder Judicial, al delegar en este, la facultad de nombrar a los Ministros de la Suprema Corte de Justicia de la Nación con aprobación del Senado.

En este orden de ideas, podemos observar que la soberanía, es un poder absoluto que se encuentra por encima de los individuos, el cual reside en el pueblo y para beneficio de este. Por lo que podemos concluir, que fue voluntad del pueblo mexicano, a través del Constituyente de Querétaro de 1917, por razones de seguridad e integridad nacional, prohibir que los extranjeros adquieran el dominio directo de tierras y aguas ubicados en zona restringida del territorio nacional.

1.9 ZONA PROHIBIDA O RESTRINGIDA.

La fracción I del artículo 27 Constitucional dispone al respecto "... *En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de 50 en las playas, por ningún motivo los extranjeros podrán adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas*".

La redacción de la última parte de la fracción I del artículo 27 constitucional, obedece a razones históricas, principalmente por la pérdida de más de la mitad de territorio nacional durante el siglo XIX. Significa la restricción para que los extranjeros adquieran el dominio directo de tierras y aguas comprendidas en esa zona; entendiéndose como dominio directo un sinónimo de propiedad, es decir el derecho real por excelencia que les esta prohibido adquirir a los extranjeros, de conformidad con la fracción aludida en relación con lo dispuesto en el artículo 11 de la ley de Inversión Extranjera (L. I. E.).

Se dice "... que la zona prohibida representa el 45.32% de la totalidad del territorio nacional". ⁽⁶⁰⁾ Es competencia del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI) determinarla de conformidad con el párrafo cuarto del artículo 10 A de la L. I. E.).

"Dicho Instituto cuenta con un programa de computo, a través del cual y mediante una serie de puntos ubicados en determinadas coordenadas geográficas a lo largo de toda la línea de costa y frontera del territorio nacional,

⁽⁶⁰⁾ INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MEXICO I.I.J./UNAM. Diccionario Jurídico Mexicano. Tomo IV. Ob. Cit. Pág. 3272.

se puede calcular si un bien inmueble se encuentra dentro o fuera de zona prohibida".⁽⁶¹⁾

Existe otra forma menos precisa de calcular dicha faja o zona, se realiza consultando la "Primera Lista de municipios y delegaciones totalmente ubicados fuera de la zona restringida que señala la fracción I de artículo 27 Constitucional", publicada en el Diario Oficial de la Federación el 21 de Mayo de 1997. La desventaja que presenta este método es que existen municipios ubicados parcialmente dentro de zona prohibida o restringida por lo que para saber, si un inmueble se encuentra dentro o fuera de la zona, se consulta dicha lista, y si no aparece el municipio donde se localiza el inmueble se presume por exclusión que se encuentra en zona prohibida.

En estos casos, lo procedente es solicitar al INEGI que lo determine para lo cual se requiere del estudio correspondiente, con los siguientes datos: un croquis de localización del inmueble, las coordenadas de los vértices y una carta topográfica escala 1: 50 000 o 1: 250 000 del INEGI; cuya documentación deberá remitirse a la Dirección General de Geografía, a través de la Dirección de Permisos Artículo 27 Constitucional, de la Secretaría de Relaciones Exteriores (S.R.E.).

La importancia que tiene determinar si un bien inmueble se encuentra dentro o fuera de zona restringida, es para que se pueda definir la situación jurídica del mismo respecto del adquiriente, y consecuentemente la realización del trámite conducente, ya que existen los siguientes supuestos:

⁽⁶¹⁾ Apuntes tomados durante el curso titulado "Delimitación de la Zona Prohibida", impartido por personal de la Dirección de Geodesia, del Instituto Nacional de Geografía, Estadística e Informática (INEGI). Aguascalientes. Febrero de 1998. México.

1. Extranjero persona física o moral, pretende adquirir un bien inmueble ubicado en zona restringida del territorio nacional.- Debe constituir fideicomiso solicitando el permiso para ello a la S. R. E., de conformidad con el artículo 11 fracción II de la L. I. E.
2. Extranjero persona física o moral, pretende adquirir un bien inmueble fuera de zona prohibida o restringida.- Deberá celebrar el convenio de extranjería ⁽⁶²⁾ a que se refiere la fracción I del artículo 27 Constitucional, y una vez realizado, tramitar la Constancia de Celebración de dicho convenio, ante la S. R. E.
3. Sociedad Mexicana con cláusula de admisión de extranjeros que adquiere un inmueble ubicado en zona restringida o prohibida deberá observar lo siguiente; dependiendo del uso o fin que pretenda dar al inmueble.
 - a. Fines Residenciales.- deberá constituir fideicomiso de conformidad con el artículo 11 fracción I de la L. I. E., debiendo solicitar el permiso correspondiente a la S. R. E.
 - b. Fines No Residenciales.- Deberá dar aviso a la S. R. E. dentro del plazo de 60 días hábiles posteriores a la adquisición del inmueble, de conformidad con el artículo 10 fracción I de la L. I. E., en caso de no dar el aviso la sociedad podrá hacerse acreedora a una sanción consistente en multa, según lo dispone la fracción VI del artículo 38 de la L. I. E.

⁽⁶²⁾ Aquel que se pacta entre el extranjero y el Gobierno Mexicano, en donde el primero manifiesta por escrito ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, que se considera como mexicano respecto del inmueble, y que se compromete por lo mismo a no invocar la protección de su gobierno, bajo la pena, de faltar al convenio, de perderlo en beneficio de la nación mexicana. Dicha autoridad expedirá la constancia de celebración del citado convenio, misma que deba ser transcrita en el instrumento público respectivo, mediante el cual el extranjero adquirirá el inmueble de que se trate.

Por su parte el artículo 5 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras (R.L.I.E.R.N.I.E.), nos define que debe entenderse por fines residenciales y fines no residenciales, los cuales serán analizados y comentadas más adelante, por lo que nos delimitaremos a mencionarlos.

Como podemos apreciar la zona prohibida o restringida del territorio nacional, es más que una faja de cien kilómetros a lo largo de la frontera y cincuenta a lo largo de las playas, toda vez que para poder adquirir un inmueble y saber que hacer, se requiere del conocimiento técnico que la ley exige, para proceder adecuadamente. En opinión de los empresarios, tal circunstancia frena o desalienta la inversión extranjera y retrasa el progreso, en opinión de algunos sectores de la sociedad, la soberanía nacional se encuentra por encima de estos propósitos. Por lo que respecta a nosotros, será la de analizar la presente problemática desde un punto de vista jurídico, para estar en posibilidad de opinar si se trata de una violación o un menoscabo de la soberanía, dejando a los economistas y sociólogos las consecuencias de la presencia de los dineros y personas de los extranjeros en la multicitada zona prohibida o restringida del territorio nacional.

CAPITULO 2

HISTORIA DEL FIDEICOMISO EN MÉXICO

Durante el presente capítulo, realizaremos un estudio y análisis de los diversos ordenamientos jurídicos que han reglamentado el fideicomiso y la actividad fiduciaria en nuestro país. Brevemente hablaremos de los fideicomisos en general y de la actividad fiduciaria, para posteriormente, dedicarnos al fideicomiso de bien inmueble ubicado en zona prohibida del territorio nacional, precisando los diferentes ordenamientos jurídicos en que se ha reglamentado la adquisición de bienes inmuebles por extranjeros dentro de la zona prohibida del territorio nacional.

2.1 ANTECEDENTES LEGISLATIVOS DEL FIDEICOMISO.

El fideicomiso actual no es una figura jurídica que se haya recogido de las instituciones del Derecho Romano, en virtud de haber sido prohibido por el Código Civil de 1870, ya que generó la acumulación de bienes y derechos en unas cuantas manos, derivado de la celebración indebida y cotidiana de sustituciones de fideicomisarios, por otra parte, dejó fuera del comercio a muchos bienes inmuebles, principalmente por emplearse en cuestiones de tipo sucesorio. ⁽⁶³⁾

La figura jurídica del fideicomiso cayó en desuso, por la razón transcrita a partir de 1870, como consecuencia de ello, se puede decir a manera de conclusión, que

⁽⁶³⁾ Cfr. ACOSTA ROMERO, Miguel y Pablo Roberto Almazán Alaniz. Tratado Teórico Práctico de Fideicomiso. Ob. Cit. Pág. 18.

esta institución no tuvo como antecedente directo al Derecho Romano, cuya influencia en nuestro sistema jurídico es fundamental.

Ahora bien, si el derecho Romano no fue el antecedente directo de nuestra figura en estudio; ¿cuál fue entonces éste?, Miguel Acosta Romero y Pablo Almazán Alaniz, dan respuesta a nuestra interrogante en los siguientes términos:

“Se puede afirmar que el más importante antecedente moderno de la institución del fideicomiso mexicano lo constituye el *use* o *trust* del derecho británico y del estadounidense, que a través de más de siete siglos de evolución, adquirió perfiles muy definidos y en él se inspiró el legislador mexicano para establecer en el sistema jurídico la figura en análisis”.⁽⁶⁴⁾

Al no derivarse del Derecho Romano la figura del fideicomiso en nuestro país, necesariamente ésta, tuvo que ser importada de otros sistemas jurídicos, resultando ser su antecedente directo, como ya se dijo el “*use*” o “*trust*” del derecho británico y estadounidense; ¿pero como fue la adaptación de dicha figura a un derecho de tradición romanista?

A finales del siglo XIX, no existían en nuestros ordenamientos jurídicos ningún antecedente del fideicomiso, los dos primeros intentos fallidos de incluirlo y regularlo, fueron los proyectos de José Yves Limantour en 1905 y Enrique Creel en 1924; el primero de ellos, como Secretario de Hacienda y Crédito Público presentó al Congreso de la Unión, una iniciativa de Ley que no fue aprobada, para crear en México los Agentes Fideicomisarios; el segundo, presentó un proyecto sobre las Compañías Bancaria de Fideicomiso y Ahorro, como

⁽⁶⁴⁾ Ibidem. Pág. 18.

resultado de la Primera Convención Nacional Bancaria, celebrada el 2 de febrero de 1924, y que tampoco fue aprobada como Ley. ⁽⁶⁵⁾

El comentario transcrito, servirá de apoyo para contestar la interrogante que le antecede. Como podemos observar, la inclusión del fideicomiso en nuestro sistema jurídico, comienza por crear instituciones que se encargan de fomentarlo y ponerlo en práctica, ya que se habla de antecedentes legislativos que tienen como propósito regular la actividad de compañías dedicadas al fideicomiso sin que hayan sido aprobadas.

Fue hasta el 16 de enero de 1925, que se publicó en el Diario Oficial de la Federación, la Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios, en ella quedan mencionados los Bancos de Fideicomisos como instituciones de crédito, sin que se elaborara su reglamentación, originando con ello, el estudio correspondiente que hiciera la Comisión Nacional Bancaria. Como consecuencia de este proceso, el 30 de junio de 1926, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, la Ley de Bancos de Fideicomisos, la cual tuvo una vigencia de 4 meses, ya que fue abrogada por la Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios, publicada en el Diario Oficial de la Federación, el 16 de noviembre de ese mismo año. ⁽⁶⁶⁾

Para los años de 1925 y 1926, se observa un interés preponderante por regular a las instituciones de fideicomisos, aprobando los ordenamientos jurídicos mencionados, en los cuales podemos distinguir como la aplicación de dicha figura, se reserva exclusivamente para la práctica de ciertas instituciones, en este caso, las de crédito.

⁽⁶⁵⁾ Cfr. ORTIZ SOLTERO, Sergio Monserri. El Fideicomiso Mexicano. Ob. Cit. Págs. 2 y 3.

⁽⁶⁶⁾ Cfr. Idem.

Esta Ley de 1926, reprodujo casi la totalidad del articulado de la Ley de Bancos de Fideicomisos, postula los fundamentos jurídicos del fideicomiso como resultado de una frecuente práctica bancaria, y disponía que las instituciones bancarias deberían constituirse como sociedades anónimas, previa concesión otorgada por el gobierno federal, prohibía las operaciones fiduciarias a los bancos extranjeros que tuvieran sucursales en México, manteniendo prohibiciones en sustituciones indebidas y la creación de patrimonios que quedaran fuera del comercio. ⁽⁶⁷⁾

Puede observarse, que aproximadamente poco más de 20 años tuvieron que transcurrir, para que el fideicomiso se importara y se adaptara a nuestro sistema jurídico, distinguiéndose principalmente, por reservar exclusivamente la realización de dicha práctica a las instituciones bancarias mexicanas, constituidas como sociedades anónimas y que contaran con la concesión respectiva, otorgada por el gobierno federal, señalando como prohibiciones la celebración de sustituciones de fideicomisarios indebidas y la creación de patrimonios que quedaran fuera del comercio, esto último, obedece a que el legislador, consideró las razones por las que el fideicomiso fue prohibido en el Código Civil de 1870, que para esa época era de influencia romanista.

Posteriormente, la Ley que reguló el fideicomiso como institución sustantiva, fue la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 31 de mayo de 1941, la cual estuvo vigente hasta el 14 de enero de 1985, abrogada por la Ley del 18 de julio de 1990, que actualmente se encuentra vigente. ⁽⁶⁸⁾

⁽⁶⁷⁾ Cfr. *Ibidem*. Pág. 4.

⁽⁶⁸⁾ Cfr. ACOSTA ROMERO, Miguel y Pablo Roberto Almazán Alaniz. Tratado Teórico Práctico del Fideicomiso. Ob. Cit. Págs. 7 y 8.

Tomando en consideración las notas anteriores, debe distinguirse entre los ordenamientos jurídicos que regulan la actividad fiduciaria y la que regula la institución del fideicomiso. La primera es la que hemos comentado, por lo que hace a la segunda, ésta se encuentra regulada en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (L.G.T.O.C.), publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de agosto de 1932, que actualmente se encuentra vigente, regulando al fideicomiso como figura jurídica en su Sección Sexta Capítulo V, precisando en que consiste, cuales son sus partes, la forma de constituirlo, su finalidad, su duración o vigencia, así como lo relativo a su extinción, por lo que podemos mencionar a manera de conclusión, que la regulación del fideicomiso en la ley cambiaria, fue producto del proceso legislativo que hemos venido comentando, de la reglamentación y regulación de la actividad fiduciaria, encomendada exclusivamente a las instituciones de crédito o bancarias.

2.1.1 ANTECEDENTES LEGISLATIVOS DEL FIDEICOMISO COMO ACTIVIDAD BANCARIA.

Desde 1925, año en que se adoptó en nuestro sistema jurídico el fideicomiso, fueron reconocidas única y exclusivamente como instituciones fiduciarias, a las instituciones de crédito, circunstancia que permaneció hasta el año de 1993, en donde se extiende la posibilidad de intervenir como instituciones fiduciarias a las Casas de Bolsa, Compañías Afianzadoras y de Seguros, circunstancia que motivó una reforma al artículo 75 fracción X de la Constitución, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 20 de agosto de 1993, ya que en dicho numeral no se señalaron a los servicios bancarios, sino los servicios financieros y en lugar de bancos se usaba la expresión de intermediarios financieros. ⁽⁶⁹⁾

⁽⁶⁹⁾ Cfr. *Ibidem*. Pág. 61.

Para efectos del fideicomiso traslativo de dominio de bien inmueble ubicado en zona restringida del territorio nacional, tema substancial en este trabajo de tesis, podremos decir, que dicha circunstancia no ha influido en la celebración de los mencionados fideicomisos, ya que no se ha celebrado ninguna operación fiduciaria de este tipo con dichas instituciones (Casas de Bolsa, Compañías Afianzadoras y de Seguros), en virtud de que ellas se encuentran autorizadas para celebrar fideicomisos en ciertos casos excepcionales, que sus propios ordenamientos regulan y se los permiten.

2.2 ANTECEDENTES LEGISLATIVOS DEL FIDEICOMISO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN ZONA RESTRINGIDA DEL TERRITORIO NACIONAL.

A continuación nos permitimos realizar el estudio y análisis del proceso legislativo que ha sufrido la regulación del fideicomiso en estudio. Para ello, nos permitimos transcribir exclusivamente, las disposiciones que se encuentran relacionadas directamente con la adquisición por extranjeros de bienes inmuebles ubicados en zona restringida del territorio nacional, de cada uno de ellos, para posteriormente hacer los comentarios pertinentes al respecto.

Cabe aclarar que los ordenamientos jurídicos que actualmente nos rigen, se derivan de la necesidad de regular la inversión extranjera en México; entendiéndose por ésta, "... la afluencia de capitales del exterior con objeto de establecer negocios que permitan a los inversionistas participar en su administración y en los beneficios que estos generen".⁽⁷⁰⁾

⁽⁷⁰⁾ BANCO MEXICANO SOMEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE. Las Instituciones Fiduciarias y El Fideicomiso en México. Fomento Cultural de la Organización Somex. México, 1992. Pág. 597.

En este sentido, podemos decir que los primeros ordenamientos no tuvieron la intención de regular el fideicomiso de bien inmueble en zona prohibida, sino que al ser un tema a tratar en la inversión extranjera, se derivó de ésta como una necesidad y elemento para fomentarla, consecuencia de ello, observamos que actualmente este tipo de fideicomisos se encuentran regulados en la actual Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento.

2.2.1 LEY ORGÁNICA DE LA FRACCIÓN PRIMERA DEL ARTICULO 27 DE LA CONSTITUCIÓN GENERAL Y SU REGLAMENTO.

Este cuerpo normativo fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de enero de 1926, entro en vigor en esa misma fecha, tuvo una vigencia de 47 años (1926-1973), y constituye el primer antecedente legislativo que tenía como propósito normar indirectamente la adquisición de bienes inmuebles por extranjeros en territorio nacional, en virtud, de que sus disposiciones se centrarían en regular la constitución de sociedades mexicanas y la inversión de capitales extranjeros en México. Estuvo integrada por once artículos, de los que destacan el 1º, 6º, y 8º; por encontrarse relacionadas con esta materia. Por lo que hace a su Reglamento, fue publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 29 de marzo de 1926, mismo que por disposición de su artículo segundo transitorio, entró en vigor en esa misma fecha. Comprendió 18 artículos que regularon la constitución de sociedades y la adquisición de bienes inmuebles ubicados en territorio nacional, relacionando con esta materia el 8º, 11º, y 12º principalmente, los cuales nos permitimos transcribir y comentar, correlacionándolos con los relativos de su Ley.

Artículo 1. *"Ningún extranjero podrá adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas en una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras, y de cincuenta en playas, ni ser socio de sociedades mexicanas en la misma faja".* (71)

El presente artículo, establecía la prohibición directa a todo extranjero de adquirir la propiedad o el dominio directo de bienes inmuebles ubicados dentro de dicha zona, haciendo extensiva dicha restricción a sociedades mexicanas en cuyos estatutos se incluía la cláusula de admisión de extranjeros o la posibilidad de admitirlos.

De la lectura realizada a la Ley en comento, se observa que el artículo 6º. preveía una excepción para que los extranjeros adquirieran bienes inmuebles en zona prohibida sin la necesidad de constituir fideicomisos.

Artículo 6º. *"Cuando alguna persona extranjera tuviera 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 adjudicarse en virtud de derecho preexistente adquirido de buena fe un derecho de los que le están prohibidos por la Ley, la Secretaría de Relaciones Exteriores podrá dar el permiso para tal adjudicación.*

En ambos casos el permiso se otorgará con la condición de transmitir los derechos de que se trate a persona capacitada conforme a la Ley, dentro de un plazo de cinco años a contar de la fecha de la muerte del autor de la herencia, en el primer caso, o de la adjudicación en el segundo". (72)

(71) Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo 27 de la Constitución General. Diario Oficial de la Federación. Tomo XXXIV. Número 17. México. 21 de enero de 1926. Pág. 273.

(72) Ibidem. Pág. 274.

Esta disposición, permitió que los extranjeros se adjudicaran bienes inmuebles ubicados en territorio nacional en dos supuestos; previo permiso otorgado por la S.R.E.:

1. Por herencia; o,
2. Por la existencia de un derecho preexistente adquirido de buena fe.

En ambos casos la adquisición sería por cinco años con la finalidad de transmitirlos a persona con capacidad para hacerlo, debiendo correr el término contado a partir de la muerte del autor de la herencia o de la adjudicación en los supuestos respectivos.

Debe distinguirse que la adjudicación de los bienes inmuebles era directa en ese entonces, sin la necesidad de celebrar el fideicomiso. En el primer supuesto, la Ley no hacía distinción entre sucesiones testamentarias o in testamentarias, ya que utilizaba el término "*herencia*", por lo que consideramos que dicha disposición podía aplicarse en ambos casos, siempre y cuando se observarían los requisitos de fondo y forma exigidos por la legislación local del lugar en donde se encontrarán los bienes, o donde se tramitara el juicio sucesorio respectivo. Por lo que hace al segundo supuesto, creemos que el surgimiento de un derecho preexistente, se generaba en un juicio mercantil, donde el extranjero o la sociedad mexicana con participación extranjera, era parte actora, y el juicio se encontraba en el momento procesal de la venta judicial, por lo que al no haber postores en ninguna almoneda pública, se veían en la necesidad de adjudicarse los bienes como dación en pago.

El artículo 11 del Reglamento, preveía la posibilidad de ampliar el plazo de 5 años para la enajenación del inmueble, cuando por razones de tipo judicial lo

impedían al disponer lo siguiente: *"En los casos mencionados en el segundo párrafo del artículo 6º. de la Ley, si es importante hacer la enajenación dentro del plazo que dichas disposición señala, porque haya, por ejemplo, un juicio sobre nulidad de testamento, y que ese juicio no termine dentro de cinco años contados desde la muerte del autor de la herencia o en cualquiera otra situación análoga en que exista la imposibilidad de que se trata, y siempre que esta sea inculpable, la Secretaría de Relaciones Exteriores queda facultada para prorrogar ese plazo por el término necesario para que desaparezca la imposibilidad.*

La misma facultad tendrá cuando el propio supuesto se realice en los casos a que se refiere el artículo siguiente". (73)

Resulta lógico el supuesto previsto en dicho numeral, ya que la impugnación de una disposición testamentaria no es lejana en juicios de esta naturaleza, sobre todo por que la duración de un juicio que resuelva controversias del orden civil, es imprevista. Debe distinguirse que la ampliación del término es otorgado por la S.R.E., en este supuesto y en otros análogos, siempre y cuando la enajenación no se haya celebrado en el término indicado y la omisión de esta, no sea inculpada a alguien en particular.

Si la enajenación del inmueble no se realizaba en el término señalado, la S.R.E., se encontraba facultada para solicitar a la Procuraduría General de la República su intervención, de la siguiente manera: Artículo 12. *"Siempre que sea obligatoria conforme a este Reglamento y a la Ley a que se refiere, la enajenación de bienes raíces, concesiones o intereses o participaciones sociales determinadas, transcurrido el plazo señalado para la enajenación y la prórroga que determina el artículo 11, sin que el propietario efectuaré la propia enajenación, la Secretaría de Relaciones Exteriores,*

(73) Reglamento de la Ley Orgánica de la Fracción I. del Artículo 27 de la Constitución General de la República. Diario Oficial de la Federación. Tomo XXXV. Número 27. México. 29 de marzo de 1926. Pág. 609.

consignará el asunto al Procurador General de la Republica para que éste proceda a promover el juicio respectivo, conforme al Código de Procedimientos Federales hasta obtener el remate de los bienes expresados, remate que deberán ordenar los tribunales. El producto, de este, deducidos los gastos del procedimiento, se entregará al extranjero propietario o quien sus derechos represente, y si rehusase recibirlo, se mandará depositar". (74)

El procedimiento regulado en la disposición que antecede, viene siendo una sanción en contra del extranjero que no cumplió con la enajenación del inmueble que le fue adjudicado en su momento, ya que se le estaba brindando la oportunidad y confianza de realizarlo voluntariamente, beneficiándose directamente de dicha enajenación. En este sentido, la Ley en su artículo 8º. preveía además como sanción, la declaración de nulidad de dichos actos, de la siguiente manera:

Artículo 8º. "Los actos ejecutados y los contratos celebrados contra las prohibiciones contenidas en esta Ley, serán nulos de pleno derecho. La falta de cumplimiento de los artículos 4º. Y 6º. dará lugar al remate de bienes en ellos señalados". (75)

En este supuesto, la Ley y su Reglamento, no establecían ningún trámite o procedimiento para que dicha nulidad fuera declarada como "nula de pleno derecho", quedando a responsabilidad de los fedatarios, abstenerse de la realización de actos irregulares de tal naturaleza, bajo la pena de perder su cargo o comisión, según lo disponía el artículo 1o. del Reglamento.

⁽⁷⁴⁾ Ibidem. Pág. 611.

⁽⁷⁵⁾ Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo 27 de la Constitución General. Ob. Cit. Pág. 274.

Artículo 1º. "Los notarios, jueces receptores, cónsules mexicanos en el extranjero y cualesquier otros funcionarios a quienes incumbe, se abstendrán, bajo la pena de pérdida de oficio o empleo, de autorizar escrituras u otros instrumentos en que se pretenda transmitir a un individuo o sociedades extranjeras, el dominio directo sobre tierras, aguas y sus accesiones, en una faja de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras, y de 50 a lo largo de las costas, o conferir o transmitir a individuos o sociedades extranjeros cualquier interés o participación, como socios en sociedades mexicanas que tengan el dominio directo sobre tierras, aguas o sus accesiones en la faja de referencia.

Los encargados de los Registros Públicos en toda la extensión de la República, deberán también abstenerse bajo la pena de pérdida de empleo, de hacer inscripciones de las escrituras o instrumentos arriba mencionados".⁽¹⁷⁶⁾

No sólo la inobservancia de lo dispuesto en el artículo 6o. de la Ley, sería sancionado con nulidad y ordenado el remate del inmueble, sino también, los fedatarios públicos que se prestaran a la realización de actos jurídicos que contaran con alguna irregularidad de este tipo, se harían acreedores a una sanción, haciendo extensiva tal obligación de observar tales disposiciones, a los empleados de los Registradores Públicos de la Propiedad y del Comercio de la localidad donde se localizara el inmueble, circunstancia que consideramos apropiada, sobre todo, para evitar que se transgrediera la Ley impunemente.

De Ley y Reglamento en comento, podemos distinguir claramente lo siguiente:

1. Estaba prohibida la adquisición de bienes inmuebles a personas físicas o morales extranjeras en la zona prohibida, así como a sociedades mexicanas con participación de socios extranjeros.

⁽¹⁷⁶⁾ Reglamento de la Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo 27 de la Constitución General de la República. Ob. Cit. Pág. 609.

2. No prevía la Constitución de fideicomisos.

Para terminar se deduce, que durante los primeros 10 años aproximadamente de vigencia de esta Ley y su Reglamento, no fue celebrado ninguna operación bancaria de este tipo.

2.2.2 ACUERDO DEL C. PRESIDENTE DE LA REPUBLICA GENERAL DE DIVISION LÁZARO CÁRDENAS, DE 22 DE NOVIEMBRE DE 1937.

El Acuerdo del C. Presidente de la República, General de División Lázaro Cárdenas del 22 de noviembre de 1937, resulta ser un primer antecedente de la utilización y aprovechamiento de bienes inmuebles a extranjeros en zona prohibida. María Luisa Cabral Bowlin, señala a este respecto: que con el presente decreto (sic), se fomentó la aplicación del fideicomiso, aunque no fue regulado con mayor precisión en ningún otro ordenamiento, pero en algunos casos se llegaron a autorizar por una duración de 25 o 30 años, que era el máximo permitido, a veces se autorizaban en zonas urbanas y no en las rústicas, con mayor frecuencia en las costas que en las fronteras, ya que su aplicación fue variable y casuística. ⁽⁷⁷⁾

Debe considerarse, que este Acuerdo tuvo como propósito alentar la inversión extranjera, y estuvo vigente en forma paralela a la vigencia de la Ley Orgánica de la Fracción I del artículo 27 de la Constitución General y su Reglamento, aunque no fue encontrado ningún antecedente de su aplicación.

⁽⁷⁷⁾ Cfr. CABRAL BOWLIN, María Luisa. La Soberanía y El Fideicomiso de Inmuebles Para Extranjeros en Baja California Sur, Universidad Autónoma de Baja California Sur. México. 1998. Pág. 76.

2.2.3 ACUERDO DEL C. PRESIDENTE DE LA REPUBLICA GENERAL MANUEL ÁVILA CAMACHO, DE 7 DE JULIO DE 1944.

El Decreto que establecía la necesidad transitoria de obtener permiso para adquirir bienes a extranjeros y sociedades mexicanas que tuvieran socios extranjeros, promulgado por el Presidente de la República Manuel Ávila Camacho, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de julio de 1944, fue emitido como una medida de emergencia y con un carácter proteccionista, ya que deben considerarse las circunstancias históricas prevaecientes en esa época, ocasionadas por la segunda guerra mundial.

Puede apreciarse en sus considerandos, que el Ejecutivo Federal se encontraba preocupado por la afluencia de capitales provenientes del exterior, debido a las restricciones originadas por la guerra y que podían ser empleados para la adquisición de bienes inmuebles o empresas agrícolas, ganaderas, forestales y comerciales, por lo que una vez superada la contingencia, se propagaría la fuga de dichos capitales, originando con ello un descalabro para la economía de la nación, debido principalmente por la falta de vinculación a los intereses del país. (78)

Este Decreto se formaba por diez artículos; sus medidas proteccionistas tenían como propósito alentar la inversión extranjera para aprovecharla en beneficio de la economía nacional y al mismo tiempo, regularla para evitar indeseables consecuencias en el futuro. Debe distinguirse, que los sujetos de derecho, serían

(78) Cfr. Decreto que estable la necesidad transitoria de obtener permiso para adquirir bienes, a extranjeros y sociedades mexicanas que tengan o tuvieran socios extranjeros. Diario Oficial de la Federación. Tomo CXLV. Número 8. México. 7 de julio de 1944. Págs. 2 y 3.

los extranjeros personas físicas y morales, así como las sociedades mexicanas que incluyeron o pudieran incluir en sus estatutos sociales la admisión de extranjeros; de su lectura se observan dos directrices:

1. La regulación de las sociedades mexicanas con admisión de extranjeros, es decir, lo concerniente a su constitución, reforma de sus estatutos sociales por cambio de denominación, cláusula y objeto, principalmente; así como la adquisición de bienes inmuebles dentro y fuera de zona restringida por parte de estas, sin dejar de observar lo señalado en la Ley Orgánica de la Fracción I del artículo 27 de la Constitución General y su Reglamento, que ya estudiamos en el inciso anterior.
2. La adquisición de bienes inmuebles por extranjeros y de sociedades mexicanas con participación extranjera, dentro y fuera de zona prohibida del territorio nacional, al igual que la Ley y su Reglamento, pero con la intención de enfatizar aún más estas restricciones.

El acto del ejecutivo en comento, vino a precisar la forma de adquisición de bienes inmuebles por extranjeros, principalmente en zona prohibida a través del fideicomiso, ya que fuera de ella, quedaba claro por la Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 de la Constitución General y su Reglamento, que se debería de celebrar el convenio de extranjería, obtener el permiso correspondiente de la S.R.E. y protocolizarlo en el instrumento público en el que se celebrará la adquisición. En este sentido, observamos que el artículo 1 del Decreto en comento así lo disponía al señalar lo siguiente:

Artículo 1. *"Durante el tiempo en que permanezca en vigor la suspensión de garantías decretada el 1º. de junio de 1942, los extranjeros y las sociedades mexicanas que tengan o*

puedan tener socios extranjeros sólo podrán, mediante permiso que previamente y en cada caso otorgue la Secretaría de Relaciones Exteriores:

- a).- (sic) Adquirir negociaciones o empresas, o el control sobre ellas, de las ya existentes en el país, que se dediquen a cualquier actividad industrial, agrícola, ganadera, forestal, de compraventa, o de explotación, con cualquier fin de bienes inmuebles rústicos o urbanos, o de fraccionamiento y urbanización de dichos inmuebles;*
- b).- Adquirir bienes inmuebles destinados a alguna de las actividades señaladas en el inciso anterior;*
- c).- Adquirir bienes raíces, ya sean urbanos o rústicos, cualquiera que sea la finalidad a que se dediquen;*
- d).- Adquirir el dominio de tierras y aguas y sus accesiones a que se refiere la fracción I del artículo 27 constitucional;*
- e).- Adquirir concesiones de minas, aguas o combustibles minerales permitidas por la legislación ordinaria.*

Para los efectos de este decreto, se asimila a las adquisiciones a que se refieren los incisos a), b), c), y d) (sic), el arrendamiento por más de diez años y los contratos fideicomiso en que el fideicomisario sea alguna de las personas a que se refiere el primer párrafo". ⁽⁷⁹⁾

Del artículo transcrito, podemos distinguir lo ya mencionado, pero pretendemos resaltar lo siguiente:

1. Se permitía a los extranjeros y sociedades mexicanas con socios extranjeros adquirir bienes inmuebles, con las restricciones señaladas en la Ley y su Reglamento a través del fideicomiso, por lo dispuesto en el primer y último párrafo, en relación con el inciso d) del artículo en comento.

⁽⁷⁹⁾ Ibidem. Pág. 3

2. Los extranjeros o las sociedades mexicanas con participación extranjera o constituidas con la posibilidad de adquirirla, podían destinar los inmuebles adquiridos en zona prohibida para actividades industriales, agrícolas, ganaderas, forestales, compra y venta o explotación de inmuebles rústicos o urbanos mediante el fraccionamiento y urbanización de los mismos.
3. La constitución de estos fideicomisos requería permiso previo de la S.R.E. sin que se mencione en este artículo ni en el resto del Decreto, que sería otorgado a instituciones de crédito, ya que la Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios, del 16 de noviembre de 1926; que en ese entonces se encontraba vigente, preveía que únicamente estas podrían ser fiduciarias, en virtud de que el fideicomiso se consideró exclusivamente una operación bancaria.

Poco a poco contemplamos la evolución que ha sufrido la legislación que regula los fideicomisos de bienes inmuebles en zona prohibida o restringida del territorio nacional, la cual tiene su origen en la necesidad de alentar el crecimiento y protección de la economía del país, que encuentra en esta institución, un elemento para fomentarla, pasando por la negación absoluta, a la autorización de la adquisición de bienes inmuebles, mediante la figura del fideicomiso.

A continuación, resumiremos el resto de Decreto, señalando sus aspectos más relevantes:

Por su parte el artículo 3º, atribuye a la S.R.E., la facultad discrecional de negar, conceder y condicionar los permisos referidos en los artículos 1 y 2 del Decreto, observando lo siguiente:

2. Los extranjeros o las sociedades mexicanas con participación extranjera o constituidas con la posibilidad de adquirirla, podían destinar los inmuebles adquiridos en zona prohibida para actividades industriales, agrícolas, ganaderas, forestales, compra y venta o explotación de inmuebles rústicos o urbanos mediante el fraccionamiento y urbanización de los mismos.
3. La constitución de estos fideicomisos requería permiso previo de la S.R.E. sin que se mencione en este artículo ni en el resto del Decreto, que sería otorgado a instituciones de crédito, ya que la Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios, del 16 de noviembre de 1926; que en ese entonces se encontraba vigente, preveía que únicamente estas podrían ser fiduciarias, en virtud de que el fideicomiso se consideró exclusivamente una operación bancaria.

Poco a poco contemplamos la evolución que ha sufrido la legislación que regula los fideicomisos de bienes inmuebles en zona prohibida o restringida del territorio nacional, la cual tiene su origen en la necesidad de alentar el crecimiento y protección de la economía del país, que encuentra en esta institución, un elemento para fomentarla, pasando por la negación absoluta, a la autorización de la adquisición de bienes inmuebles, mediante la figura del fideicomiso.

A continuación, resumiremos el resto de Decreto, señalando sus aspectos más relevantes:

Por su parte el artículo 3º, atribuye a la S.R.E., la facultad discrecional de negar, conceder y condicionar los permisos referidos en los artículos 1 y 2 del Decreto, observando lo siguiente:

I La adquisición de bienes inmuebles por extranjero dentro y fuera de zona prohibida:

- a. Demostrando que tenían su principal fuente de negocios o inversiones y una residencia suficiente en el país, excepto en la adquisición por herencia.
- b. Que no tenían impedimento legal, de conformidad con la Ley relativa a Propiedades y Negocios del Enemigo.
- c. Tratándose de predios rústicos, que la superficie del terreno no excediera de lo señalado en el Código Agrario vigente, en esa época, para propiedad agrícola inafectable y que a juicio de la S.R.E, no se tratará de acaparamientos o adquisición fraccionada por varias personas.
- d. La observancia de los requisitos aplicables por la legislación ordinaria (Ley Orgánica de la Fracción I del artículo 27 de la Constitución General y su Reglamento).

II Para sociedades mexicanas con socios extranjeros o que pudieran tenerlos, regirán los requisitos señalados en el inciso anterior, excepto el inciso a), en lo que a las adquisiciones señaladas en el artículo 1º.

III Los permisos a que se referían los artículos 1 y 2 podían ser condicionados a las sociedades mexicanas que tuvieran o pudieran tener socios extranjeros de la siguiente manera:

- a. Que los socios mexicanos tuvieran una participación social mínima del 51% del capital, verificable en cualquier momento.
- b. Que la mayoría de los socios mexicanos, fueran administradores de la sociedad.

La S.R.E., dispensaba estos últimos requisitos a las empresas que se establezcan en el país con una nueva explotación industrial.

El artículo 5, señalaba como nulos los actos que se celebraran en contravención al Decreto, por lo tanto, no surtían efectos entre las personas que los celebraban, y los bienes adquiridos entre ellos, se declararían propiedad de la nación, esta disposición es parecida a la señalada en el artículo 8 de la Ley, en relación con el 16 de su Reglamento, con la salvedad o diferencia, de que los bienes objeto del acto, sean declarados propiedad de la nación.

La Procuraduría General de la República (P.G.R.) a petición de la S.R.E., demandaría este hecho ante el Juez de Distrito Competente, conforme al Código Federal de Procedimientos Civiles, reduciendo el plazo a la mitad, ocupando inmediatamente el bien, conforme a la Ley General de Bienes Nacionales.

Los notarios, jueces y demás funcionarios, no autorizarían, registrarían ni inscribirían, escrituras o instrumentos públicos que infringieran las disposiciones del presente Decreto, los que violaran esta disposición serían inhabilitados por un lapso de 2 a 5 años, y se les impondría una multa hasta por cinco mil pesos.

Se estableció la pena de tres meses a seis años de prisión y multa hasta de diez mil pesos, a quién infringiera estas disposiciones y se verificará mediante falsas declaraciones el ser extranjero o interpósita persona.

En opinión de Miguel Acosta Romero y Pablo Roberto Almazán Alaníz, "a pesar de estas prohibiciones legales, hasta 1970 los extranjeros se valieron de diversos procedimientos para eludir la norma jurídica, a través de adquisiciones por interpósita persona (presta-nombres), usufructos, clubes, adquisiciones por sociedades de las llamadas "de doble piso" y otras más". (80)

Consideramos que las disposiciones contenidas en el presente Decreto, vinieron a aclarar algunas circunstancias que no quedaban claras en la Ley Orgánica de la Fracción I del artículo 27 de la Constitución General y su Reglamento, sobre todo en la adquisición de tierras, aguas y sus accesiones por extranjeros o sociedades mexicanas con participación social de extranjeros en la citada zona prohibida, señalando por segunda vez en este proceso legislativo que hemos venido analizando, la constitución de fideicomisos de bienes inmuebles sin regularlos claramente. Aún siendo una medida proteccionista de la soberanía nacional, creemos que el acto del Ejecutivo Federal, abrió el camino para que en el futuro se determinarán los principios y criterios que regularían con mayor objetividad este tipo de operaciones bancarias. Por último, cabe agregar que el Decreto no derogó ninguna disposición de la Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo de la Constitución General y su Reglamento, por lo que estos continuaron aplicándose normalmente, observando desde luego lo dispuesto en el dicho Decreto.

(80) ACOSTA ROMERO, Miguel y Pablo Roberto Almazán Alaníz. Tratado Teórico Práctico del Fideicomiso. Ob. Cit. Pág. 433.

2.2.4 ACUERDO DEL C. PRESIDENTE DE LA REPUBLICA LUIS ECHEVERRÍA ÁLVAREZ, DE 30 DE ABRIL DE 1971.

El Acuerdo del C. Presidente de la República Luis Echeverría Álvarez, que autorizaba a la Secretaría de Relaciones Exteriores para conceder a las instituciones nacionales de crédito, los permisos para adquirir como fiduciarias el dominio de bienes inmuebles destinados a la realización de actividades industriales o turísticas en fronteras y costas, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de abril de 1971, fue producto de una necesidad nacional de regular la adquisición de bienes inmuebles en la zona prohibida, generada por una serie de prácticas dolosas que se venían realizando en el país, debido a la necesidad económica que demandaban inversionistas extranjeros.

Fue producto de un proceso legislativo que inició por dicha necesidad, y que culminó en una política definida para establecer los límites y las condiciones de dichos fideicomisos. Se reconoció por primera vez el derecho personal de uso y aprovechamiento que gozan los extranjeros o las sociedades mexicanas con participación de extranjeros, de tierras aguas y sus accesiones comprendidas en la faja de cien kilómetros a lo largo de la frontera y 50 a lo largo de las playas, de igual forma, es el primer ordenamiento jurídico que norma el fideicomiso de bien inmueble en zona prohibida, como única figura jurídica reconocida por nuestro derecho para ese fin.

De la lectura a los nueve párrafos de su considerando, ⁽⁸¹⁾ podemos distinguir la necesidad nacional de regular las operaciones fiduciarias celebradas por

⁽⁸¹⁾ Cfr. Acuerdo que autoriza a la Secretaría de Relaciones Exteriores para conceder a las instituciones nacionales de crédito, los permisos para adquirir como fiduciarias el dominio de bienes inmuebles

instituciones de crédito, respecto de bienes inmuebles ubicados en zona prohibida, destinados para la explotación de actividades industriales y turísticas principalmente, con el propósito de evitar subterfugios, así como la intervención de mexicanos presta-nombres o la simulación de actos jurídicos y contratos que permitan a extranjeros la adquisición de bienes inmuebles, mismas que se realizaban al margen de la Ley, consecuentemente, transgresores de la Constitución.

Puede entenderse por subterfugio la realización de una inversión que busca la explotación del negocio y un beneficio lucrativo, simulando actos legales a fin de que la S.R.E., otorgará el permiso respectivo, de la siguiente forma:

1. La adquisición de un inmueble por interpósita persona física o moral con capacidad para adquirir; el primero mediante el prestanombre; el segundo, a través de una sociedad mexicana con cláusula de admisión de extranjeros mediante la cual las participaciones sociales o acciones de la sociedad fueran al portador y de esa manera el extranjero tendría el control material de las mismas, control que podía ejercer entregándoselas a un representante mexicano para que éste, pudiera hacer valer los derechos inherentes a las mismas, con lo que beneficiaba así al extranjero, pues de hecho el propietario de los inmuebles adquiridos por la sociedad, era el extranjero, ya que el controlaba la empresa.
2. Mediante la constitución de una sociedad con cláusula de exclusión de extranjeros y la otra con cláusula de admisión de extranjeros, la primera con capacidad para adquirir bienes inmuebles en zona prohibida y la segunda, con capacidad para adquirir acciones de la primera.

3. El último, a través del arrendamiento de bienes inmuebles a extranjeros en forma sucesiva, mediante el cual el arrendador entrega en arrendamiento el inmueble al extranjero por vigencias de nueve años y once meses, renovables por el mismo tiempo. ⁽⁸²⁾

Este Decreto de 1971, se encontraba integrado por seis artículos, que a continuación nos permitiremos transcribir y comentar:

"PRIMERO. Se autoriza a la Secretaría de Relaciones Exteriores, para que en uso de la facultad discrecional que otorga al Estado la fracción I del Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, resuelva en cada caso sobre la conveniencia de conceder a las instituciones nacionales de crédito los permisos a que se refiere el Artículo 2o. de la Ley Orgánica de dicha fracción, para adquirir como fiduciarias el dominio de bienes inmuebles destinados a la realización de actividades industriales o turísticas que se encuentren ubicados en la faja de cien kilómetros a lo largo de la frontera del país, o en la zona de cincuenta kilómetros a lo largo de las playas del país, siempre que el objeto de la adquisición sea el de permitir exclusivamente la utilización y el aprovechamiento de dichos bienes a los fideicomisarios, sin constituir derechos reales sobre los inmuebles pudiendo emitir para estos fines, certificados de participación inmobiliarios, nominativos y no amortizables". ⁽⁸³⁾

De lo anterior, podemos distinguir que la atribución concedida a la S.R.E., para otorgar los permisos de constitución de fideicomisos a las instituciones nacionales de crédito (como BANOBRAS O BANRURAL), fue una disposición

⁽⁸²⁾ Cfr. BANCO MEXICANO SOMEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE. Las Instituciones Fiduciarias y el Fideicomiso En México. Ob. Cit. Págs. 608-610.

⁽⁸³⁾ Acuerdo que autoriza a la Secretaría de Relaciones Exteriores para conceder a las instituciones nacionales de crédito, los permisos para adquirir como fiduciarias el dominio de bienes inmuebles destinados a la realización de actividades industriales o turísticas en fronteras y costas. Ob. Cit. Pág. 2.

con cierta exclusividad para este tipo de instituciones bancarias, considerando que inicialmente marginó a las instituciones de crédito privadas.

"SEGUNDO. Cuando a juicio de la Secretaría de Relaciones Exteriores la naturaleza y características de las operaciones materia del fideicomiso hagan aconsejable la intervención de una institución de crédito privada, con el carácter de fiduciario, podrá autorizarle la constitución del fideicomiso con las modalidades que expresamente señale, siempre que se salvaguarde el interés público". (84)

El artículo segundo, delegaba discrecionalmente a la S.R.E. la conveniencia de otorgarles dichas autorizaciones. Esta circunstancia no impidió que la práctica de las operaciones fiduciarias de bienes inmuebles ubicados en zona prohibida, realizadas por instituciones de crédito privadas se desalentara, por el contrario, ya que con el tiempo se observó que habitualmente se comenzaron a celebrar con mayor frecuencia, llegando al grado tal, que actualmente sé práctica más en las instituciones de crédito privadas que en las de carácter oficial.

"TERCERO. Se crea la Comisión Consultiva Intersecretarial integrada por representantes de las Secretarías de Relaciones Exteriores, quien la presidirá, Gobernación, Hacienda y Crédito Público, Industria y Comercio y del Departamento de Turismo, que tendrá como función emitir opinión sobre las solicitudes que le turne la Secretaría de Relaciones Exteriores para la constitución de los fideicomisos a los que se refieren los artículos anteriores, considerando los aspectos económicos y sociales que implique la realización de estas operaciones". (85)

(84) Idem.

(85) Idem

Dejaba la responsabilidad de determinar la conveniencia e inconveniencia de la celebración de las operaciones fiduciarias que tratamos, a un órgano colegiado integrado por representantes de diferentes autoridades federales, que se denominó Comisión Consultiva Intersecretarial, actualmente la Comisión Nacional de Inversión Extranjera, dependiente de la Secretaría de Economía.

Es importante resaltar como característica principal de este tipo de fideicomisos, que la institución fiduciaria adquiriría la propiedad del inmueble para permitir al extranjero, su uso y aprovechamiento por una temporalidad máxima de 30 años, sin concederle derechos reales.

“CUARTO. En los fideicomisos a que este Acuerdo se refiere, la institución fiduciaria conservará siempre la propiedad de los inmuebles; tendrá la facultad de arrendar dichos inmuebles por plazos no superiores a diez años; la duración del fideicomiso en ningún caso excederá de treinta años; a la extinción del mismo la institución fiduciaria sólo podrá transmitir la propiedad de los inmuebles a personas que conforme a las leyes vigentes estén capacitadas para adquirirla y se reservará el Gobierno Federal la facultad de verificar en cualquier tiempo el cumplimiento de los fines del fideicomiso”.⁽⁸⁴⁾

En este decreto, se van fijando las características y criterios que van normando la constitución y existencia de este tipo de fideicomisos, precisando el tipo de derechos concedidos a los extranjeros respecto de los bienes que adquieren; el fin que persigue su constitución; el uso autorizado que debe otorgarse a los inmuebles fideicomitados, así como el criterio que limita su vigencia por 30 años y lo procedente en caso de extinción del fideicomiso.

⁽⁸⁴⁾ Idem.

"QUINTO. Los certificados de participación inmobiliarios que lleguen a emitirse con base en el fideicomiso, representarán para el beneficiario exclusivamente los derechos consignados en los incisos a) y e) (sic) del Artículo 228-a y en el Artículo 228-e de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, sin que otorguen a los titulares ninguna parte alícuota de los derechos de propiedad sobre los inmuebles fideicomitados; deberán ser nominativos y no amortizables y constituirán el derecho de aprovechamiento del inmueble destinado fundamentalmente para establecimientos industriales o turísticos, el derecho a los productos líquidos que de dicho inmueble obtenga el fiduciario en los términos del acta de emisión y el derecho al producto neto que resulte de la venta que haga la institución fiduciaria a la persona legalmente capacitada para adquirir el inmueble fideicomitado". (87)

En este supuesto, se contemplaba la expedición de un título de crédito, denominado certificado de participación inmobiliaria, el cual era utilizado en aquellos fideicomisos maestros que preveían una pluralidad de fideicomisarios, para expedirlos conforme se fuera enajenando parcialmente la materia del fideicomiso, el cual se caracterizaba por representar una parte alícuota del derecho personal que en él se consignaba.

"SEXTO. No se requerirá el permiso de la Secretaría de Gobernación, a que se refieren el artículo 71 de la Ley General de Población y el 14 fracción VII, de su Reglamento, para la adquisición por extranjeros de los derechos derivados del fideicomiso, en virtud de que no constituyen derechos reales". (88)

Como se comentó en su oportunidad, el tipo de derechos adquiridos por los fideicomisarios en los fideicomisos en general y en este en particular, son

(87) Idem.

(88) Idem.

derechos personales, por lo que se encuentran en el supuesto previsto por el artículo 71 de la Ley General de Población de ese entonces, consecuentemente, no se encontraban obligados a solicitar la autorización por parte de la Secretaría de Gobernación.

Dicho Decreto, vino a revolucionar las prácticas fiduciarias, ya que fomentó enormemente la celebración de este tipo fideicomisos con fines industriales y turísticos principalmente, debido al establecimiento de parques industriales, fomentados por el establecimiento de las maquiladoras y por la creación de centros o desarrollos turísticos en todo el país; en este último caso, aprovechando correctamente el gobierno mexicano, la belleza y riqueza de nuestros litorales. A partir de este instrumento, comienza a dotarse de infraestructura turística varias localidades del país, tales como los Cabos en Baja California Sur o Cancún, en Quintana Roo, por citar algunos.

El establecimiento de industrias maquiladoras en la frontera norte, demandó cada vez más la constitución de fideicomisos con fines industriales. Cabe agregar que en el sector agrícola y forestal, el fideicomiso no tuvo este mismo auge, considerando la forma en que se encontraba regulada la propiedad privada y la tenencia de la tierra por el artículo 27 Constitucional y por la legislación de la materia. De cualquier forma, podemos decir que a partir de este momento, hubo una transformación en la regulación de la inversión extranjera, penetrando en estos sectores de la economía nacional, aumentando por ello la necesidad legislativa de regular con mayor precisión la adquisición de bienes inmuebles por extranjeros ubicados en zona prohibida.

**ESTA TESIS NO SALE
DE LA BIBLIOTECA**

2.2.5 LA LEY PARA PROMOVER LA INVERSIÓN MEXICANA Y REGULAR LA INVERSIÓN EXTRANJERA, DEL 19 DE MARZO DE 1973 Y SU REGLAMENTO.

La Ley Para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 9 de marzo de 1973, entró en vigor a los 60 días siguientes a su publicación , o sea, el 8 de mayo de ese mismo año de conformidad con su artículo Primero Transitorio y estuvo vigente hasta el 27 de diciembre de 1993, fecha en la cual fue abrogada por la actual Ley de Inversión Extranjera.

En opinión de Miguel Acosta Romero y Pablo Almazán Alaníz, la nueva Ley, "... estableció los conceptos y características, actividades, proporciones y límites que guardaría dicha inversión en nuestro país; nuevamente previniendo como único instrumento o medio legal viable y seguro para que un extranjero invirtiera con plena confianza y seguridad en la "Zona Prohibida", al fideicomiso".⁽⁸⁹⁾

Es evidente que la opinión de dichos autores, se manifestó conforme con la Ley en comento, como un instrumento que propiciara y alentara la inversión extranjera en este rubro, sobre todo principalmente, porque concedía a los inversionistas extranjeros certeza y seguridad jurídica en la adquisición de bienes inmuebles por la mencionada vía del fideicomiso.

El Capítulo IV que comprendió del artículo 18 al 21, titulado "Del Fideicomiso en Fronteras y Litorales", retoma la idea principal del Decreto del Presidente

⁽⁸⁹⁾ ACOSTA ROMERO, Miguel y Pablo Roberto Almazán Alaníz. Tratado Teórico Práctico del Fideicomiso en México. Ob. Cit. Pág. 435.

Luis Echeverría Álvarez de 1971; incluso la expedición de la esta Ley, fue también expedida dentro de su mandato y establece lo siguiente:

ARTÍCULO 18. *"En los términos de la fracción 1 del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de su Ley Orgánica, se faculta a la Secretaría de Relaciones Exteriores para que autorice en cada caso la conveniencia de conceder a las instituciones de crédito, permiso para adquirir como fiduciarias el dominio de bienes inmuebles destinados a la realización de actividades industriales y turísticas en la faja de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras en la zona de 50 kilómetros a lo largo de las playas del país, siempre que el objeto de la adquisición sea el permitir la utilización y el aprovechamiento de dichos bienes a los fideicomisarios, sin constituir derechos reales sobre ellos, pudiendo emitir para estos fines certificados de participación, nominativos y no amortizables".* ⁽⁹⁰⁾

Es evidente, que la redacción del artículo en comento, es casi una transcripción del artículo primero del Acuerdo de Luis Echeverría de 1971, en el que se autorizaba a la S.R.E., para otorgar los permisos de fideicomisos a las instituciones de crédito en general, a fin de que los extranjeros fideicomisarios adquirieran derechos personales de uso y aprovechamiento de bienes inmuebles ubicados en zona prohibida del territorio nacional y en algunos casos, expedir certificados de participación inmobiliaria, nominativos y no amortizables, es decir, un título de crédito en el que se consignaba el nombre del titular de los derechos fideicomisarios, respecto de una parte del patrimonio fideicomitado.

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

⁽⁹⁰⁾ Ley Para Promover la Inversión Mexicana y Regular La Inversión Extranjera. Diario Oficial de la Federación. Tomo CCCXVII. Número 7. México. 9 de marzo de 1973. Pág. 7.

Nacional de Inversiones Extranjeras fijará los criterios y procedimientos conforme a los cuales se resolverán estas solicitudes". (91)

Es lógico pensar, que la celebración de dichos fideicomisos debería producir un beneficio económico para la nación, la verdad es que si no fuera por la celebración de estas operaciones, muchos lugares del país no hubieran alcanzado su desarrollo económico como el que ahora tienen y la actividad turística, no sería una actividad generadora de divisas. Por lo que se refiere a la Comisión Nacional de Inversión Extranjera, existen pocos antecedentes de que se hubiera reunido para fijar normas y criterios en materia de fideicomisos.

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

El Gobierno Federal se reserva la facultad de verificar en cualquier tiempo el cumplimiento de los fines del fideicomiso". (92)

Dicha disposición obligó a que en las condiciones de los permisos otorgados por la S.R.E., se incluyera la duración del fideicomiso a 30 años, y la prohibición de celebrar arrendamiento de estos bienes por vigencias mayores a los 10 años. Creemos que esta última circunstancia, obedeció a que se pretendió evitar la práctica de subterfugios de esta categoría.

(91) Idem.

(92) Ibidem. Pág. 7 y 8.

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

- a). (sic) Representarán para el beneficio exclusivamente los derechos consignados en los incisos a) y c) del artículo 228-a y en el artículo 228-e de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, sin que les otorguen derecho a ninguna parte alícuota en los derechos de propiedad sobre los inmuebles fideicomitados.
- b). Deberán ser nominativos y no amortizables, y
- c). Constituirán el derecho de aprovechamiento del inmueble y a los productos líquidos que de dicho inmueble obtenga el fiduciario, en los términos del acto de emisión, así como el derecho al producto neto que resulte de la venta que haga la institución fiduciaria a la persona legalmente capacitada para adquirir el inmueble fideicomitado". (93)

El artículo de referencia, precisa las característica de los certificados de participación inmobiliaria como títulos de crédito, regulados en la L.G.T.O.C. En la práctica fueron poco usados, sustituyéndolos por documentos denominados "certificados de derechos fideicomisarios", que resultaron ser documentos privados expedidos por la instituciones de crédito, sin alcanzar la categoría de títulos de crédito, concediendo en estos, derechos personales de fideicomisario.

ARTÍCULO 22. "En los términos del presente capítulo no se requerirá permiso de la Secretaría de Gobernación para la adquisición por extranjeros de los derechos derivados del fideicomiso". (94)

En el inciso anterior, se hizo un comentario a este respecto, por lo que nuevamente señalaremos, que dicha autorización no se requería, en virtud de

(93) Idem.

(94) Idem.

que los fideicomisarios no adquieren los derechos reales de los inmuebles fideicomitidos, ya que son de carácter personal.

Por otra parte, el Reglamento de la Ley Para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, fue publicado en el Diario Oficial de la Federación 16 años después aproximadamente, es decir, el 16 de mayo de 1989 y entró en vigor al día siguiente de su publicación (el 17 de mayo de 1989); durante todo este periodo que comprende del 8 de mayo de 1973 al 17 de mayo de 1989, la Ley en comento, se aplicó conjuntamente con el Reglamento de la Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo 27 de la Constitución General, en todo aquello que no fueran opuestas. Ignoramos las razones por las que dicha situación se originó, lo cierto es que esta circunstancia generó descontrol en la aplicación de los ordenamientos en comento, sobre todo, en la expedición y vigencia de los fideicomisos, ya que fueron incongruentes en algunas disposiciones, además de que muchos supuestos que preveía el Reglamento aludido, para ese entonces ya no eran aplicables; como es el caso del artículo 11 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo 27 de la Constitución General de la República, que preveía que la S.R.E., estaba facultada para ampliar el plazo de 5 años, cuando existía alguna imposibilidad para enajenar el inmueble adjudicado directamente a un extranjero, por herencia o por la existencia de un derecho preexistente, supuesto que en la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, no se contemplaba.

Este Reglamento se dividió en nueve Títulos, incluyendo la regulación de inmuebles en el Capítulo III, del Título II correspondiente a la inversión extranjera; se relacionaba con la Ley que reglamentaba la materia del artículo 16 al 22 en los siguientes términos:

ARTÍCULO 16. *"Se requerirá el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores sólo para constituir los fideicomisos a que se refiere el artículo 18 de la Ley y el tercer párrafo del artículo 36". (95)*

Sentimos que la redacción de este artículo es repetitiva respecto al artículo 18 de la Ley, ya que sólo señalaba que se requería permiso de la S.R.E., para la constitución de los fideicomisos traslativos de dominio de bien inmueble por extranjero ubicado en zona prohibida del territorio nacional, por lo que no haremos mayores comentarios al respecto.

ARTÍCULO 17. *"La Secretaría de Relaciones Exteriores otorgará el permiso referido en el artículo anterior de conformidad con los criterios que seguidamente se señalan:*

1. *Cuando los fideicomisarios sean inversionistas extranjeros.*
 - a) *(sic) Los bienes inmuebles fideicomitados deberán destinarse exclusivamente a:*
 - i) *La realización de las actividades turísticas a que se refiere el artículo 19;*
 - ii) *La realización de actividades industriales, cuando estas se realicen solamente por las sociedades a que se refieren los artículos 5 y 6, o*
 - iii) *La realización de actividades industriales, siempre que se acredite que las sociedades de que se trate abran y operen nuevos establecimientos industriales o relocalicen éstos, de conformidad con el artículo 28, y*
 - b) *Se acredite que las sociedades están debidamente inscritas en la Sección Segunda del Registro.*

Como podemos observar, el artículo 17 preveía que los principios que la S.R.E. aplicaría para la expedición de los fideicomisos eran los siguientes:

⁽⁹⁵⁾ Reglamento de la Ley Para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera. Tomo CDXXVIII. Número 11. ¡6 de mayo de 1989. Pág. 16.

Como podemos observar, el artículo 17 preveía que los principios que la S.R.E. aplicaría para la expedición de los fideicomisos eran los siguientes:

- I. *Que los fideicomisarios fueran inversionistas extranjeros:*
 - a. *Que los inmuebles fideicomitados fueran destinados a la realización de actividades turísticas, industriales cuando fueran realizadas por sociedades con admisión de extranjeros a que se refiere el artículo 5 y 6, en las actividades y porcentajes determinados por ellos y con fines industriales cuando las sociedades abrieran u operarían nuevos establecimientos de conformidad con el artículo 28.*

Esta disposición, comenzaba por hacer una distinción del destino concedido a los inmuebles fideicomitados en turísticos e industriales, otorgados por los fideicomisarios extranjeros y por ciertas sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros.

- b. *Que se acreditara que dichas sociedades se encontraban debidamente inscritas en la sección segunda del Registro.*

Este era un requisito normal y común en toda persona moral, por lo que no hacemos mayor comentario al respecto.

- II. *Cuando los fideicomisarios sean sociedades que no tengan prevista en sus estatutos sociales la "cláusula de exclusión de extranjeros", siempre que se acredite, en su caso, que las sociedades están debidamente inscritas en la Sección Segunda del Registro.*

Regularmente las sección segunda del Registro, era aquella sección en la que se inscribían las personas morales, sobre todo, aquellas que contaran en sus estatutos sociales con cláusula de admisión de extranjeros; tal vez nos explicamos esta circunstancia, para que el Estado ejerciera mayor control sobre ellas.

III. Cuando se trate de predios rústicos, siempre que:

- a) La superficie no exceda de veinte hectáreas, o*
- b) Si la superficie excede de veinte hectáreas, existe resolución favorable de la Comisión.*

Quando se trataba de predios rústicos y la superficie no excedía de 20 hectáreas, el permiso correspondiente para la constitución del fideicomiso se otorgaba sin la necesidad de algún requisito adicional, pero si este excedía de 20 hectáreas, se debió contar con la resolución favorable de la Comisión.

En los casos en que las solicitudes de permisos que les sean sometidas a la Secretaría de Relaciones Exteriores no se ajusten a los criterios señalados, los permisos correspondientes deberán expedirse de conformidad con las resoluciones específicas que emita la Comisión.

En su penúltimo párrafo, señalaba que las solicitudes que recibía la S.R.E. y que no se ajustaran a los criterios predeterminados, las atendería de acuerdo a las resoluciones que determinaría la Comisión.

Esta fracción, es un preámbulo de los actuales criterios que se aplican en la S.R.E., para el otorgamiento de permisos de fideicomisos con superficies mayores a los 2,000 metros cuadrados. Cabe agregar, que se facultaba

discrecionalmente a la Comisión Nacional de Inversión Extranjera, para que fijara las normas y criterios aplicables en estos casos, sin que se pudieran encontrar antecedentes de estos, contando únicamente con el testimonio de gestores que tramitan permisos desde esa época, manifestando este último que: "cuando la Secretaría de Relaciones Exteriores, ponía a consideración de la Comisión la autorización de permisos de fideicomisos, cuyos inmuebles excedían de las 20 hectáreas, dichas dispensas llegaron a tardar hasta un año para ser concedidas, solicitando una infinidad de requisitos que no estaban precisados por la Ley, por lo que se consideraba un abuso de dicho órgano colegiado".⁽⁹⁶⁾

Para el otorgamiento de permisos relativos a fideicomisos para la realización de actividades residenciales y, turísticas con fines residenciales, incluyendo condominiales, que se ubiquen en la península de Baja California y la zona restringida de las fronteras del país, la Secretaría de Relaciones Exteriores resolverá de acuerdo con los criterios legales correspondientes".⁽⁹⁷⁾

Por último, establecía que los fideicomisos con fines residenciales y turísticos, incluyendo los condominiales que se ubicaran en la península de Baja California y en las zonas fronterizas, serían resueltos por la S.R.E., de acuerdo a los criterios legales correspondientes.

Es menester señalar que la península de Baja California, siempre ha sido una región del país que a preocupado a diversos personajes del medio político, por

⁽⁹⁶⁾ Platica sostenida con el Licenciado Hugo Adalberto Rojas Salcedo, Gestor externo de diferentes instituciones de crédito. México, D.F. mayo de 1998.

⁽⁹⁷⁾ Reglamento de la Ley Para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera. Ob. Cit. Págs. 16 y 17.

cuestiones de soberanía nacional, sobre todo por la pretensión estadounidense de ampliar su territorio hasta esta región geográfica del país.

ARTÍCULO 18. "Para efectos de lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley, se entenderá por:

- I. *Utilización de los bienes inmuebles fideicomitidos: el uso o goce que hagan los fideicomisarios directa o personalmente de los bienes inmuebles fideicomitidos.*
- II. *Aprovechamiento de los bienes inmuebles fideicomitidos. La obtención por los fideicomisarios de los frutos, productos o, en general, cualesquiera rendimientos que resulten de la explotación lucrativa que realicen, directamente o por medio de las instituciones fiduciarias, de los bienes inmuebles fideicomitidos".⁽⁹⁸⁾*

Las dos fracciones del artículo de referencia, definan en que consistía la utilización de los inmuebles fideicomitidos; como uso y goce que los fideicomisarios hacía de los inmuebles; y por aprovechamiento, la obtención de frutos, productos o cualquier rendimiento que pudiera gozar el fideicomisario.

Esta disposición, resulta ser el fundamento legal para que los extranjeros fideicomisarios, dispongan libremente de los inmuebles fideicomitidos, estando en la posibilidad de obtener un rendimiento sin que infrinjan alguna disposición, pero es también la causa de inconformidad por parte de varios sectores de la población mexicana, que ven con desconfianza estas circunstancias, considerándola transgresora de la fracción I, del artículo 27 Constitucional.

⁽⁹⁸⁾ Idem.

ARTÍCULO 19. "Para efectos de los dispuesto en el artículo 18 de la Ley, se consideran entre actividades industriales y turísticas, las de construcción por cuenta propia, venta, alquiler, establecimiento, explotación y operación de:

- a) (sic) Parques y fraccionamientos industriales, hoteleros y residenciales;
- b) Hoteles, moteles, albergues y demás establecimientos de hospedaje, así como campamentos y paradores de casas rodantes;
- c) Almacenes, bodegas y naves industriales;
- d) Casas-habitación y edificios para vivienda de trabajadores empleados de empresas industriales y turísticas;
- e) Centros comerciales a que se refieren las disposiciones administrativas que establezcan un régimen especial para su operación;
- f) Centros de investigación;
- g) Desarrollos o complejos turísticos;
- h) Marinas turísticas;
- i) Muelles y las instalaciones industriales, turísticas y comerciales establecidas en estos; y
- j) Establecimientos para restaurantes, cafeterías, bares y comercios en general". (99)

Esta disposición, enumeraba una serie de actividades económicas con las que se pretendía describir que se entendería por actividades turísticas e industriales, por lo que basta la sólo lectura de ellas, para aplicarlas a los casos concretos.

ARTÍCULO 20. "Cuando termine la duración o se extingan los fideicomisos que se hubieren constituido con arreglo a los artículos 18 y 19 de la Ley, la Secretaría de Relaciones Exteriores expedirá, con base en dichos numerales, los permisos que se soliciten para la celebración de fideicomisos nuevos respecto de los mismos bienes inmuebles ubicados en la zona restringida, si se satisfacen los siguientes requisitos:

(99) Idem.

- I. *Que en los fideicomisos por celebrar figuren como fideicomisarios los inversionistas extranjeros que sean a su vez fideicomisarios en los fideicomisos por extinguirse o cuya extinción este por terminar.*
- II. *Que en los fideicomisos por celebrar se pacten en los mismos términos y condiciones con que se celebraron los fideicomisos por extinguirse o cuya duración está por terminar, respecto de los fines del fideicomiso, destino de los bienes inmuebles y características de éstos.*
- III. *Que se soliciten los permisos respectivos en el lapso comprendido entre los trescientos setenta y los ciento ochenta y un días anteriores a la terminación de la duración de los fideicomisos correspondientes.*
- IV. *Se observen las disposiciones de la Ley, de este Reglamento y de las Resoluciones Generales.*

Las instituciones de crédito, como fiduciarias, podrán conservar la propiedad fiduciaria de los bienes inmuebles, si los nuevos fideicomisos son formalmente convenidos antes de la extinción de los fideicomisos anteriores". (100)

La presente disposición, tenía como propósito prolongar la duración de un inmueble fideicomitado, mediante la celebración de varios actos, como los siguientes:

1. Que en los fideicomisos por celebrar figurara como fideicomisario los inversionistas extranjeros que fueran a su vez fideicomisarios en los fideicomisos por extinguirse o cuya duración estaría por terminar.

Este supuesto, generó la posibilidad de realizar cualquier acto relacionado con el fideicomiso, con la única finalidad de prolongar el tiempo de duración del

⁽¹⁰⁰⁾ Idem.

mismo, por lo que se considera que era un subterfugio para ganar tiempo y tener mayor duración de la posesión de los bienes fideicomitidos.

2. Que en los fideicomisos a celebrarse se pactaran en las mismos términos y condiciones de los fideicomisos por extinguirse y cuya duración estaría por terminar.

Generalmente las condiciones de los fideicomisos son las mismas, por lo que difícilmente se encontraría alguna variante en este supuesto.

3. Que se solicitaran los permisos dentro de los 360 y 180 días anteriores a terminación del fideicomiso.

Este inciso es un mero requisito de forma, que se debió cumplir para solicitar la ampliación de los fideicomisos, pero el sólo hecho de no observarlo, provocaba que la S.R.E., negará dicha autorización.

ARTÍCULO 21. *"La Secretaría de Relaciones Exteriores expedirá permiso para la constitución de fideicomisos, que impliquen la transmisión de la propiedad fiduciaria de un mismo bien inmueble, los que podrán tener una duración de hasta treinta años, siempre que los fideicomisarios en el fideicomiso-vendedor y en el fideicomiso-comprador sean distintos".* (101)

La anterior disposición, generó un aumento de operaciones en el mercado inmobiliario, ya que provocó que un inmueble fuera fideicomitado por varias ocasiones en poco tiempo, creando derrama económica en todos los aspectos, sobre todo en cuestiones fiscales, por lo que se consideraba acertada.

(101) Idem.

ARTÍCULO 22. "El Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática determinará geográficamente la zona restringida mediante cartografías que la delimiten. En caso de duda sobre si un bien inmueble queda ubicado dentro o fuera de la zona restringida, será el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática el que resuelva".⁽¹⁰²⁾

Por último, como se observara el artículo 22 facultaba al Instituto Nacional de Geografía, Estadística e Informática (INEGI), para que determinara la zona prohibida, y preveía en el caso de duda sobre si un inmueble se localizaba dentro o fuera de zona para que este instituto lo determine. En su oportunidad, se comentó que la delimitación de la zona prohibida requiere de un análisis técnico, que en este caso lo tiene reservado y se faculta al Instituto Nacional de Geografía, Estadística e Informática, para que lo determine.

La Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera y su Reglamento, se aplicaron conjuntamente del 17 de mayo de 1989 al 28 de diciembre de 1993, fecha en que fue abrogada por la actual Ley de Inversión Extranjera.

Podemos observar en este proceso legislativo, como la Ley fue reformándose paulatinamente, para fomentar e impulsar cada vez más la captación de inversión extranjera, vía sociedades mercantiles y fideicomisos, congruente con la actual política económica, no obstante esta situación, ha provocado opiniones encontradas entre los que se oponen a dicha política, considerando que el fideicomiso es transgresor y violador de la Constitución.

⁽¹⁰²⁾ Idem.

CAPITULO 3

RÉGIMEN JURÍDICO DEL FIDEICOMISO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN ZONA RESTRINGIDA DEL TERRITORIO NACIONAL

Durante el presente capítulo, realizaremos un análisis jurídico del Fideicomiso traslativo de dominio de bien inmueble ubicado en zona restringida del territorio nacional, para explicar en que consiste la realización de dicha figura jurídica, mencionar los requisitos para su constitución, las partes que lo integran, su finalidad, su duración y extinción, así como explicar el papel que juega la Secretaría de Relaciones Exteriores y la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras en esta materia, explicando brevemente los aciertos y desaciertos de la normatividad vigente.

3.1 EL FIDEICOMISO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN ZONA RESTRINGIDA.

Por disposición de la Fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los extranjeros personas físicas o morales, se encuentran impedidos para adquirir el dominio directo o el derecho real de propiedad, de bienes inmuebles que se encuentren ubicados en una faja de 100 kilómetros a los largo de las fronteras y de 50 a los largo de las playas, no obstante esta restricción, la Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento, permiten la adquisición de derechos personales de uso y aprovechamiento, mediante la constitución de fideicomisos traslativos de dominio de bien inmueble ubicado en zona prohibida o restringida del territorio nacional.

Considerando lo anterior, podríamos definir al fideicomiso de bien inmueble ubicado en zona restringida o prohibida del territorio nacional, como un contrato mercantil, por medio del cual un individuo llamado fideicomitente, transmite la propiedad de un bien inmueble ubicado en zona restringida, a una institución de crédito que actuará como fiduciaria, para que ésta, permita su utilización y el aprovechamiento por un tiempo máximo de 50 años a un tercero llamado fideicomisario.

Miguel Acosta Romero y Pablo Roberto Almazán Alaníz, lo explican de la siguiente manera. "...mediante este tipo de fideicomiso, el mexicano propietario de la tierra, lo afecta y transmite al fiduciario en forma irrevocable con el fin principal de que este último conserve la titularidad del predio fideicomitado, permitiendo su uso y aprovechamiento a nacionales o extranjeros, pero sin otorgarles ningún derecho real de propiedad sobre los inmuebles".⁽¹⁰³⁾

Este concepto, precisa que la operación fiduciaria tiene como objeto o fin la transmisión de la propiedad a una institución fiduciaria para que esta permita su uso y aprovechamiento a las personas que se encuentran impedidas por la Ley, para adquirir derechos reales sobre estos, dichos sujetos son: sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros y personas físicas o morales extranjeras.

Para Sergio Monserrit Ortiz Soltero, es "...la única alternativa jurídica que tienen los extranjeros para formalizar las operaciones de compraventa que celebren sobre los bienes inmuebles que se encuentran en la zona restringida, no nos debe llevar a suponer que los extranjeros puedan adquirir directamente, ya que

⁽¹⁰³⁾ ACOSTA ROMERO, Miguel y Pablo Roberto Almazán Alaníz. Tratado Teórico Práctico del Fideicomiso. Ob. Cit. Pág. 432.

el extranjero de que se trate, es una de las partes de la relación contractual de compraventa donde hay una cosa, en este caso el bien inmueble, y un precio cierto y determinado y es él quién eroga el monto de la contraprestación o precio del bien, conservando frente a la fiduciaria un derecho fideicomisario que se perfecciona en la facultad que tiene de instruir a ésta, para que disponga del inmueble en la forma que mejor convenga al fideicomisario extranjero". (104)

Generalmente el fideicomiso de inmueble en zona prohibida o restringida, surge de la pretensión de adquirir inmuebles por parte de una persona incapacitada legalmente para hacerlo. En términos del artículo 11 Fracción I y II, de la Ley de Inversión Extranjera, dichas personas son:

1. Sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros que destinan el inmueble a un uso residencial.
2. Extranjeros personas físicas o morales.

La importancia que tiene este fideicomiso para el país, obedece a que el número de personas que han adquirido inmuebles por esta vía, desde principios de la década de los setentas han aumentado considerablemente. El foco de atracción lo constituye la belleza y riqueza de nuestros litorales principalmente, propiciando que la mayoría de los fideicomisos se encuentren asociados a las actividades turísticas.

Consideramos importante mencionar, que el fideicomiso de bien inmueble en zona prohibida, ha experimentado un proceso evolutivo que se podría caracterizar en tres etapas:

⁽¹⁰⁴⁾ ORTIZ SOLTERO, Sergio Monserrat. El fideicomiso Mexicano. Ob. Cit. Pág. 201.

La primera etapa comprende del año de 1926 a 1970, aproximadamente, en donde la adquisición de bienes inmuebles por extranjeros en zona prohibida, se encontraba totalmente restringida, propiciando la simulación de actos o subterfugios para obtener el uso y aprovechamiento de los inmuebles, actuando totalmente al margen de la Ley. Cabe agregar, que la adquisición de bienes en zona restringida a través del fideicomiso, fue considerada en los Decretos de Lázaro Cárdenas de 1934 y Manuel Ávila Camacho de 1944, aunque no se encontraron regulados, toda vez que dichos actos emanados del ejecutivo, se limitaron a mencionarlos.

La segunda etapa, comprende de 1971 a 1993, en donde el fideicomiso se reconoce abiertamente como única figura por nuestro sistema jurídico, para que los extranjeros adquieran bienes inmuebles en zona prohibida, principalmente para destinarlos a usos industriales, turísticos y comerciales a través de fideicomisos maestros. Esta época significa la "punta de lanza" que abrió paso al fideicomiso en los mercados inmobiliarios.

Por último, la tercera etapa comprende de 1993 a la fecha, y se caracteriza por el decremento de la constitución de fideicomisos maestros e industriales, aumentando la cantidad de la constitución de fideicomisos individuales, principalmente destinados a uso residencial localizados con mayor número en costas que en zonas fronterizas, así como la extinción de fideicomisos con fines industriales, motivados principalmente por las reformas a la Ley, que permiten actualmente a las sociedades mexicanas que incluyan en sus estatutos sociales la cláusula de admisión de extranjeros, adquirir la propiedad de los mismos, siempre y cuando los

destinen a un uso no residencial, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 10 fracción I, de la L.I.E.

3.2. LAS PARTES DEL FIDEICOMISO.

A continuación nos permitimos realizar un estudio de las peculiaridades que revisten las partes en un fideicomiso traslativo de dominio de bien inmueble ubicado en zona restringida del territorio nacional. Cabe aclarar, que los conceptos de fideicomitente, fideicomisario y fiduciario, siguen siendo los mismos del fideicomiso en general, que fueron tratados en el capítulo primero pero con ciertas particularidades que a continuación nos permitimos comentar.

3.2.1 EL FIDEICOMITENTE.

“Es la persona física o moral mexicana, que transmite a la fiduciaria, la propiedad de un bien inmueble, para perfeccionar un contrato de compraventa que celebró con el fideicomisario en primer lugar”.⁽¹⁰⁵⁾

Para nosotros, es el sujeto o la persona que transmite la propiedad al fiduciario de un bien inmueble ubicado en zona prohibida del territorio nacional, para afectarlo en fideicomiso, a cambio de una prestación consistente generalmente en dinero; dicho fideicomitente pueden ser los siguientes sujetos:

1. Personas físicas o morales;
2. Sociedades mexicanas con cláusula de exclusión de extranjeros;
3. Sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros;

⁽¹⁰⁵⁾ Ibidem. Pág. 203.

- 4. Ejidatarios;
- 5. Jueces de Primera Instancia;
- 6. Sucesiones testamentarias e in testamentarias; y
- 8. Fideicomisos.

Las personas físicas mexicanas, pueden ser fideicomitentes para transmitir inmuebles de su propiedad en fideicomiso, siempre y cuando gocen plenamente de su capacidad de ejercicio, de conformidad con el artículo 24 del Código Civil. Excepcionalmente los menores personas físicas mexicanas, pueden celebrar estos actos, siempre y cuando sean celebrados a través de sus padres o tutores, con la respectiva autorización judicial otorgada por el Juez competente de lo familiar.

Las sociedades mexicanas con cláusula de exclusión de extranjeros, pueden ser fideicomitentes en virtud de estar plenamente capacitados para adquirir bienes inmuebles en zona restringida, de conformidad con el artículo 10 primer párrafo de la L.I.E., por lo que a *contrario sensu*, para efectos del fideicomiso, podrán enajenar sus inmuebles en esta vía, sin ningún tipo de restricción.

Tratándose de sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros, podrán ser fideicomitentes, siempre y cuando previo a la afectación de su o sus inmuebles en fideicomiso, hayan presentado el aviso de adquisición de bien inmueble ubicado en zona prohibida o restringida, dentro de los sesenta días hábiles posteriores a su adquisición, de conformidad con el artículo 10 fracción I de la L.I.E., ya que si no lo han realizado dentro del término señalado, se encuentran impedidos para ser fideicomitentes, hasta en tanto no cubran la sanción impuesta a que se han hecho acreedores por la presentación

extemporánea del aviso, de conformidad con lo señalado por el artículo 38 fracción VI, de la misma Ley.

El Ejido y los ejidatarios, podrán ser fideicomitentes de conformidad con la fracción VII del artículo 27 Constitucional, debiendo para ello, observar las formalidades determinadas por la Ley Agraria.

Los Jueces de Primera Instancia, podrán ser fideicomitentes en aquellos juicios ordinarios civiles con providencia precautoria y justa causa, ordinarios mercantiles, ordinarios mercantiles con providencia precautoria y ejecutivos mercantiles, por citar algunos y en general, en todos aquellos juicios en que se permita el embargo de bienes inmuebles y el remate de los mismos, para garantizar, el cumplimiento de obligaciones, cuando celebrada la venta en almoneda pública se pretenda adjudicar un bien inmueble a un extranjero, como éste se encuentra impedido para adquirirlo, la única forma permitida de realizarlo, sería mediante la celebración de un fideicomiso para obtener la utilización y aprovechamiento del inmueble rematado. Cabe agregar que estos supuestos no se encuentran previstos por la Ley, pero como el propósito del extranjero es obtener el uso y aprovechamiento de inmuebles en zona restringida, deben observar lo dispuesto en el artículo 11 de la L.I.E., que autoriza la constitución de los fideicomisos.

Las sucesiones testamentarias o legítimas, han sido fideicomitentes en este tipo de fideicomisos, siempre y cuando los juicios sucesorios de que se trate, cumplan con las formalidades exigidas por los Códigos de Procedimientos Civiles de la localidad donde se encuentren ventilando.

Por último, los fideicomisos en general, también pueden ser fideicomitentes en estas operaciones en particular y en cualquier otra, considerando que son entes jurídicos con patrimonio propio, mediante la transmisión de la totalidad o parte del mismo, a través de la ejecución total o parcial de los fideicomisos. En estos casos, puede ser fideicomitente un fideicomiso traslativo de dominio de bien inmueble ubicado en zona restringida, un fideicomiso maestro, un fideicomiso de administración, un fideicomiso de administración y garantía, por citar algunos.

Para concluir diremos, que son varias especies de personas y entidades que se encuentran capacitadas para transmitir un inmueble en fideicomiso, debiendo aclarar que nuestra lista es enunciativa más no limitativa, por lo que pueden existir otros supuestos no considerados por nosotros para que otro tipo de personas actúen como tales; por ejemplo, un organismo público descentralizado.

3.2.2 EL FIDEICOMISARIO.

“Es la persona física o moral extranjera o mexicanas, sin cláusulas de exclusión de extranjeros, que celebra con el fideicomitente una operación de compraventa sobre un bien inmueble y que por incapacidad legal no pueden convertirse en propietarios (sic)”.⁽¹⁰⁶⁾

Esta parte dentro del fideicomiso, se beneficia con la constitución del mismo para obtener la utilización y aprovechamiento del inmueble fideicomitado, a cambio de una contraprestación generalmente en numerario, es decir, el

⁽¹⁰⁶⁾ Idem.

fideicomisario le paga al fideicomitente el valor del inmueble por afectarlo en fideicomiso.

Debe quedar perfectamente claro, que si el fideicomisario es una sociedad mexicana con cláusula de admisión de extranjeros, esta deberá constituir fideicomiso siempre y cuando destine el inmueble a un uso residencial.

En lo que se refiere a los fideicomisarios extranjeros, se comentó en su oportunidad que pueden ser personas físicas o morales extranjeras, pero sus derechos personales de uso y aprovechamiento del inmueble pueden sufrir algunas variantes de acuerdo a la forma en que hayan deseado celebrar el fideicomiso y dependiendo del número de personas que adquieran dichos derechos al momento de celebrarlo, consistentes en:

"-Usar y disfrutar del bien inmueble hasta por cincuenta años.

-Solicitar a las autoridades la prórroga del plazo legal.

-Instruir a la Fiduciaria para que dé en arrendamiento el inmueble por un término no mayor de 10 años.

-Instruir a la fiduciaria que acepte la cesión de sus derechos a favor de terceros cuidando así (sic) convenga a sus intereses o cuando el adquirente este también incapacitado legalmente para adquirir en la zona restringida.

-Designar fideicomisarios, revocando su designación en cualquier tiempo antes de su fallecimiento.

-Señalar los términos o condiciones del contrato que los fideicomisarios están obligados a cumplir." (107)

(107) Ibidem. Págs. 204 y 205.

Por otra parte, debemos considerar que cuando una sola persona extranjera; ya sea física o moral adquiere derechos de fideicomisario, no queda duda de quién es el titular del fideicomiso, pero cuando existe pluralidad de fideicomisarios, se encuentran algunas variantes. El supuesto en comento, se encuentra permitido por el segundo párrafo del artículo 348 de la L.G.T.O.C., que a la letra dice: *"El fideicomitente puede designar varios fideicomisarios para que reciban simultáneamente o sucesivamente el provecho del fideicomiso, salvo el caso de la fracción II del artículo 359"*.

Cuando la Ley se refiere a que *"el fideicomitente puede designar varios fideicomisarios..."*, permite la pluralidad de este último, en este sentido, podrán ser varios los fideicomisarios que adquieran sus derechos para poderlos exigir y ejecutar desde cualquier momento durante la vigencia del fideicomiso.

Se ha observado en la práctica fiduciaria que los fideicomisarios podrán actuar mancomunada o solidariamente. Cabe aclarar, que estas figuras se encuentran reguladas por el Código Civil, que en esta materia, como ya señalamos con antelación es de aplicación supletoria.

Para la mancomunidad debemos considerar lo dispuesto en el artículo 1984 del Código Civil al señalar que: *"Cuando hay pluralidad de deudores o de acreedores, tratándose de una misma obligación, existe la mancomunidad"*.

Aplicando este precepto al fideicomiso, daremos el carácter de acreedores a los fideicomisarios; y el carácter de obligación, aquella que tiene a su cargo el fiduciario de permitir el uso y aprovechamiento del bien fideicomitado a los fideicomisarios.

Por su parte el artículo 1985 señala: *"La simple mancomunidad de deudores o de acreedores no hace que cada uno de los primeros deba cumplir íntegramente la obligación, ni da derecho a cada uno de los segundos para exigir el total cumplimiento de la misma. En este caso el crédito o la deuda se consideran divididos en tantas partes como deudores o acreedores haya y cada parte constituye una deuda o un crédito distintos unos de otros"*.

Para efectos del fideicomiso, se considera que los fideicomisarios participan mancomunadamente, cuando sus derechos como tales se dividen en tantas partes proporcionales o iguales sean necesarias respecto a su aportación, para la adquisición del inmueble materia del fideicomiso, en consecuencia no podrán disponer del inmueble fideicomitado libremente sin el consentimiento de todos.

En términos del artículo 1987 que a la letra dice: *"Además de la mancomunidad, habrá solidaridad activa cuando dos o más acreedores tienen derecho para exigir, cada uno de por sí, el cumplimiento total de la obligación; y solidaridad pasiva cuando dos o más deudores reportan la obligación de prestar, cada uno de por sí, en su totalidad, la prestación debida"*.

La aplicación del numeral anterior, en materia fiduciaria, determina que los fideicomisarios que participen en un fideicomiso en solidaridad activa, permite que cualquiera de ellos esté en condiciones de exigir al fiduciario el cumplimiento de la obligación, en este caso que se le permita el uso y aprovechamiento del inmueble fideicomitado y en su caso, cualquier fideicomisario tendrá la facultad de girar instrucciones a la institución fiduciaria para realizar cualquier acto relacionado con el inmueble, incluso su enajenación o transmisión a un tercero, sin el consentimiento o autorización de los demás.

3.2.3 EL FIDUCIARIO.

La institución fiduciaria, necesariamente será una institución de crédito, porque así lo dispone el artículo 46 fracción XXV, de la Ley de Instituciones de Crédito y el 11 de la L.I.E. Aunque el Banco de México, el Patronato del Ahorro Nacional, las compañías afianzadoras, de seguros y las casas de bolsa, se encuentran autorizadas por la Ley para intervenir como fiduciarias, en este caso concreto no se podrán desempeñar como tales, ya que la redacción del artículo 11 de la L.I.E., las excluye al señalar: "*Se requiere permiso de, la Secretaria de Relaciones Exteriores, para que instituciones de crédito adquieran como fiduciarias...*", además de que la autorización se encuentra sujeta a ciertos actos derivados de su objeto.

3.3 FINES DEL FIDEICOMISO.

De conformidad con el artículo 11 de la L.I.E. el fin principal que persigue la constitución del fideicomiso de bien inmueble en zona prohibida, consiste en que la institución de crédito adquiere la propiedad fiduciaria o titularidad del inmueble materia del mismo, permitiendo al fideicomisario (sociedad mexicana con cláusula de admisión de extranjeros que destina el inmueble a un uso residencial, o extranjero persona física o moral), el uso y aprovechamiento del bien sin que se constituyan derechos reales en favor de éste.

Es oportuno hacer esta aclaración, ya que en la práctica fiduciaria y la misma Ley, se refieren a los fines del fideicomiso considerando el uso o destino que finalmente se otorga al inmueble materia del mismo, confundiendo con lo expresado en el párrafo anterior, lo que constituye un error, ya que en ambos casos dicha circunstancia tiene efectos jurídicos distintos; en la primera,

podríamos decir que es la razón principal por la que se constituyen fideicomisos de bienes en zona prohibida, que deriva de la restricción señalada en el artículo 27 Fracción I de la Constitución Federal, por lo que no se encuentra sujeto a discusión; la segunda en cambio, es aquella prevista por la Ley de la materia, que se refiere al uso que se pretende dar al inmueble fideicomitado; uso residencial o no residencial y que nos permitimos analizar a continuación.

3.3.1 RESIDENCIALES.

El fideicomiso de inmueble en zona restringida o prohibida, constituido para destinarlo a un uso residencial, es el que se celebra actualmente con mayor frecuencia por todas las instituciones de crédito. Lo anterior obedece a que los inmuebles se encuentran ubicados en zonas costeras o fronterizas, resultando como mencionamos con anterioridad, atractivas para que los extranjeros las adquieran. Se pueden localizar en desarrollos turísticos complejos, integrados por bellas casas, cabañas, departamentos o edificios, equipados con marinas, campos de golf y diferentes instalaciones deportivas, lagos y ríos, tanto naturales como artificiales, dotados de toda la infraestructura necesaria tales como caminos y calles pavimentadas, energía eléctrica, agua, drenaje, teléfono, centros comerciales, o por el contrario, podrán localizarse en zonas rurales carentes de servicios y de difícil acceso, no obstante estas circunstancias, no dejan de ser menos atractivas para los extranjeros. También pueden ser ubicadas en zonas residenciales o colonias populares de las diferentes localidades de las entidades federativas del país, que se ubiquen dentro de zona prohibida.

Por otra parte, existen los inmuebles fideicomitados localizados en la zona fronteriza del país, principalmente los de la frontera norte; los cuales tuvieron un auge impresionante en las décadas de los setentas y los ochentas, por ser

destinados principalmente a fines industriales. En lo referente a los fideicomisos constituidos en la frontera sur, debe mencionarse que son pocos los fideicomisos constituidos en esta zona, debido a la poca infraestructura turística y al reducido potencial industrial y económico de la zona.

Podemos apreciar que los fideicomisarios extranjeros que se interesan en adquirir inmuebles en zona prohibida, pueden ser de diferente condición social y económica, dato que consideramos importante dependiendo del número y tipo de inmuebles adquiridos en distintas zonas, para determinar lo benéfico de dichas operaciones bancarias y poder cerciorarse de una adecuada captación de inversión extranjera.

De conformidad con el artículo 5 párrafo primero del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras (en lo subsecuente (R.L.I.E.R.N.I.E.) *"bien inmueble con fines residenciales es aquél destinado exclusivamente a vivienda para uso del propietario o de terceros"*.

Como ya mencionamos anteriormente, el fin real del fideicomiso es adquirir derechos de utilización y aprovechamiento del inmueble en beneficio del extranjero, en este sentido, el artículo 12 de la L.I.E., dispone que: *"Se entenderá por utilización y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la zona restringida, los derechos al uso o goce de los mismos, incluyendo en su caso, la obtención de frutos, productos y en general, cualquier rendimiento que resulte de la operación y explotación lucrativa, a través de terceros o de la institución fiduciaria"*.

Para efectos de fideicomisos de inmuebles con fines residenciales, la presente disposición permite a los extranjeros fideicomisarios el arrendamiento del

inmueble fideicomitido, con la restricción de no arrendarlos por un término mayor de 10 años (Artículo 10 fracción I de la L.I.E.).

Es pertinente señalar que extranjeros fideicomisarios, caen en el abuso de establecer un negocio mercantil, tales como restaurantes, cafeterías, bares, tiendas de recuerdos o para ofrecer algún servicio turístico como clases de buceo, renta de motos, paseos en lancha o globos aerostáticos, e incluso hasta de hospedaje. La irregularidad en comento no es grave, ya que como vimos anteriormente, el artículo 12 ya transcrito de la L.I.E., les permite la obtención de frutos o rendimientos derivados de la explotación lícita del inmueble fideicomitido, pero considerando que el fideicomiso se constituyó con "*uso residencial*", lo más que podría realizar el extranjero era arrendarlo. En este caso, el Reglamento prevee en su artículo 11 segundo párrafo de la Fracción IV, que debe corregirse dicha irregularidad, dentro de los sesenta días hábiles contados a partir de la notificación por parte de la S.R.E., apercibido para el caso de no hacerlo, de solicitar la cancelación del fideicomiso por incumplimiento de los fines, de conformidad con la Fracción VII, del mismo numeral y ordenamiento.

La forma de corregir dicha irregularidad, podrá ser de la siguiente manera:

1. Continuar ocupando el inmueble en fideicomiso, destinándolo al uso residencial autorizado, absteniéndose de explotarlo de cualquier otra forma, excepto el arrendamiento.
2. Cambiar el fin del fideicomiso de uso residencial a no residencial, solicitando para ello el permiso correspondiente ante la Dirección de Permisos Artículo 27 Constitucional de la S.R.E. y protocolizarlo dentro del término de los sesenta días hábiles concedidos en la fracción IV del artículo 11 del Reglamento.

Es importante mencionar que dicha situación, causa alarma y descontento de la población mexicana en general, ya que piensan y tienen entendido que el extranjero además de estar impedido para poseer inmuebles en zona prohibida por la Constitución, se encuentran realizando actividades de lucro con los mismos, en todo caso sería necesario analizar la calidad migratoria de los extranjeros infractores, siendo competencia de las autoridades migratorias dependientes de la Secretaría de Gobernación, para que en el ámbito de su competencia, determine la comisión de una infracción y por ende, la aplicación de una sanción.

Ahora bien, retomando la idea de la irregularidad detectada por la S.R.E., el artículo 38 fracción VI, de la L.I.E., prevee la imposición de una sanción al infractor que va de los cien a los mil salarios mínimos generales vigentes aplicables en el Distrito Federal, aunque la Ley y su Reglamento no son claros a este respecto.

Artículo 38.- *"Las Infracciones a lo establecido en esta Ley y sus disposiciones reglamentarias, se sancionarán de acuerdo a lo siguiente:*

...VI En caso de las demás infracciones a esta ley o a sus disposiciones reglamentarias, se impondrá multa de cien a mil salarios."

La aplicación de dichas disposiciones, deberá observarse y aplicarse en aquellos fideicomisos constituidos al amparo de permisos expedidos a partir de la entrada en vigor del presente Reglamento, es decir, del 7 de octubre de 1998, considerándose que los permisos otorgados por la S.R.E. con antelación a dicha fecha, fueron expedidos al amparo de disposiciones legales que no prevenían estos supuestos y sanciones, ya que de aplicarse, sería violatorio del principio de

irretroactividad de la Ley, consagrado en el artículo 14 Constitucional, en virtud de que no se puede aplicar retroactivamente la Ley en perjuicio de persona alguna.

La S.R.E. a la fecha, no ha instrumentado ninguna medida, acción o procedimiento a este respecto en particular.

3.3.2 NO RESIDENCIALES.

El mismo artículo 5 del R.L.I.E.R.N.I.E., establece que se entiende por uso no residencial otorgado a un inmueble que pretende ser adquirido en zona restringida, a saber: "*...De manera enunciativa pero no limitativa, se consideran bienes inmuebles destinados a la realización de actividades no residenciales:*

- I. Los que se destinen a tiempo compartido;*
- II. Los destinados a alguna actividad industrial, comercial o turística y que de manera simultánea sean utilizados para fin residencial;*
- III. Los adquiridos por instituciones de crédito, intermediarios financieros y organizaciones auxiliares del crédito, para la recuperación de adeudos a su favor que se deriven de operaciones propias de su objeto;*
- IV. Los que se utilicen por personas morales para el cumplimiento de su objeto social, consistente en la enajenación, urbanización, construcción, fraccionamiento y demás actividades comprendidas en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, hasta el momento de su comercialización o venta a terceros, y*
- V. En general, los bienes inmuebles destinados a actividades comerciales, industriales, agrícolas, ganaderas, pesqueras, silvícolas y de prestación de servicios.*

En caso de duda respecto de si un inmueble se considera destinado a la realización de actividades residenciales, la Secretaría de Relaciones Exteriores resolverá la consulta respectiva en un plazo que no exceda de diez días hábiles. Concluido dicho plazo sin que

se emita resolución, se entenderá que en el inmueble de que se trate se realizan actividades no residenciales."

Sobre este en particular, podemos decir que la aplicación de la disposición transcrita comprende dos aspectos:

1. Determinar que se entiende por fines no residenciales para efectos de las adquisiciones de bienes inmuebles ubicados en zona restringida o prohibida del territorio nacional, por parte de sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros, quienes al encontrarse dentro de este supuesto, podrán adquirir libremente la propiedad de los inmuebles sin ninguna restricción, estando obligada únicamente a presentar el aviso de adquisición de bien inmueble ubicado en zona restringida del territorio nacional, previsto por el artículo 10 fracción I de la L.I.E.
2. Identificar que se entiende por fines no residenciales, para efectos de este tipo de fideicomisos, atendiendo lo dispuesto en el artículo 10 del R.L.I.E.R.N.I.E., y obtener el uso y aprovechamiento de los inmuebles fideicomitados, cuando los fideicomisarios sean extranjeros, personas físicas o morales.

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

- I. Parques y fraccionamientos industriales;*
- II. Hoteles y moteles;*
- III. Naves industriales;*
- IV. Centros comerciales;*
- V. Centros de investigación;*

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

VIII. Muelles e instalaciones industriales y comerciales establecidos en éstos, y

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

En la actualidad son pocos los fideicomisos con fines no residenciales que se constituyen, principalmente para los fines específicos como industriales o comerciales, en virtud de que la Ley prevee la adquisición directa de inmuebles ubicados dentro de zona, mediante la constitución de sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros. Tal circunstancia ha generado que fideicomisos constituidos en época y vigencia de la anterior Ley Para Promover La Inversión Mexicana y Regular La inversión Extranjera de 1973, actualmente se estén extinguiendo, ya que es más provechoso para las sociedades mexicanas con admisión de extranjeros que en su momento adquirieron inmuebles vía fideicomiso, adquirir la propiedad plena del inmueble, que seguir pagando a la institución fiduciaria honorarios por la administración y representación del fideicomiso. Cabe aclarar que dicha reforma fue aprobada en el sexenio del Presidente Carlos Salinas de Gortari, con el propósito de incrementar los montos de inversión extranjera captada por nuestro país.

Dichas extinciones de fideicomisos por las razones expuestas, son celebradas ante notario público mediante la ejecución total o parcial de los fideicomisos, transmitiendo la propiedad del inmueble al propio fideicomisario o a un tercero adquirente con capacidad legal para celebrarlo.

3.4 REQUISITOS PARA SU CONSTITUCIÓN.

La constitución de un fideicomiso requiere de cumplir determinadas formalidades y requisitos. Corresponde ahora analizar dichos aspectos, sin perder de vista que el fideicomiso es un contrato mercantil y como tal, debe reunir aquellas formalidades inherentes a todo acto jurídico.

3.4.1 EL PERMISO OTORGADO POR LA SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES COMO REQUISITO PARA SU CONSTITUCIÓN.

Por disposición del artículo 11 de la L.I.E., se requiere permiso de la S.R.E. para que las instituciones de crédito adquieran como fiduciarias, bienes inmuebles ubicados en zona restringida o prohibida del territorio nacional, correspondiendo a la Dirección de Permisos Artículo 27 Constitucional, adscrita a la Dirección General de Asuntos Jurídicos, la expedición de dichas autorizaciones.

La realización de dicho trámite se encuentra prevista en el artículo 14 de la L.I.E, al señalar *“La Secretaría de Relaciones Exteriores resolverá sobre los permisos a que se refiere el presente Capítulo, considerando el beneficio económico y social que la realización de estas operaciones implique para la Nación.*

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

Por su parte el artículo 9 del R.L.I.E.R.N.I.E., señala los datos y requisitos que debe contener la solicitud de permisos cuando dispone: *"Las solicitudes que presenten las instituciones de crédito, a través de su delegado fiduciario, para obtener el permiso a que se refiere el artículo 11 de la Ley, deben contener:*

- I. Nombre y nacionalidad de los fideicomitentes;*
- II. Nombre de la institución de crédito que fungirá como fiduciaria;*
- III. Nombre y nacionalidad del fideicomisario y, si los hubiere, de los fideicomisarios en segundo lugar y de los fideicomisarios sustitutos;*
- IV. Duración del fideicomiso;*
- V. Uso del inmueble;*
- VI. Descripción, ubicación y superficie del inmueble objeto del fideicomiso, y*
- VII. Distancia del inmueble respecto de la Zona Federal Marítimo Terrestre.*

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

Cabe hacer un breve comentario a la presente disposición que señala los requisitos que deben reunir las solicitudes de permisos de fideicomisos, este se refiere a la fracción VII del artículo que antecede, que precisa que se debe señalar la distancia del inmueble fideicomitado respecto de la zona federal marítimo terrestre exclusivamente, omitiendo considerar aquellos que se encuentran en la franja fronteriza y que también forman parte de la zona prohibida.

Existe un tercer ordenamiento que tiene como propósito simplificar la tramitación del permiso referido y no sólo ese, sino también más trámites derivados de este y en general, de los que se realizan ante la Dirección de Permisos Artículo 27 Constitucional que son de su competencia, dicha

disposición es el "Acuerdo por el que se dan a conocer los trámites inscritos en el Registro Nacional de Trámites Empresariales que aplica la Secretaría de Relaciones Exteriores y se establecen diversas medidas de mejora regulatoria", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 25 de enero de 1999 y que en su numeral SRE-02-005, establece lo siguiente: "Permiso para la constitución de fideicomisos en zona restringida de territorio nacional.

A. Información inscrita en el RFTE.

1. *Presentación.*

1.1. *El trámite debe presentarse en escrito libre.*

1.2. *No se puede exigir que se proporcione ningún dato adicional a los comunes previstos en la fracción I del artículo tercero de esta Acuerdo y a los que se señalan a continuación:*

1.2.1. *Nombre y nacionalidad del fideicomitente;*

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

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

1.2.4. *Duración del fideicomiso;*

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

1.2.6. *Uso del inmueble, y*

1.2.7. *Distancia del inmueble respecto de la zona federal marítimo terrestre.*

1.3. *No se puede exigir que se proporcione ningún documento adicional a los comunes previstos en la fracción II del artículo tercero de este Acuerdo y a los que se señalan a continuación:*

1.3.1. *Documento que contenga las medidas y colindancias del inmueble.*

1.4. *El trámite sólo debe presentarse en original.*

2. *La resolución del trámite debe emitirse dentro de los siguientes plazos:*

2.1.1. 5 días hábiles siguientes a la fecha de presentación, si esta es ante la unidad administrativa central competente de la S.R.E., o

2.1.2. 30 días hábiles siguientes, si se presenta en la delegaciones estatales de dicha dependencia.

2.2. Si al término del plazo de respuesta la autoridad no ha puesto la resolución a disposición del solicitante, se entenderá que se aprobó la solicitud afirmativamente."

Si realizamos un examen a dichas disposiciones, podríamos concluir que estas se encuentran diseñadas para facilitar la expedición de los permisos referidos, dentro de un tiempo máximo de 5 días hábiles, contados a partir del día siguiente de recibida la solicitud, exigiendo como único requisito, la presentación de una hoja anexa en la que se detalle la superficie, medidas y colindancias del inmueble susceptible de ser fideicomitado, sin solicitar ningún documento original.

Debe puntualizarse, que el permiso de fideicomiso se encuentra estructurado en dos partes; la primera integrada por un rubro, mediante el cual se señala que la S.R.E., se encuentra facultada para la expedición u otorgamiento de los permisos, así como el de contener el nombre y nacionalidad de las partes que intervienen en el fideicomiso, la ubicación y superficie del inmueble fideicomitado, el uso del mismo, su duración y la distancia del inmueble respecto de la zona federal marítimo terrestre; la segunda parte, se encuentra integrada por las condiciones bajo las cuales se debe constituir el fideicomiso, observando principalmente lo dispuesto en el artículo 11 del R.L.I.E.R.N.I.E., (véase anexo 1) que a la letra dice: "Los contratos de fideicomiso que se constituyan al amparo de los permisos previstos en el artículo 11 de la Ley deben sujetarse a las siguientes condiciones:

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

Aunque al momento de constituirse el fideicomiso no se adquieren derechos reales sobre este, el sólo hecho de tener la posesión de un bien inmueble fideicomitado, obliga a que los extranjeros celebren el convenio de extranjería. Consideramos una decisión acertada del legislador el obligar a los fedatarios públicos ante quién se constituye el fideicomiso, de incluir dicho convenio en el instrumento público respectivo, para salvaguardar la soberanía nacional.

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

No es por demás incluir esta condición en el documento constitutivo del fideicomiso, ya que la naturaleza de este, tiene ese fin.

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

Consideramos que esta condición, extralimita las facultades de la S.R.E., ya que se trata un mero trámite que debe realizar la institución fiduciaria cuando se encuentre bajo esos supuestos; por si fuera poco, este aviso o trámite es duplicado, ya que se debe realizar nuevamente ante el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, circunstancia que consideramos errónea.

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

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

En la primera parte de esta fracción, observamos como el legislador confía en los extranjeros para que estos, hagan uso adecuado de los bienes fideicomitados quienes se encuentran obligados a informar a la institución fiduciaria el cumplimiento de los fines del fideicomiso, quién a su vez informara a la S.R.E., de esta circunstancia. Lo anterior resulta lógico, en virtud de que las autorizaciones o permisos otorgados para la constitución del fideicomiso, son expedidos a favor de la institución de crédito que actúa como fiduciaria, por lo que en caso de incumplimiento, sería el conducto para informarle de cualquier resolución que tomo la S.R.E. al respecto.

Por lo que hace al segundo párrafo de esta fracción, señala un breve procedimiento que debe implementarse por parte de la S.R.E., en caso de incumplimiento de los fines, estableciendo como sanción la cancelación del fideicomiso. Cabe aclarar, que consideramos omisa este supuesto jurídico, por que no se señaló la posibilidad de imponer una sanción de tipo económico, prevista en la fracción VI del artículo 38 de la L.I.E., ya que esta disposición deja abierta esta posibilidad cuando se refiere a este respecto en los siguientes términos: *"Las infracciones a lo establecido en esta Ley y sus disposiciones reglamentarias, se sancionarán de acuerdo a lo siguiente... fracción VI . En caso de las demás infracciones a esta ley o a sus disposiciones reglamentarias, se impondrá multa de cien a mil salarios"*. Por lo que los ordenamientos Ley y Reglamento, deben considerarse complementarios siendo aplicable por orden jerárquico de prelación de normas, primeramente la Ley que contempla la sanción pecuniaria y posteriormente el reglamento que prevee, la cancelación del fideicomiso.

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

El cambio de fines y la ampliación de la materia, son dos modificaciones de los fideicomisos que requieren permiso previo de la S.R.E., considerándola una medida oportuna, ya que en la práctica el mercado inmobiliario es muy dinámico, y esta circunstancia genera derrama económica.

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

Esta fracción, establece una obligación a cargo del fiduciario, la cual, si no la realiza, deberá ser sancionada igualmente en términos del citado artículo 38 fracción VI de la L.I.E.

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

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

La obligación que establece esta fracción a cargo de la institución fiduciaria, se relaciona con nuestro comentario vertido a la fracción IV de esta disposición.

Es lógico pensar que en esta reglamentación del orden federal incluya una disposición para cumplir y observar lo señalado en las leyes locales, y evitar consecuentemente, que se transgreda la soberanía de los estados donde se encuentren los inmuebles fideicomitidos.

Por otra parte, debe distinguirse que los de permisos de fideicomisos que otorga la S.R.E. son de dos tipos, a saber: los de constitución y los de modificación.

Los permisos de constitución, son otorgados cuando por primera vez se va a afectar en fideicomiso un bien inmueble, o cuando este ya se encuentra fideicomitado y se va a constituir otro nuevo, pero con diferentes partes; de la segunda categoría, es decir, los permisos de modificación podemos distinguir

tres clases: ampliación de materia, cambio de fines y ampliación de duración. Cabe agregar que este último tipo de permiso, no se contempla en el reglamento, sino que se concede como beneficio que surge de la interpretación del artículo undécimo Transitorio de la L.I.E.

El permiso de ampliación de la materia, es otorgado de conformidad con lo previsto en el artículo 11 fracción V del R.L.I.E.R.N.I.E, y consiste en ampliar el patrimonio del fideicomiso mediante la adquisición del predio o inmueble colindante (véase anexo 2).

El permiso de modificación por cambio de fines, también es expedido de conformidad con la fracción V del artículo 11 del R.L.I.E.R.N.I.E., y consiste en cambiar el fin del fideicomiso considerando el uso concedido al inmueble y autorizado en el permiso de constitución, es decir, un fideicomiso constituido con un fin residencial, puede modificarse a uno con fin no residencial y viceversa. Cabe agregar que si se trata de uso no residencial, debe especificarse el caso concreto, considerando los autorizados y señalados en el artículo 10 del Reglamento (véase anexo 3).

El permiso de modificación por ampliación de la duración del fideicomiso, es otorgado de conformidad con el artículo Undécimo Transitorio de la L.I.E., que a la letra dice *"A los inversionistas extranjeros y las sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros que tengan fideicomitidos a su favor bienes inmuebles en zona restringida a la entrada en vigor de esta Ley, se les aplicará lo dispuesto en el Capítulo II del Título Segundo de la misma, en todo aquello que les beneficie."*

Aunque el Reglamento no prevee directamente la expedición de este tipo de permisos, son otorgados por la S.R.E. discrecionalmente aplicando el beneficio concedido en el artículo transcrito (véase anexo 4).

Debe considerarse que este tipo de permisos de modificación, se encuentran estructurados igual que los permisos de constitución.

Por último, debemos puntualizar que en la práctica, el permiso de fideicomiso es un requisito "sine cuanon", aunque algunos notarios públicos llegan a constituir fideicomisos, sujetos a la condición suspensiva de obtener el permiso de la S.R.E., situación a todas luces violatoria de la norma.

3.4.2 LA CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO ANTE NOTARIO PÚBLICO.

El fideicomiso, como todo acto jurídico debe constar en escritura pública ante notario, de conformidad con la segunda parte del artículo 352 de la L.G.T.O.C. *"... La constitución del fideicomiso deberá siempre constar por escrito y ajustarse a los términos de las legislación común sobre la transmisión de los derechos o la transmisión de propiedad de las cosas que se den en fideicomiso"*.

Para su constitución se requiere permiso previo de la S.R.E., el cual debe ser transcrito textualmente en la escritura pública constitutiva (Véase anexo 5, modelo de escritura de fideicomiso utilizada por Banco Inverlat, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inverlat, División Fiduciaria.), misma que una vez autorizada deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la localidad donde se ubique el inmueble fideicomitado de conformidad con el artículo 353 de la L.G.T.O.C. y en el

Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, de conformidad con el artículo 32 fracción III en relación con el 2 fracción II inciso "C" de la L.I.E.

Como principio general, los instrumentos públicos deberán ser firmados por las partes que en el intervienen para su otorgamiento, en este caso: el fideicomitente, el fiduciario y el fideicomisario; pero nuestro derecho, permite la posibilidad de que este último no intervenga, en virtud de que el fideicomiso es considerado como una estipulación a favor de tercero; José Manuel Villagordoa Lozano, lo explica de la siguiente manera: "... en el fideicomiso nos encontramos ante un contrato a favor de tercero, pues el propio contrato de fideicomiso, es la fuente de la estipulación a favor del tercero que nace entre el fideicomitente como estipulante o promisorio y el fiduciario como promitente u obligado". (108)

Para dicho autor, la aplicación de esta figura jurídica en el fideicomiso, admite la posibilidad y seguridad de que la celebración de un fideicomiso sin la intervención del fideicomisario, sea jurídicamente válido. Aunque la Ley Cambiaria no dice nada al respecto, el Código Civil para el Distrito Federal de aplicación supletoria en esta materia, regula la estipulación a favor de tercero en su artículo 1868 y dispone: "*En los contratos se pueden hacer estipulaciones a favor de tercero...*".

En este caso en particular, el estipulante o fideicomitente, posee el derecho de exigir del promitente o fiduciario que adquiera el inmueble fideicomitado y permita el uso y aprovechamiento al fideicomisario. Pero en la práctica, consideramos que difícilmente el estipulante exigiría del promitente el cumplimiento de la obligación, ya que al ser el fideicomiso de bien inmueble

(108) VILLAGORDOA LOZANO, José Manuel. Doctrina General del Fideicomiso. Ob. Cit. Pág. 181.

ubicado en zona restringida a favor del extranjero un acto irrevocable, el estipulante o fideicomitente, se desentiende del fideicomiso una vez recibida su contraprestación o pago por transmitir el inmueble en fideicomiso.

Por su parte el artículo 1869 dispone: *"La estipulación hecha a favor de tercero hace adquirir a éste, salvo pacto escrito en contrario, el derecho de exigir del promitente la prestación a que se ha obligado.*

También confiere al estipulante el derecho de exigir del promitente el cumplimiento de dicha obligación".

Independientemente de lo previsto en el artículo transcrito, consideramos que en la práctica notarial, los fedatarios públicos deben asentar en los instrumentos públicos otorgados ante su fe, cuando no comparezca el fideicomisario en el acto constitutivo del fideicomiso, y que este surtirá sus efectos jurídicos plenamente sin perjuicio alguno, por tratarse de una estipulación a favor de tercero.

"La aceptación por el tercero de la estipulación otorgada a su favor, se requiere para perfeccionar ésta y hace nacer un derecho que adquiere frente al promitente, en nuestro caso el fiduciario, y que consiste en exigir de este la prestación a que se obliga frente al estipulante, según el artículo 1869 del C.C.; dicha aceptación puede ser expresa o tácita y opera retroactivamente al momento de perfeccionarse el contrato". (109)

En el caso que nos ocupa, el fideicomiso de inmueble constituido en beneficio del extranjero como una estipulación a favor de tercero, se perfecciona cuando éste, en su calidad de beneficiario toma posesión del inmueble fideicomitado, o

(109) Idem.

en su defecto, lo manifiesta verbalmente o por escrito a la institución fiduciaria o promitente, quién esta obligada a realizar o ejecutar cualquier instrucción girada por el fideicomisario para el cumplimiento de los fines del fideicomiso.

Artículo 1870. "El derecho de tercero nace en el momento de perfeccionarse el contrato, salvo la facultad que los contratantes conservan de imponer las modalidades que juzgue convenientes, siempre que éstas consten expresamente en el referido contrato".

En opinión nuestra, no estamos en favor de la redacción e interpretación que deba darse al artículo transcrito, ya que consideramos que el derecho del tercero o beneficiario, nace una vez que es constituido el fideicomiso en escritura pública, en virtud de que esta operación fue celebrada a petición del tercero o fideicomisario, mediante el cumplimiento de una contraprestación en dinero que se entregó al estipulante o fideicomitente, independientemente de que haya comparecido o no al acto constitutivo del fideicomiso.

De todo lo anterior, y de conformidad con el artículo 347 de la L.G.T.O.C., que a la letra dice *"El fideicomiso será válido aunque se constituya sin señalar fideicomisario, siempre que su fin sea lícito y determinado"*. Se puede concluir, que no existe impedimento legal para constituir un fideicomiso sin la intervención del beneficiario o fideicomisario. De esta circunstancia se ha valido la práctica fiduciaria y notarial, para celebrar fideicomisos de inmuebles en zona restringida, sin que participe en la firma del instrumento público que lo constituye el fideicomisario, siendo jurídicamente valido.

La constitución del fideicomiso bajo estas condiciones no es muy común, en virtud de que los delegados fiduciarios o apoderados especiales de las instituciones de crédito, facultados para la celebración de operaciones

fiduciarias, prefieren constituirlos con la firma e intervención de las tres partes, para seguridad de los mismos, sin que esto signifique, que no lleguen a realizarse.

3.5 DURACIÓN.

De conformidad con el primer párrafo del artículo 13 de la L.I.E, la vigencia máxima de los fideicomisos traslativos de dominio, será de 50 años, prorrogables a solicitud del interesado; en este caso el fideicomisario.

Esta disposición constituye una excepción a la regla general de 30 años de duración de los fideicomisos en general, prevista en el artículo 359 fracción III, de la L.G.T.O.C.

Existen criterios encontrados entre la Dirección de Permisos Artículo 27 Constitucional de la S.R.E., y las instituciones de crédito que actúan como fiduciarias, respecto a la fecha que debe considerarse para determinar la existencia de los fideicomisos, ya que la S.R.E., considera que los 50 años de duración deben contarse a partir de la fecha de expedición u otorgamiento del permiso de fideicomiso, mientras que las instituciones fiduciarias opinan, que la duración o vigencia del fideicomiso debe contarse a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura constitutiva del mismo. Nosotros consideramos que para resolver dicha polémica, deberá tomarse en cuenta que el otorgamiento de un permiso de fideicomiso, no significa necesariamente la constitución de éste, y que un fideicomiso nace a la vida jurídica, cuando su constitución se hace constar en escritura pública, surtiendo efectos contra terceros una vez inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la localidad donde se localice el inmueble fideicomitado. En este orden de ideas, se concluye que la

fecha que debe considerarse para computar la duración de 50 años y 30 años en su momento, es precisamente la fecha de otorgamiento del instrumento público que le da vida, por lo que se considera, que las instituciones de crédito tienen la razón, a mayor abundamiento, los permisos otorgados actualmente por la S.R.E., no tienen vigencia para ser utilizados.

Respecto a la prórroga del fideicomiso, el artículo 12 del R.L.I.E.R.N.I.E, establece lo siguiente: *"Para efectos de lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley, los interesados, por conducto de las instituciones fiduciarias, deberán solicitar la prórroga de la duración de los fideicomisos ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, dentro de los noventa días hábiles anteriores a la extinción del contrato. La prórroga se otorgará siempre que subsistan y se hayan cumplido las condiciones a que se refiere el artículo anterior"*.

Del artículo transcrito, deben tomarse en cuenta dos aspectos para el otorgamiento de la prórroga de la duración o vigencia de los fideicomisos:

1. Que sea solicitada 90 días hábiles anteriores a la extinción del fideicomiso.
2. Que subsistan y se hayan cumplido las condiciones a que se refiere el artículo 11 del Reglamento, es decir, que en el instrumento público respectivo se haya pactado *"la cláusula de extranjería"*; que durante la vigencia del fideicomiso la institución fiduciaria conserve la titularidad del inmueble sin conceder derechos reales a los fideicomisarios, además de que haya presentado oportunamente los avisos previstos en la fracción III del artículo 11 del Reglamento (cesión de derechos fideicomisarios, substituciones fiduciarios y designación de fideicomisarios substitutos), cuando se haya encontrado bajo esos supuestos y que haya informado a

la S.R.E., del cumplimiento y de las condiciones y fines del permiso de fideicomiso cuando esta se lo haya solicitado.

Actualmente no se han solicitado prórrogas de la duración de los fideicomisos antela S.R.E., en virtud de que los fideicomisos que están por extinguirse, se acogen al beneficio del artículo Décimo Primero Transitorio de la L.I.E., solicitando el permiso de ampliación de vigencia respectiva, ya que se tratan de fideicomisos a 30 años, celebrados al amparo de la anterior Ley Para Promover la Inversión Mexicana y Regular La Inversión Extranjera de 1973.

La ampliación de duración de estos fideicomisos será por 50 años, contados a partir de la fecha de otorgamiento del permiso concedido para su constitución, por ejemplo, si se solicita la ampliación de duración de un fideicomiso cuyo permiso se otorgó el 1 de mayo de 1980, su vigencia ampliada a 50 años, será de esta fecha al 30 de abril de 2030, dejando a salvo su derecho para solicitar la prórroga, si para ese entonces la Ley y su Reglamento se encuentran vigentes.

3.6 EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO.

Extinto el fideicomiso traslativo de dominio de bien inmueble ubicado en zona restringida del territorio nacional, por cualquiera de las causas señalada en el artículo 357 de la L.G.T.O.C., deberá darse aviso a la S.R.E., dentro de un plazo no mayor de sesenta días hábiles. A continuación, nos permitimos transcribir dicho numeral y hacer el comentario pertinente en cada uno de sus supuestos:

ARTICULO 357.-El fideicomiso se extingue:

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

Debe considerarse en este supuesto, que la realización del fin del fideicomiso se da en forma sucesiva e ininterrumpidamente por todo el tiempo de duración del fideicomiso, por lo que en este sentido, la realización del fin del fideicomiso, se dará por cumplida una vez que sea agotada la vigencia del mismo, recordemos que dicho fin consiste en que la institución de crédito, adquiere la propiedad fiduciaria de un inmueble ubicado en zona restringida del territorio nacional y permite su uso y aprovechamiento al fideicomisario, sin constituir derechos reales, por un tiempo máximo de 50 años.

II.-Por hacerse éste imposible;

El fin de un fideicomiso puede hacerse imposible, por ser ilícito; en este sentido, el uso y aprovechamiento de un inmueble ubicado en zona restringida se encuentra previsto en el citado artículo 11 de la L.I.E. Otra razón por la que se podrá hacer imposible el fin, sería por no existir en la naturaleza o por la destrucción de la misma, en tal virtud, consideramos que difícilmente un fideicomiso traslativo de dominio de bien inmueble ubicado en zona restringida, podrá extinguirse bajo el supuesto de la fracción en comento.

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

En su oportunidad comentamos, que algunos fideicomisos son constituidos indebidamente bajo la condición suspensiva de obtener el permiso otorgado por la S.R.E. para su constitución, en este sentido, diríamos que si no se obtiene

dicho permiso en el tiempo señalado en la condición suspensiva, este será extinto, dentro de dicho plazo de 20 años señalado por la fracción en comento.

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

No se tiene conocimiento de que en la práctica, este tipo de fideicomisos, se encuentren sujetos a alguna condición resolutoria para extinguirse.

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

Este supuesto no es explicable a este tipo de fideicomiso, en virtud de su carácter irrevocable y de que el fideicomitente recibió al momento de constituirlo una contraprestación generalmente en dinero, por lo que una vez constituido el fideicomiso, dicha persona no tiene ninguna relación posterior con el mismo.

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

Este supuesto tampoco es aplicable por las razones expuestas en el comentario anterior.

VII.-En el caso del párrafo final del artículo 350.

Este supuesto tampoco es aplicable, ya que las instituciones fiduciarias tienen áreas de promoción para la captación de este tipo de fideicomisos, existiendo en la práctica una abierta competencia para constituirlos, por lo que difícilmente, se constituiría un fideicomiso sin institución fiduciaria.

ARTICULO 358.-Extinguido el fideicomiso, los bienes a él destinados que queden en poder de la institución fiduciaria, serán devueltos por ella al fideicomitente o a sus herederos. Para que esta devolución surta efectos, tratándose de inmuebles o de derechos reales impuestos sobre ellos, bastará que la institución fiduciaria así lo asiente en el documento constitutivo del fideicomiso y que esta declaración se inscriba en el Registro de la Propiedad en que aquél hubiere sido inscrito.

El fideicomiso de inmueble en zona prohibida, constituye una excepción a lo dispuesto por el artículo 358 de la L.G.T.O.C., ya que como hemos señalado en su oportunidad, los fideicomisos se caracterizan por su irrevocabilidad, siendo ilógico pensar en revertir el bien fideicomitado al fideicomitente.

Por lo que hace a la extinción del fideicomiso, debemos mencionar que la institución fiduciaria se encuentra obligada a presentar el aviso de extinción de fideicomiso, de conformidad con el numeral S.R.E.-02-009 del "Acuerdo por el que se dan a conocer los trámites inscrito en el Registro Nacional de Trámites Empresariales que aplica la Secretaría de Relaciones Exteriores y se establecen diversas medidas de mejora regulatoria", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 25 de enero de 1999.

3.7 EL FIDEICOMISO TRASLATIVO DE DOMINIO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN ZONA RESTRINGIDA Y LA SOBERANÍA NACIONAL.

La soberanía nacional se ha convertido en un tema contradictorio en materia fiduciaria, sobre todo por aquellas opiniones encontradas que consideran al

fideicomiso de inmuebles como violatorio de esta, al permitir a los extranjeros la posesión de los mismos y al ostentarse como propietarios ante los demás, por el contrario, se encuentran los que opinan que es una forma de captar inversión extranjera en beneficio de la economía del país.

María Luisa Cabral Bowling en su obra: "La Soberanía y el Fideicomiso de Inmuebles Para Extranjeros en Baja California Sur", hace un análisis del concepto de soberanía. En el menciona que la corriente que influye en el constituyente mexicano de 1857 y en el de 1917, es el pensamiento derivado de la ideología que inspiró la revolución francesa de 1789, consistente en atribuir al pueblo, el poder soberano para autodeterminarse, especificando que todo poder público dimana del pueblo y se instituye en beneficio de éste, el cual con el tiempo, inspirado en las ideas del alemán Hermann Heller y debido principalmente al fuerte presidencialismo vivido en nuestro país, se fue modificando para atribuir dicho poder soberano en lugar del pueblo, al Estado Mexicano, caracterizándose la soberanía entonces, por una toma de decisiones en la cúpula del aparato gubernamental. ⁽¹¹⁰⁾

Debemos considerar, dadas las circunstancias prevaletientes en el orden internacional que tienden a la globalización ⁽¹¹¹⁾ de la economía mundial, que la soberanía nacional como tradicionalmente la hemos conceptualizado en el artículo 39 Constitucional, se encuentra en crisis, para restringir cada vez más, la autodeterminación del pueblo, tratando de desalentar el sentimiento

⁽¹¹⁰⁾ CABRAL BOWLING, María Luisa. La Soberanía y el Fideicomiso de Inmuebles para Extranjeros en Baja California Sur. Ob. Cit. Págs. 49-53.

⁽¹¹¹⁾ Proceso político económico que busca establecer un nuevo orden mundial, abriendo fronteras para que haya un libre tráfico de mercancías, restringiendo la soberanía de las naciones para constituirse poco a poco en una República Universal, también se le conoce como neoliberalismo.

nacionalista , patriótico y político que debe caracterizar siempre a la sociedad mexicana.

Salvador Borrego Estrada opina a este respecto lo siguiente: "...actualmente la democracia Neoliberal alienta un sello de internacionalismo, de intervención extranjera en los asuntos internos de cada país, hasta el grado de reducirles gradualmente su soberanía." (112)

Por su parte, Pablo González Casanova menciona: "...la globalidad obedece a "algunos hechos reales" y que la creciente interdependencia coincide con un debilitamiento real de la soberanía de los Estados-nación." Más adelante precisa lo siguiente: "...que la redefinición de la soberanía es evidente, pues la teoría política del Estado soberano muestra varios ajustes frente a la actualidad del mundo actual". (113)

Lo anteriormente transcrito, no significa que compartamos del todo la política globalizadora, pero tiene sentido mencionarlo, para estar en posibilidad de determinar o vislumbrar el rumbo que han tomado las políticas económicas en nuestro país en los últimos sexenios, que irremediamente están llevando a un debilitamiento de la soberanía nacional; que tradicionalmente se ha explicado como la autodeterminación del pueblo mexicano, bajo el pretexto, de fomentar la captación de inversión extranjera, en busca del desarrollo y crecimiento sustentable de la economía nacional.

(112) BORREGO ESTRADA, Salvador. Neoliberalismo. "Nuevo Plan de la Revolución". Cuarta edición. Tipografías Editores. México. 2000.

(113) CABRAL BOWLING, María Luisa. La Soberanía y el Fideicomiso de Inmuebles para Extranjeros en Baja California Sur. Ob. Cit. Págs. 56 y 57.

Dicha circunstancia, influye en la forma en que se encuentra regulada la adquisición de bienes inmuebles por extranjeros en zona restringida, pasando de una restricción absoluta al permitir derechos de uso y aprovechamiento, según se observa del estudio legislativo de los cuerpos legales tratados en el capítulo anterior, confirmado con la forma en que actualmente se encuentra regulada la inversión extranjera en la Ley y su Reglamento, caracterizados por una política abierta para fomentarla y captarla.

Debemos considerar técnicamente, que los derechos de uso y aprovechamiento concedidos a los fideicomisarios (extranjeros personas físicas y morales principalmente), son como ya se señaló en su oportunidad en el ámbito del derecho común; derechos personales, por lo que no se ejerce un dominio directo sobre los bienes inmuebles fideicomitados a su favor, consecuentemente, no se contraviene lo dispuesto en la fracción I del artículo 27 Constitucional que en su parte conducente establece lo siguiente: *"...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"*. En este orden de ideas, podemos concluir que por ningún motivo y bajo ninguna circunstancia los extranjeros, podrán adquirir derechos reales respecto de los mismos y mucho menos su dominio directo, en virtud de que el marco jurídico que regula la adquisición de bienes inmuebles por extranjeros en zona restringida no lo permite, pero si podemos aseverar, que la actual política económica adoptada por nuestro país acorde con la corriente globalizadora, tiende al debilitamiento de nuestra soberanía nacional, en la forma y términos que la tenemos conceptualizada en nuestra Constitución.

3.8 LA SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES COMO ÓRGANO DE CONTROL DEL FIDEICOMISO.

De conformidad con en el artículo 27, fracción I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 28, fracción V, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; artículos 10, fracción II, 11, fracciones I y II, 13 y 14, de la Ley de Inversión Extranjera; 11 y 12 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras; 26, fracción III, del Reglamento Interior de la Secretaría de Relaciones Exteriores; y 4o., inciso C), fracción VI, del Acuerdo Delegatorio de Facultades, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de marzo de 2000, la S.R.E otorga los permisos de constitución de fideicomisos. Cabe aclarar que en el ámbito de su competencia, sus facultades no sólo se limitan a la expedición de permisos de fideicomisos, sino también vigilar el cumplimiento y observancia de las disposiciones que conforman el marco legal de los fideicomisos, así como de los fines y condiciones contenidas en los permisos otorgados para su constitución.

Orgánicamente compete a la Dirección de Permisos Artículo 27 Constitucional, conocer y resolver de los asuntos relativos a los fideicomisos traslativos de dominio de bienes inmuebles ubicados en zona restringida del territorio nacional, dicha facultad administrativa podríamos describirla en las siguientes actividades:

1. Otorgar permisos de constitución y modificación de fideicomisos;
2. Llevar un registro y control actualizado de los permisos de constitución y modificación de fideicomisos;

3. Realizar visitas de inspección y vigilancia del cumplimiento de la normatividad de la materia, de los fines y condiciones contenidos en los permisos de fideicomisos;
4. Llevar un registro y control de los actos derivados de los propios fideicomisos, como son:
 - a. Celebración de derechos fideicomisarios, consistente en el acto jurídico mediante el cual se transmite el inmueble fideicomitado a otro extranjero fideicomisario, subsistiendo el fideicomiso original.
 - b. Designación de fideicomisarios sustitutos, el cual se realiza cuando no fueron nombrados fideicomisarios sustitutos en el momento de constituirse el fideicomiso, o cuando estos fueron revocados por el fideicomisario titular.
 - c. Substitución fiduciaria; que es aquel que se llega a celebrar, cuando los fideicomisarios deciden cambiar de institución fiduciaria que les represente y administre el fideicomiso.
 - d. Extinción de fideicomisos. Es el aviso que la institución fiduciaria se encuentra obligado a presentar ante la S.R.E., cuando un fideicomiso se extingue por las causas señaladas en el artículo 347 de la L.G.T.O.C., por el transcurso del tiempo, o porque el inmueble se haya transmitido nuevamente en fideicomiso constituyendo uno diferente del que se extingue.

Esta facultad, se encuentra concedida en el artículo 11 fracciones III y V del R.L.I.E.R.N.I.E, y previsto para su tramitación ante dicha Dirección de Área, en el "Acuerdo por el que se dan a conocer los trámites inscritos en el Registro Federal de Trámites Empresariales que aplica la Secretaría de Relaciones Exteriores y se aplican diversas medidas de mejora

regulatoria", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 25 de enero de 1999, numerales S.R.E-2-006, S.R.E.-02-007 y S.R.E-02-009.

5. Resolver las consultas realizadas por otras Dependencias, Entidades Paraestatales y diversos particulares, en lo que a materia fiduciaria se refiere.

Como podemos observar, la S.R.E. en el ámbito de su competencia, es la encargada de salvaguardar la soberanía nacional, mediante la inspección y vigilancia que se realiza al momento de expedir los permisos de fideicomisos, cuidando del cumplimiento que deben observar los fideicomisarios y las instituciones fiduciarias, del marco jurídico que conforma la regulación de fideicomisos de bienes inmuebles por extranjeros en zona restringida.

Podríamos señalar categóricamente que la competencia y facultad de la S.R.E., no sólo se limita a la exacta observancia y aplicación de la normatividad de la materia hacia el interior del país, sino también hacia el exterior, concretamente, la defensa de la soberanía nacional. Experiencias pasadas así lo demuestran cuando por la vía diplomática, se tuvo que resolver la problemática que se venía presentando desde 1950 aproximadamente, en Puerto Peñasco, Sonora, mediante la constitución de un fideicomiso maestro celebrado con Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Bancomer, en el año de 1993, para regularizar la posesión de inmuebles a favor de extranjeros en el lugar conocido como "La Cholla".⁽¹¹⁴⁾

⁽¹¹⁴⁾ Expediente del fraccionamiento "La Cholla", Puerto Peñasco, Sonora. Archivo de la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la S.R.E.

Recientemente se vivió una situación similar, cuando en octubre del año 2000, se tuvieron que desalojar del predio conocido como Lengüeta Arenosa de "Punta Banda", en Ensenada, Baja California a un total de 300 familias, la mayoría estadounidenses, en cumplimiento a lo ordenado por una resolución de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de fecha 23 de octubre de 2000, de restituir dichas tierras a sus originarios propietarios.

El problema tuvo su origen el 26 de noviembre de 1973, cuando fue publicado en el Diario Oficial de la Federación, la resolución presidencial que dota de una superficie de 15-005-00-00 hectáreas, al "Ejido Coronel Esteban Cantú", posteriormente la Secretaría de la Reforma Agraria, al bajar dicha poligonal a plano, es decir, delimitar la superficie de terreno concedida, determinó que dentro de dicha superficie se encontraba la Lengüeta Arenosa de Punta Banda, y otros terrenos de diferentes particulares. Al tomar posesión del predio, el Ejido Coronel Esteban Cantú, se dedicó a comercializar lotes de terreno a extranjeros en el predio aludido, mediante contratos de arrendamiento por vigencias de 10 años, renovables y condicionados a la realización de sus construcciones. De esta forma, los extranjeros se asentaron irregularmente en esa zona del país, sin constituir fideicomisos y permanecieron ahí, hasta que fueron desalojados con auxilio de la fuerza pública el 30 de octubre del año 2000, ⁽¹¹⁵⁾dicha circunstancia generó las siguientes notas periodísticas:

"Consideran que se violaron garantías al expulsarlos de sus casas."

"Preparan Demandas."

"Contemplan abogados de los afectados exigirle al Gobierno federal una indemnización que va de los 50 a 75 millones de dólares"

⁽¹¹⁵⁾ Expediente "Lengüeta Arenosa de Punta Banda, Ensenada, Baja California". Archivo de la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la S.R.E.

"ENSENADA.- CIUDADANOS ESTADOUNIDENSES DESALOJADOS (sic) esté lunes por funcionarios de la Secretaria de la Reforma Agraria, demandarán al Gobierno federal por violar sus garantías al ser expulsados de sus casas, sin una notificación legal y exigirán una indemnización de al menos 50 millones de dólares.

Dennis Payton, quien representa jurídicamente a cerca de 200 de los residentes estadounidenses de Punta Banda, informó que legalmente los funcionarios tuvieron que dar un plazo de al menos tres días tras la entrega de la notificación de desalojo.

"Deben notificarles como dice la ley, deben darle la oportunidad de defender sus derechos constitucionales y con esto parece que los extranjeros en México no tuvieron derechos", señaló el abogado.

"Estamos preparando la demanda contra el Gobierno mexicano por esto, pero apenas lo hacemos porque no hemos tenido tiempo ya que la base o el empuje para esto fue lo que salió el 23 (de octubre) en la Suprema Corte de Justicia".

Payton acusó a la Secretaria de la Reforma Agraria de haber sido responsable del problema hacia los estadounidenses, ya que desde que iniciaron la venta de los terrenos sabían que eran tierras en conflicto y no alertaron sobre el problema que se podía generar.

"Si no se puede confiar en el Gobierno federal no se entonces con quién se pueda tratar. Este problema fue inducido por el Gobierno federal", mencionó.

"Tenemos cartas donde en pocas palabras la Secretaría de la Reforma Agraria nos dice éadelante (sic) señores, aquí todo está en orden y nos hablaron incluso de que todo estaba en orden en el Registro Agrario Nacional", agregó.

Además de la demanda, los estadounidenses iniciaron un Procedimiento legal ante organismos responsables del Tratado de Libre Comercio, para exigir que sean respetados los acuerdos, como el establecido entre ellos y el Ejido al momento de rentar los terrenos.

"Nosotros estaríamos buscando que los dejen quedarse o que se pague algún tipo de indemnización. Entre 50 y 75 millones de dólares, esto comprobable por avalúos, es lo que mis clientes han invertido en sus casas y vamos a buscar esa indemnización", comentó el abogado.

Un convenio firmado entre presuntos representantes legales de la empresa Punta Estero y el grupo Koster provocó confusión entre los residentes estadounidenses, quienes, pensaron que el conflicto se había resuelto.

Jesús Mendoza, accionista de la empresa, comentó que se trataba de una maniobra que buscaba confundir y enredar más el problema, ya que los supuestos firmantes no pertenecen a la empresa ni cuentan con ninguna representación para hacerlo.

Mientras tanto el desalojo continuaba. Eran 50 ejidatarios, que ya sin parcelas sin cultivar, recurrían como salvavidas a uno de los paradigmas de la Revolución Mexicana: "La tierra es de quien la trabaja". Hombre (sic) y mujeres ya sin tierra entre los dedos ni cosechas por venir. Aquí, lo esperado para ellos, ya no era la renta en dólares de sus predios sino la oportunidad de mantenerse trabajando como jardineros, albañiles y sirvientas ante sus patrones: los estadounidenses.

Durante el lanzamiento los principales responsables del problema nunca aparecieron como los accionistas de grupo Koster, encabezados por Carlos Terán del Río, quienes directamente comercializaron las 70 hectáreas de la Lengüeta Arenosa, mediante una mecánica que, por una parte les permitió nunca entregar un solo centavo a los campesinos y, por la otra, mantener a los residentes estadounidenses en la creencia de que las tierras estaban legalizadas."⁽¹¹⁶⁾

Con esta nota periodística, se refleja claramente cual es la postura y la forma de pensar de quienes resultaron ser los terceros perjudicados en este problema de restitución de tierras, es el resultado de una práctica viciosa y acostumbrada en donde la mala fe de todas las personas que intervinieron fue la causante de la misma.

"Recupera la SRA 52 hectáreas más."

"La SUPREMA CORTE DE JUSTICIA ORDENO (sic) el 23 del presente mes al titular de la Reforma Agraria restituir 18 hectáreas de en la Lengüeta Arenosa a la empresa Purúa Punta Estero, sus verdaderos dueños.

Sin embargo, ante la posición asumida públicamente por el máximo tribunal, el Secretario Eduardo Robledo Rincón, ordenó ejecutar de forma simultánea la restitución de otras 52 hectáreas de la Lengüeta Arenosa, ya que también sus verdaderos propietarios también ganaron un amparo que data desde hace cinco años, sin que hasta el momento se les regresaran sus predios.

⁽¹¹⁶⁾ LIZARRAGA, Daniel y René Garder. "Preparan demandas." Reforma. Diario. Número 2515, Sección Nacional. 31 de octubre de 2000. México, D.F. Año 7. Pág. Nacional A.

Entre los particulares beneficiados se encuentran Germán Malamud y Esteban Pedroarena.

La decisión de Robledo fue tomada hace un par de días cuando recibió en sus oficinas un nuevo aviso de la SCJN, dónde el Ministro José de Jesús Gudiño Pelayo informó que, de no entregar el resto de los terrenos en disputa, recibiría un nuevo ultimátum.” (117)

En atención a la resolución de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, tuvieron también que restituirse las tierras a los originarios propietarios de otras hectáreas de terreno aledañas a la Lengüeta Arenosa de Punta Banda, demostrando con esta circunstancia, la práctica continúa y reiterada de operaciones inmobiliarias totalmente al margen de la Ley.

“Recuperan terrenos en 7 minutos.”

“PUNTA BANDA.- Provenientes de la Ciudad de México, los 200 elementos de la PFP quienes intervinieron en el operativo, llegaron hasta la Lengüeta Arenosa en una caravana de 9 autobuses y apoyados por un número igual de uniformados pertenecientes a la federal de Caminos, Judicial Federal y Ministerial del Estado.

“Queremos hablar con Eduardo Robledo (Secretario de la Reforma Agraria). Ustedes son personas preparadas, con mucho estudio, solo le pedimos la palabra ¿O tampoco tenemos derecho (sic) pedir unas palabras?, soltó el comisariado ejidal del Coronel Esteban Cantú, cuando recibió a media carretera al primer contingente, comandados por Wilfrido Robledo. Hasta en sus tres ocasiones los agentes les pidieron a los ejidatarios que se retiraran voluntariamente, pero los lugareños lejos de acceder, decidieron tomarse de las manos para evitar el paso de un trascabo que retiraría las barricadas colocadas desde el miércoles pasado.

“Qué nos maten a todos. Para eso son las leyes, queremos a (Eduardo) Robledo, aquí esta mi hijo, lo sacrificio, su vida por estas tierras que nos dieron de comer”, gritaba casi llorando Doña Lupe uno de los ejidatarios con mayor poder dentro de la organización campesina.

No eran más de 50 los ejidatarios, por lo que en cuestión de minutos fueron barridos por empujones y jalones, obligándolos a permanecer a un costado de las carreteras y sin

⁽¹¹⁷⁾ LIZARRAGA, Daniel y René Garder. “Recupera la SRA 52 hectáreas más.” Reforma. Diario. Número 2515, Sección Nacional. 31 de octubre de 2000. México, D.F. Año 7. Pág. Nacional A.

derecho a volver a entrar a aquellas tierras que reclamaban como suyas, aunque fuera por un supuesto error de la SRA.

A trote, los agentes policíacos llegaron primero al hotel Baja Beach & Tennis Club, donde sus dueños habían desaparecido y solo quedaba resguardados el gerente Daniel Razzo. El desalojo no tuvo mayor problema, ya que desde el miércoles los únicos huéspedes eran periodistas que aguardaban la llegada de las autoridades.

Los ejidatarios no fueron los únicos despojados de sus pertenencias, toda vez que 300 familias, en su mayoría estadounidenses, fueron notificados que las casas que construyeron en terrenos arrendados al Ejido, pertenecían ahora a otra persona.

Con los rostros tristes y en algunos casos enojados, algunos estadounidenses intentaron oponerse al desalojo, argumentando que ellos habían comprado de buena fe y que en todo momento las autoridades federales y agrarias habían dado su aval que trataban de un negocio legal." (118)

De la problemática en comento y de los artículos periodísticos transcritos, podemos distinguir claramente que los extranjeros (en su mayoría estadounidenses), son terceros perjudicados, de un conflicto jurídico de titularidad de tierras entre el "Ejido Coronel Esteban Cantú" y diversos particulares mexicanos. Cuestionamos el daño sufrido por los extranjeros al acatarse a la resolución de la Suprema Corte de la Nación, ya que de no haber sido afectados, el asunto no hubiera alcanzado la trascendencia en el ámbito nacional e internacional como lo demuestran las notas periodísticas anteriormente transcritas.

Lo cierto es, que el gobierno mexicano no tiene ninguna responsabilidad de lo sucedido en la Lengüeta Arenosa de Punta Banda, ya que los extranjeros al adquirir inmuebles en zona restringida sin apearse a la figura del fideicomiso traslativo de dominio de bien inmueble, actuaron al margen de la Ley, quedando en total estado de indefensión ante la resolución antes referida, que

(118) LIZARRAGA, Daniel y René Garder. "Recuperan terrenos en 7 minutos." *Reforma*. Diario. Número 2515, Sección Nacional. 31 de octubre de 2000. México, D.F. Año 7. Pág. Nacional A.

ordenó la restitución de dichas tierras a sus originales propietarios (diversos particulares).

Los contratos de arrendamiento y las supuestas compraventas celebradas entre los extranjeros y los ejidatarios, son una muestra de los últimos subterfugios practicados; que el tiempo y la Ley se encargaron de corregir, ya que no les otorgó la certidumbre y seguridad jurídica que ellos pensaban tener, prueba de ello, el desalojo ya mencionado ejecutado el 30 de octubre del año 2000, el cual más que ser un acto violatorio de garantías individuales y discriminatorio en contra de extranjeros estadounidenses, fue un acto ejecutado conforme a derecho que indirectamente perjudicó sus intereses, pudiendo provocar incluso, un conflicto del orden internacional entre nuestro Gobierno Federal y el de los Estados Unidos de América.

No sabemos con certeza cuantos asentamientos de extranjeros con estas características sigan existiendo en nuestro país, pero lo que sí podemos aseverar categóricamente, es que de existir y de no acogerse a la figura del fideicomiso, se encontrarán expuestos a sufrir una experiencia parecida, ya que consideramos que el fideicomiso es una figura jurídica bondadosa, que les concede certidumbre y seguridad jurídica en todo momento.

Cabe agregar para concluir, que el papel que jugó la S.R.E., en este caso concreto; fue de simple espectador, en virtud de que como no se expidió ningún permiso de constitución de fideicomiso respecto de esa zona, no involucró ninguna responsabilidad a cargo del Gobierno Federal, y por ende, no fue necesaria su intervención en la vía diplomática para llegar a alguna negociación.

3.9 EL FIDEICOMISO DE BIEN INMUEBLE EN ZONA RESTRINGIDA Y SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE INVERSIONES EXTRANJERAS.

El Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, depende de la Secretaría de Economía anteriormente llamada Secretaría de Comercio y Fomento Industrial (SECOFI). Este se encuentra dividido en tres secciones (artículo 31 del R.L.I.E.R.N.I.E):

*Sección Primera: De las personas físicas y morales extranjeras,

*Sección Segunda: De las sociedades, y

*Sección Tercera de los fideicomisos.

El Registro, no es público, consecuentemente no se podrá proporcionar información en el contenida al público en general (artículo 33 de L.I.E en relación con el 32 del R.L.I.E.R.N.I.E).

De conformidad con el artículo 32 fracción III de la L.I.E.; las instituciones fiduciarias deben inscribir en dicho Registro la celebración de constitución de fideicomisos traslativos de dominio de bien inmueble ubicado en zona restringida del territorio nacional.

Artículo 32.- *"Deberán inscribirse en el Registro:*

III. Los fideicomisos de acciones o partes sociales de bienes inmuebles o de inversión neutra por virtud de los cuales se deriven derechos a favor de la inversión extranjera o de mexicanos que posean o adquieran otra nacionalidad y que tengan su domicilio fuera del territorio nacional."

La obligación de inscripción correrá a cargo de las personas físicas o morales a que se refieren las acciones I y II y, en el caso de la fracción III, la obligación corresponderá a las instituciones fiduciarias.

La inscripción deberá realizarse dentro de los 40 días hábiles contados a partir de la fecha de constitución de la sociedad o de participación de inversión extranjera; de formalización o protocolización de los documentos relativos de la sociedad extranjera; o de constitución del fideicomiso respectivo o otorgamiento de derechos de fideicomisario a favor de la inversión extranjera."

El artículo transcrito, se encuentra relacionado con el artículo 2 fracción II inciso c) de la L.I.E, el cual constituye el fundamento legal que le da el carácter de inversión extranjera a los fideicomisos de bienes inmuebles, en donde intervienen extranjeros como fideicomisarios.

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

II. Inversión extranjera:

c) La participación de inversionistas extranjeros en las actividades y actos contemplados por esta Ley."

La inscripción del fideicomiso, deberá realizarse dentro del término de 40 días hábiles, contados a partir de la fecha de constitución de fideicomisos u otorgamientos de derechos de fideicomisarios, de lo contrario la institución fiduciaria se hará acreedora a una sanción administrativa consistente, en multa de conformidad con el artículo 38 fracción IV de la L.I.E.

Artículo 38.- *"Las infracciones o lo establecido en esta Ley y sus disposiciones reglamentarias, se sancionara de acuerdo a lo siguiente:*

IV. En caso de omisión, cumplimiento extemporáneo, presentación de información incompleta o incorrecta, respecto de las obligaciones de inscripción, reporte o aviso al registro por parte de los sujetos obligados, se impondrá multa de treinta a cien salarios."

Para la inscripción del fideicomiso, deberá llenarse la solicitud correspondiente, utilizando el formato oficial para ello (Artículo 33 R.L.I.E.R.N.I.E.), publicado en el Diario Oficial de la Federación el 6 de noviembre de 1998, obteniendo la constancia de inscripción, misma que de conformidad con el artículo 33 fracción II la L.I.E., contendrá los siguientes datos:

Artículo 33.- *"El registro expedirá las constancias de inscripción cuando en la solicitud se contengan los siguientes datos:*

II. En el supuesto de la fracción III:

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

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

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

Asimismo y de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 41 del R.L.I.E.R.N.I.E., se deberán inscribirse cualquier modificación que sufra el fideicomiso como en los siguientes casos:

- Cesión de derechos fideicomisarios,
- Designación de fideicomisarios sustitutos,
- Substituciones fiduciarias,
- Ampliación de duración del fideicomiso,
- Ampliación de la materia del fideicomiso, y
- Cambio de fines.

Igualmente, deberá solicitarse la cancelación de inscripción una vez que el fideicomiso se haya extinguido (Artículo 42 R.L.I.E.R.N.I.E.).

CAPITULO 4

EL FIDEICOMISO TRASLATIVO DE DOMINIO DE BIEN INMUEBLE EN ZONA RESTRINGIDA Y SU REGULACIÓN EN LA LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA Y SU REGLAMENTO.

En el presente y último capítulo, tenemos como objetivo retomar el análisis jurídico realizado al fideicomiso de bien inmueble tratado en el apartado anterior, resaltando algunas imprecisiones y omisiones de la Ley y su Reglamento, explicando la trascendencia e impacto ocasionado por dichas circunstancias en el medio jurídico fiduciario, en busca de una propuesta legislativa para corregir y enmendar cada uno de los aspectos y observaciones que a continuación nos permitimos analizar.

4.1 ANÁLISIS Y CRÍTICA A LA LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA Y SU REGLAMENTO.

En primer término, debemos considerar que la aplicación simultánea entre la actual Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento no fue en forma inmediata como debió de haber sido; ya que la Ley inicio su vigencia el 28 de diciembre de 1993 y su Reglamento casi 5 años después, es decir, hasta el 7 de Octubre de 1998. Durante todo este tiempo, se aplicaron simultáneamente la actual Ley, y el Reglamento de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera de 1989; circunstancia que resultó ilógica al no estar correlacionadas las disposiciones de uno y otro ordenamiento jurídico, provocando imprecisión y confusión en la interpretación de los mismos, además

de que la actual Ley, no consideró algunos puntos y aspectos que había tomado en cuenta la Ley antecesora y viceversa.

En segundo término, comentaremos las imprecisiones y omisiones de la Ley vigente, respetando el orden en que se encuentran estas correlacionándolas con los relativos de su Reglamento.

Como ya se observó en su oportunidad el artículo 11 de la Ley de Inversión Extranjera (en lo sucesivo la L.I.E.), permite que los extranjeros y las sociedades mexicanas que incluyan en sus estatutos sociales la cláusula de admisión de extranjeros, adquieran bienes inmuebles en zona restringida mediante la constitución de fideicomisos, concediéndoles derechos personales de uso y aprovechamiento como fideicomisarios.

Dicha disposición, se encuentra correlacionada con las numeradas 4,9,10 y 11 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras (en adelante R.L.I.E.R.N.I.E.).

El artículo 4 del R.L.I.E.R.N.I.E., obliga a los notarios públicos ante quienes se otorguen las actas constitutivas de los fideicomisos, a solicitar y protocolizar en dichos instrumentos el permiso correspondiente expedido por la (Secretaría de Relaciones Exteriores) S.R.E. para tal efecto. En su oportunidad comentamos que se trata de un requisito "*sine quanon*" para la constitución del fideicomiso, pero algunos notarios los llegan a constituir bajo la condición suspensiva de obtener el permiso correspondiente en determinado tiempo. La Ley y su Reglamento, no prevén una sanción a cargo del notario o notarios por la infracción de la Ley en este supuesto, circunstancia que consideramos grave, en virtud de que si debería de

considerarse una sanción a cargo de dichos fedatarios públicos, independientemente de la facultad y competencia del órgano de control, que en cada entidad federativa se encarga de vigilar su desempeño. Por lo que en opinión nuestra, deberá sancionarse a dichos fedatarios, con la pérdida de su patente o por lo menos, con la imposición de una severa sanción en numerario, a través de multa e incluso la pérdida de la patente.

El artículo 9 del Reglamento, señala los datos y el único requisito (el anexo que señala la superficie, medidas y colindancias del inmueble que se baya a fideicomitir) que deben reunir las solicitudes de permisos de constitución de fideicomisos, el error o la omisión que en dicha disposición detectamos, consiste en no señalar que además de indicarse la distancia del inmueble a fideicomitir respecto de la zona federal marítimo terrestre, debe precisarse también, la distancia que existe entre el inmueble y la línea fronteriza. Esto en virtud, de que no sólo los inmuebles que son fideicomitados se encuentran cerca del mar, si no también, en dicha franja fronteriza del país (norte o sur); por lo que deberá señalarse este dato en dicho numeral en comentario y por consiguiente, incluirse en todas las solicitudes de permisos de constitución de fideicomisos, cuyos inmuebles se encuentren en zona restringida de dicha franja.

El artículo 10 del R.L.I.E.R.N.I.E, precisa que la S.R.E., otorgará los permisos de constitución de fideicomisos a que se refiere el artículo 11 de la L.I.E., para destinarlos a "*no residenciales*", que se encuentra descritos en sus 9 fracciones, omitiendo señalar que también podrán ser destinados a un uso "*residencial*"; entendiéndose por este concepto, lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 5 del R.L.I.E.R.N.I.E. La gravedad de la omisión, deriva del elevado número de permisos de permisos otorgados por la S.R.E, para fines "*residenciales*".

Esta circunstancia, es subsanada indebidamente en la práctica, con la discrecionalidad concedida a la S.R.E. por el primer párrafo del artículo 14 de la L.I.E., cabe agregar que consideramos que no es lo correcto, pero es la única forma de respaldar legalmente la expedición de permisos de constitución de fideicomisos para dicho "*uso o fin residencial*", de lo contrario, la Cancillería, estaría actuando en forma arbitraria y totalmente al margen de la Ley. Independientemente de la forma de haberlo subsanado, se hace necesaria una reforma al Reglamento en este sentido, para que se encuentre sustentado el otorgamiento de permisos de fideicomisos para fines "*residenciales*".

Por lo que se refiere al artículo 11 del Reglamento, este precisa el mínimo de condiciones que se deben señalar en los diferentes tipos de permisos de fideicomisos que otorga la S.R.E. (permisos de constitución y modificación), en él se destaca lo dispuesto en su fracción III, cuando obliga a la institución fiduciaria para presentar a más tardar en el mes de abril de cada año, el informe anual de la celebración de cesiones de derechos fideicomisarios, designación de fideicomisarios sustitutos y substituciones fiduciarias, en virtud de considerarlo un trámite que se realiza por duplicado; la primera ante la S.R.E.; y la segunda, ante el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras dependiente de la Secretaría de Economía. En este orden de ideas pensamos que no es necesario realizar el trámite en dos ocasiones ante autoridades distintas, siendo suficiente la presentación de los avisos de la celebración de cada uno de los actos jurídicos mencionados, los que se presentan ante el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, por la siguiente consideración:

Si bien es cierto que la S.R.E. lleva un registro y control de los permisos de fideicomisos, también es cierto, que la realización del trámite para la obtención del permiso de fideicomiso se encuentra instrumentado y regulado por las disposiciones en comento, caracterizándose sobre todo, por la simplificación del mismo, lo que hace innecesaria la presentación de documentos adicionales en subsecuentes trámites relacionados con los fideicomisos autorizados; tales como escrituras constitutivas de fideicomisos, celebración de cesiones de derechos fideliomitidos, designación de fideicomisarios substitutos y substituciones fiduciarias, ya que los notarios públicos al celebrar cualquier acto derivado de un fideicomiso, se encuentran obligados por Ministerio de Ley, ha solicitar los antecedentes de propiedad de los inmuebles, así como de cualquier otro acto relacionado con éste. Independientemente del acto jurídico que se celebre, una vez otorgado ante su fe, deberá inscribirse la constitución o modificación del fideicomiso en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, quien expedirá una constancia del acto celebrado, mismo que surtirá sus efectos contra terceros, incluyendo a la S.R.E., quién podrá solicitarlo a la institución fiduciaria, cuando se encuentre realizando funciones de inspección y vigilancia, de conformidad con lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 13 de la L.I.E.

Por otra parte, el primer párrafo del artículo 13 de la L.I.E. , permite que la duración de los fideicomisos de inmuebles en zona restringida, tengan una duración o vigencia máxima de 50 años, esta disposición se correlaciona con el artículo 12 del R.L.I.E.R.N.I.E., por que regula la prórroga de la duración del fideicomiso siempre y cuando sea solicitada a la S.R.E., noventa días hábiles anteriores a su extinción. La omisión cometida por el legislador, según nosotros, consiste en no precisar por cuanto tiempo más podrá

prorrogarse la duración del fideicomiso y a cuantas prórrogas se tenga derecho. Es preocupante dicha circunstancia, ya que con fundamento en el artículo 14 primer párrafo, la S.R.E., resolverá discrecionalmente lo relativo a las prórrogas de la duración de los fideicomisos, dejando dicha responsabilidad y decisión, al titular de la Dirección de Permisos Artículo 27 Constitucional de la S.R.E. en turno, quién de actuar dolosamente, podría prestarse a corruptelas para autorizar prórrogas de duración de fideicomisos, lo más benéfica posible en favor de fideicomisarios extranjeros, haciéndose necesaria una reforma al Reglamento en este sentido para evitar la circunstancia expuesta, precisando con claridad por cuanto tiempo más se prorrogaría la duración del fideicomiso y a cuantas prórrogas se tenga derecho.

Un aspecto que no ha sido considerado en la constitución de fideicomisos y hace necesaria su inclusión en la Ley de la materia, es la intervención de personas mexicanas con el carácter de fideicomisarias en la celebración de dichas operaciones. En este sentido, nos permitiremos hacer referencia a uno de los principios generales del derecho que versa en los siguientes términos: "*El que puede lo más, puede lo menos*". Lo anterior obedece a que existen ciertas dudas por parte de la S.R.E., para expedir permisos de fideicomisos con intervención de mexicanos, en virtud de que dicha autoridad considera que nuestros connacionales por tener esa calidad, no requieren permiso para la celebración de los fideicomisos en comento, independientemente de que ellos mismos restringen sus derechos. A este respecto, debe tomarse en cuenta por lógica jurídica, que la simple pretensión de adquirir derechos de uso y aprovechamiento de bienes inmuebles ubicados en zona restringida por parte de un extranjero o sociedad mexicana con admisión de extranjeros; que destinen el inmueble a uso residencial, requerirá de la autorización respectiva, y por lo tanto, si existen

personas mexicanas que deseen celebrarlos conjuntamente con inversionistas extranjeros, se estará en posibilidad de constituir el fideicomiso, con la plena seguridad de que se trata de actos jurídicamente válidos, independientemente de la proporción de su derecho adquirido respecto del inmueble fideicomitado, sobre todo, en aquellos casos en los que exista pluralidad de fideicomisarios. En consecuencia, la S.R.E., no se encuentra impedida para otorgar permisos de constitución de fideicomisos, cuyos fideicomisarios sean personas extranjeras y mexicanos simultánea o sucesivamente, según se haya pactado en el instrumento público correspondiente.

4.2 SUPUESTOS NO PREVISTOS EN LA LEY.

En la práctica fiduciaria se han presentado nuevos supuestos que aunque aislados hacen necesaria la constitución de fideicomisos traslativos de dominio de bienes inmuebles ubicados en zona restringida del territorio nacional. Se han constituido fideicomisos por causas generadoras no contempladas en la Ley, siendo válidas jurídicamente, sin embargo con el propósito de conceder mayor certeza y seguridad jurídica a las inversionistas extranjeros, creemos oportuno que sean incluidos en la legislación de la materia como supuestos jurídicos que promuevan y fomenten la constitución de este tipo de operaciones bancarias.

4.2.1 LA ADJUDICACIÓN JUDICIAL DE BIENES INMUEBLES UBICADOS EN ZONA RESTRINGIDA EN FAVOR DE PERSONAS EXTRANJERAS.

Este supuesto, consideramos que se debe incluir en la Ley como específico para la constitución de fideicomisos, ya que debemos considerar lo dispuesto por el

artículo 6º. de la Ley Orgánica de la Fracción I del artículo 27 de la Constitución General de 1926, que preveía la adjudicación de bienes inmuebles ubicados en zona restringida del territorio nacional en dos supuestos.

1. Por herencia, o
2. Por un derecho preexistente.

En este caso, el segundo supuesto del numeral referido y derogado, podría referirse a la existencia de un derecho preexistente al momento de la adjudicación, que originado por el incumplimiento de una obligación (generalmente de pago) a cargo de un deudor, ordena el embargo y secuestro de bienes inmuebles, y una vez sustanciado el procedimiento previsto en la Ley adjetiva, se substancie su venta en almoneda pública. Debe tomarse en cuenta que el acreedor o postor en dicha almoneda, es un extranjero o persona impedida para adquirir directamente bienes inmuebles ubicados en zona restringida del territorio nacional, debiendo para ello constituir fideicomiso por disposición de la fracción I del artículo 27 Constitucional.

La transmisión del inmueble en favor del extranjero por esta vía, obliga a la constitución del fideicomiso. La trascendencia de incluir en la Ley este supuesto como generador o motivador del fideicomiso, es una necesidad no solamente jurídica sino económica, sobre todo por la situación que impera en este rubro, debido principalmente a la política aplicada en nuestro país que tiende a la captación cada vez mayor de la inversión extranjera, quienes al celebrar infinidad de actos jurídicos para el establecimientos de sus negocios y operaciones, hace necesaria una reforma a la Ley, con el único propósito de concederles mayor certeza y seguridad jurídica a sus inversiones, por otro lado, evitar que se generen violaciones a la misma, así como un descontento por parte

de la opinión pública que considera que la celebración de estos actos, son transgresores de la Constitución o de algún otro cuerpo normativo.

4.2.2 LAS SUCESIONES TESTAMENTARIAS E INTESTAMENTARIAS DE INMUEBLES EN FAVOR DE EXTRANJEROS.

Nuestro sistema jurídico, no excluye la posibilidad de que extranjeros adquieran derechos sucesorios respecto de bienes inmuebles ubicados en zona restringida o prohibida del territorio nacional. El derecho común distingue entre las sucesiones testamentarias e intestamentarias por la existencia de un acto unilateral de voluntad del autor de la sucesión (*decurvus*) llamado testamento. Independientemente de esta distinción y por principio general del Derecho Privado Internacional y la condición jurídica de los extranjeros, no se puede negar ni impedir este tipo de derechos a los no nacionales, por lo que consideramos importante que se incluya en la Ley, que este supuesto permita abiertamente a los extranjeros, posean derechos sucesorios respecto de bienes inmuebles ubicados en zona restringida del territorio nacional, para que obtengan el uso y aprovechamiento de los mismos, mediante la constitución del fideicomiso, sin perjuicio de alguna otra disposición, siempre y cuando observen las formalidades exigidas por la legislación adjetiva de la materia y de la localidad, donde se localicen dichos inmuebles.

4.2.3 LA ADQUISICIÓN DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN ZONA RESTRINGIDA POR UN MATRIMONIO SUJETO AL RÉGIMEN DE SOCIEDAD CONYUGAL.

Una pareja al contraer matrimonio, lo podrá celebrar bajo el régimen de sociedad conyugal o separación de bienes; en el caso del primer supuesto, tal circunstancia no llamaría la atención si ambos consortes fueran de nacionalidad mexicana, ya que dicho acto surtiría sus efectos jurídicos normalmente sin ninguna restricción, por el contrario, si uno de los cónyuges fuera de nacionalidad distinta de la mexicana, los efectos de la celebración del matrimonio sujeto al régimen de sociedad conyugal tendrían algunas limitaciones y variantes, sobre todo, respecto de la adquisición de bienes inmuebles ubicados en zona prohibida o restringida del territorio nacional.

Debe considerarse principalmente, que la sociedad conyugal tiene una injerencia importante en la adquisición de los bienes muebles e inmuebles, presentes o futuros de los cónyuges. Como en todo matrimonio sujeto a este régimen patrimonial, la proporción y determinación de los mismos serán determinados en las capitulaciones del contrato de matrimonio (generalmente es en partes iguales), mismas que podrán ser pactadas en el momento de la celebración de éste, o durante su vigencia.

Ahora bien, en lo que respecta a los efectos jurídicos que recaen sobre los bienes inmuebles el artículo 194 del Código Civil para el Distrito Federal, dispone lo siguiente: *"El dominio de los bienes comunes reside en ambos cónyuges mientras subsista la sociedad conyugal"...*

Cuando tratamos el concepto de propiedad, en su oportunidad se pudo constatar que el legislador uso indistintamente los términos de "propiedad" y "dominio" para referirse al derecho consistente; en el uso y goce de una cosa con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes. En este orden de ideas, podríamos decir, que si una persona extranjera casada con otra de nacionalidad mexicana bajo el régimen de sociedad conyugal, adquiere dentro de su matrimonio la propiedad de un bien inmueble ubicado en zona restringida, se encuentra impedida para dicha adquisición de conformidad con la fracción I del artículo 27 de la Constitución.

Haciendo un estudio y análisis de la normatividad de la materia, se observa que no existe disposición alguna que prevea y regule esta situación, por lo que en opinión de nosotros, si dicho matrimonio pretende adquirir el inmueble deberá hacerlo mediante la constitución de un fideicomiso traslativo de dominio de bien inmueble ubicado en zona restringida. Tal circunstancia presenta ciertas peculiaridades que a continuación nos permitimos comentar:

1. Se debería de constituir fideicomiso, respecto de la parte proporcional a que tiene derecho el cónyuge extranjero del inmueble o inmuebles adquiridos en su matrimonio, o en su caso, constituirlo por la totalidad de los mismos, de ser así, consideramos que no es lógico y justo que el cónyuge mexicano, vea restringido sus derechos al forzarlo a constituir un fideicomiso de esta naturaleza.
2. Por otra parte, la Ley no permite que celebren la adquisición del inmuebles o inmuebles libremente, ya que el extranjero adquiriría el dominio directo del inmueble, conjuntamente con su cónyuge en términos de lo dispuesto por el artículo 194 del Código Civil ya transcrito, consecuentemente se estaría vulnerando la Ley.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Ante dicha circunstancia, nosotros consideramos y proponemos que en este caso en particular, la Ley conceda un trato especial al extranjero, considerando sobre todo, el carácter social que tiene la institución del matrimonio, permitiéndole a los no nacionales, adquirir los inmuebles libremente para que formen parte del patrimonio de la sociedad conyugal, debiendo para ello, presentar un aviso ante la S.R.E. de dicha adquisición, dentro de un término de 30 días hábiles posteriores a la celebración del matrimonio o de la adquisición del inmueble, pactando desde luego, el convenio de extranjería en el instrumento público respectivo.

De esta manera, el Estado Mexicano concedería excepcionalmente confianza a dichas personas extranjeras, al permitirles la adquisición de inmuebles ubicados en zona restringida a los matrimonios casados bajo el régimen en comento. Por otra parte, y en lo que respecta a la celebración del convenio de extranjería en el instrumento público donde conste la adquisición del inmueble, creemos que con este acto, se garantizaría al Estado Mexicano, que el extranjero no hará mal uso de este derecho o que haya celebrado su matrimonio con esa sola intención. Asimismo, deberá asentarse que en caso de disolución del matrimonio o de la sociedad conyugal, si el inmueble o inmuebles que formaron parte del patrimonio de la misma, se pretende adjudicar al extranjero, este gozará de un término de 60 días hábiles para obtener el permiso correspondiente y constituir el fideicomiso de bien inmueble, excepto, en el supuesto de que el extranjero haya adquirido la nacionalidad mexicana en el tiempo que permaneció casado o hasta antes de la disolución de la sociedad (Véase anexo 7 como propuesta de dicho aviso).

Dichos supuestos, deberán incluirse en la Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento, previendo para el caso de incumplimiento o violación, la nulidad de dichos actos por un lado, y por el otro, el decomiso de los mismos para que pasen a formar parte de los bienes del dominio público o privado de la nación en caso de incumplimiento o violación.

4.2.4 LA EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO POR EL TRANCURSO DEL TIEMPO.

En el capítulo anterior, señalmos que de conformidad con el artículo 13 primer párrafo de la L.I.E, la duración o vigencia de los fideicomisos traslativos de dominio de bien inmuebles ubicados en zona prohibida del territorio nacional, sería por un término no mayor a 50 años, por su parte, en las condiciones contenidas en el permiso de constitución otorgado por la S.R.E., se establece que extinguido el fideicomiso, se deberá transmitir el inmueble a la persona con capacidad para adquirirlo.

En condiciones normales, podrá suceder que previo a la extinción del fideicomiso e incluso hasta el último día de vigencia, sea celebrada la transmisión del mismo por cumplimiento del fin y extinción de su duración a:

1. Una persona de nacionalidad mexicana con capacidad para adquirirlo.
2. Una persona física o moral extranjera, mediante la constitución de un nuevo fideicomiso.

Pero, ¿qué sucedería, si extinguido el fideicomiso por el transcurso del tiempo, el inmueble no fuera transmitido a persona con capacidad para adquirirlo?,

¿quién sería su titular?; ¿sería declarado un bien vacante?; ¿continuaría siendo titular del inmueble la institución fiduciaria?; de ser así, ¿estaría en posibilidad de adjudicárselo?; o ¿tendría capacidad jurídica para transmitirlo una vez extinguido el fideicomiso?.

Con el objeto de responder estas interrogantes, nos permitiremos transcribir el artículo 358 de la L.G.T.O.C., que a la letra dice. *“Extinguido el fideicomiso, los bienes a él destinados que queden en poder de la institución fiduciaria, serán devueltos por ella al fideicomitente o a sus herederos”...*

Haciendo una revisión a la normatividad de la materia, tanto a la L.G.T.O.C. como a la L.I.E, podremos darnos cuenta que no existe otra disposición que prevea que hacer en el caso de que extinguido el fideicomiso, no se transmita la propiedad del inmueble a persona con capacidad para adquirirlo, por su parte, si aplicamos lo dispuesto por el numeral transcrito, la institución fiduciaria, tendría que devolver el inmueble fideicomitado al fideicomitente o a sus herederos, circunstancia que consideramos incorrecta, en virtud de que al constituirse el fideicomiso ya extinto, el fideicomitente recibió como contraprestación por aportarlo al patrimonio del mismo, su precio cierto y en dinero, por lo que al constituirse, dejó de tener interés jurídico en el inmueble e incluso, en el fideicomiso mismo, además de que si le es devuelto el inmueble fideicomitado, no se cumpliría con el principio de irrevocabilidad, es decir, que una vez afectados los bienes en fideicomiso, estos no podrán ser devueltos por ningún motivo al fideicomitente.

Tampoco se podría transmitir o adjudicar al fiduciario, ya que por disposición del tercer párrafo del artículo 348 de la L.G.T.O.C., la institución fiduciaria se encuentra impedida para disponer libremente del inmueble en beneficio

propio, además también, porque recibió durante la vigencia del contrato un pago, emolumento, remuneración u honorario, por concepto de la administración y representación del mismo.

Por su parte el fideicomisario, no se encuentra en facultades de girar instrucciones a la institución fiduciaria para que transmita el inmueble a persona con capacidad para adquirirlo, en virtud de que su derecho se encuentra extinto.

Ante estas circunstancias y laguna legislativa, consideramos que el inmueble se podría convertir en un bien vacante, es decir, que como no tiene dueño cierto y conocido, cualquier persona que tenga conocimiento de este hecho, podría solicitar de la autoridad judicial competente, la declaración de bien vacante para su provecho, consecuentemente, sería beneficiado con la cuarta parte del valor del mismo, según la legislación común del Distrito Federal, o en su defecto, actuar de mala fe y tomar posesión del mismo, sin un justo título que respalde su posesión y posteriormente tramitar en jurisdicción voluntaria un juicio de prescripción positiva.

Por otra parte, consideramos que se trataría de un bien propiedad de la nación, de conformidad con lo previsto en el primer párrafo del artículo 27 Constitucional que establece lo siguiente. *"La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada"*... en este sentido, deberá emitirse la declaración de nacionalidad de dicho inmueble considerando el interés público y el bien común, para ello, deberá instrumentarse un pequeño procedimiento administrativo que deberá incluirse en el Reglamento de la Ley,

normado de la misma forma que en el artículo 5 del Decreto de Manuel Ávila Camacho de 1944, en los siguientes términos:

La Procuraduría General de la República, a petición de la Secretaría de Relaciones Exteriores, demandará ante el Juez de Distrito competente, la declaración de nacionalidad del inmueble de que se trate, en juicio que se tramitará conforme al Código Federal de Procedimientos Civiles. Presentada la demanda, el juez podrá acordar la ocupación administrativa inmediata de los bienes conforme al artículo 51 de la Ley General de Bienes Nacionales, el cual formará parte de los bienes del dominio público o privado, según el fin que el bien común y el interés público determine para el mismo.

4.3 PROPUESTA DE REFORMA A LA LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA Y SU REGLAMENTO.

De las críticas a las omisiones e imprecisiones de la Ley y su Reglamento, proponemos una reforma a dichos ordenamientos jurídicos, mediante una iniciativa propuesta por el Ejecutivo Federal en uso de las facultades concedidas por los artículos 71 y 72 de la Constitución, misma que deberá ser discutida en el Congreso de la Unión para su aprobación.

Las reformas a la Ley y su Reglamento, tienen como propósito precisar y regular con mayor exactitud las vicisitudes y supuestos jurídicos, que se presentan al rededor de los fideicomisos traslativos de dominio de bienes inmuebles a favor de extranjeros, ubicados en zona restringida del territorio nacional, por lo que de esta manera, se garantizaría aún más la defensa y salvaguarda de la soberanía nacional, señalando con mayor claridad los derechos y obligaciones

generados a los extranjeros mediante la definición de las distintas figuras jurídicas que se aplican en este tipo de fideicomisos, creando procedimientos claros y transparentes que ayuden a dicho propósito, por lo que en este orden de ideas se propone a continuación, las siguientes reformas a los dos ordenamientos antes señalados comenzando por la Ley de Inversión Extranjera.

Artículo 11.- "Se requiere permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores para que instituciones de crédito adquieran como fiduciarias, derechos sobre bienes inmuebles ubicados dentro del la zona restringida, cuando el objeto del fideicomiso sea permitir la utilización y el aprovechamiento de tales bienes sin constituir derechos reales sobre ellos, y los fideicomisarios sean:

- I. Sociedades mexicanas sin cláusula de exclusión de extranjeros en el caso previsto en la fracción II del artículo 10 de esta Ley; y
- II. Personas físicas o morales extranjeras".

Asimismo, se requerirá dicho autorización, tratándose de las personas extranjeras señaladas en la fracción II de este artículo, cuando el inmueble deba adquirirse por las siguientes razones:

- a. *Por adjudicación judicial; y*
- b. *Por la existencia de un derecho hereditario en una sucesión testamentaria o intestamentaria.*

No se requerirá permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, cuando la adquisición del bien inmueble la realice un matrimonio casado bajo el régimen de sociedad conyugal y uno de los cónyuges sea extranjero, debiendo en todo caso, presentar aviso ante la dicha Secretaría dentro del término de 30 días

*hábil*es posteriores a la celebración del matrimonio o a la adquisición del inmueble.

Las letras negritas del texto que antecede, corresponde a nuestra propuesta de reforma a dicho precepto, lo anterior es transcripción textual de la disposición legal vigente. La reforma propuesta, tiene como propósito que la Ley prevea los supuestos identificados por los incisos a y b, como impulsores de estos fideicomisos, sobre todo principalmente porque en la práctica fiduciaria se constituyen por estas razones. En lo referente a los artículos 12, 13 y 14 de la Ley, no proponemos ninguna reforma por considerados adecuados y acordes con la realidad, pero si se hace necesaria una reforma al Reglamento en el siguiente sentido.

REGLAMENTO DE LA LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA Y DEL REGISTRO NACIONAL DE INVERSIONES EXTRANJERAS.

Artículo 4. "Los fedatarios públicos ante quienes se formalicen actos jurídicos para los que se requieran permisos a que hace referencia los artículos 11, 15 y 16 de la Ley, previo al otorgamiento del instrumento respectivo deben exigir el permiso correspondiente o, en el supuesto de que haya operado la afirmativa ficta, la constancia a que hace referencia el artículo 17 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, y así hacerlo constar en dicho instrumento.

Los fedatarios públicos ante quienes se formalice la adquisición de bienes inmuebles a que hace referencia el artículo 10 A de la Ley, previo al otorgamiento del instrumento respectivo deben exigir el permiso correspondiente.

Cuando no se cuente con el permiso por ubicarse en los supuestos a que hace referencia el segundo párrafo del artículo 10 A de la Ley, los fedatarios públicos deben requerir al extranjero, previamente al otorgamiento del instrumento público, que compruebe la presentación ante la Secretaría de Relaciones Exteriores del escrito a que hace referencia el artículo 8 de este Reglamento y hacer constar en el instrumento correspondiente que ha operado la afirmativa ficta en los términos de dicha disposición.

Cuando se trate del supuesto previsto en el último párrafo del artículo 10 A de la Ley, los fedatarios públicos deben requerir al extranjero, previamente al otorgamiento del instrumento público, que acredite la presentación ante la Secretaría de Relaciones Exteriores del convenio a que hace referencia la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y que se ubica en los supuestos previstos en los acuerdos generales de que se trate, y así hacerlo constar en el instrumento público”.

Los fedatarios públicos que no den exacta observancia y aplicación a la disposición, se harán acreedores a la sanción prevista por la fracción VI del artículo 38 de la Ley, en caso de reincidencia, la Secretaría de Relaciones Exteriores, solicitará a la autoridad local competente la revocación de su patente.

Consideramos de suma importancia, que los fedatarios públicos ante quienes se otorgan las actas constitutivas de fideicomisos y cualquier otro tipo de actos jurídicos relacionados con este, sean sancionados por no dar cumplimiento a dichas disposiciones, bajo la pena de reincidir en dicha infracción, de perder su patente, por lo que la adición a este numeral, se hace necesaria.

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

- I. Nombre y nacionalidad de los fideicomitentes;
- II. Nombre de la institución de crédito que fungirá como fiduciaria;
- III. Nombre y nacionalidad del fideicomisario y, si los hubiere, de los fideicomisarios en segundo lugar y de los fideicomisarios sustitutos;
- IV. Duración del fideicomiso;
- V. Uso del inmueble;
- VI. Descripción, ubicación y superficie del inmueble objeto del fideicomiso, y
- VII. Distancia del inmueble respecto de la Zona Federal Marítimo Terrestre *o de la línea fronteriza.*

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

A esta disposición, solo hemos propuesto adicionar que se señala como requisito que debe contener la solicitud de permisos de fideicomisos la distancia del inmueble respecto de la línea fronteriza, por la ya expuesta razón de que no sólo los inmuebles fideicomitados se encuentran cerca de la línea de costa o junto al mar.

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

conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 del presente Reglamento, y no residenciales los siguientes:

- I. Parques y fraccionamientos industriales;
- II. Hoteles y moteles;
- III. Naves industriales;
- IV. Centros comerciales;
- V. Centros de investigación;
- VI. Desarrollos turísticos, siempre que no contengan inmuebles destinados a fines residenciales;
- VII. Marinas turísticas;
- VIII. Muelles e instalaciones industriales y comerciales establecidos en éstos, y
- IX. Establecimientos dedicados a la producción, transformación, empaque, conservación, transporte o almacenamiento de productos agropecuarios, silvícolas, forestales y pesqueros”.

La adición a este artículo, tiene como propósito corregir una omisión grave de su redacción actual, en virtud de que la mayoría de los permisos que otorga la S.R.E., se expiden para constituir fideicomisos de inmuebles para destinarlos a uso residencial, entendiéndose por este uso o destino, lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 5 del Reglamento en comento

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

I...

II...

III. *Que la institución fiduciaria presente ante la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras, en un término de 30 días hábiles, contados a partir de la celebración del acto, el aviso de cesión de derechos fideicomisarios en favor de personas físicas o morales extranjeras, o de sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros, tratándose de inmuebles adquiridos para fines residenciales; sustitución fiduciaria o designación de fideicomisarios sustitutos.*

De la presente disposición, nos permitimos transcribir solamente parte del mismo, en virtud, de considerar que lo demás se encuentra bien regulado. La fracción III, la proponemos como una reforma que evitaría un doble trámite ante distintas autoridades, sugiriendo que los avisos se presenten en forma individual en un término de 30 días hábiles, contados a partir de la celebración de dichos actos, ante la comisión Nacional de Inversión Extranjera, sobre todo, porque el artículo 2 de la L.I.E., la faculta para estos efectos.

Artículo 12. "Para efectos de lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley, los interesados, por conducto de las instituciones fiduciarias, deberán solicitar la prórroga de la duración de los fideicomisos ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, dentro de los noventa días hábiles anteriores a la extinción del contrato. La prórroga se otorgará siempre que subsistan y se hayan cumplido las condiciones a que se refiere el artículo anterior" *por una sola ocasión, y por un tiempo adicional de cinco años.*

La adición que se distingue por la letra cursiva y en negritas, tiene como objeto precisar que la prórroga de duración de los fideicomisos sea solicitada por una sola ocasión, ya que de lo contrario, se dejó abierta la posibilidad de que dicha prórroga se solicitará en varias ocasiones sin ninguna limitación. Por otra parte

se propone que la prórroga sea por cinco años más, en virtud de que los 50 años de duración permitidos por el artículo 13 de la L.I.E., constituye una excepción a la duración de 30 años, prevista en el artículo de la L.G.T.O.C., por lo que los 5 años más de duración los consideramos suficientes para el cumplimiento del fin, además de que dicha limitación alentaría el comercio inmobiliario, generando derrama económica.

A continuación, nos permitimos proponer la adición al Reglamento de las siguientes disposiciones:

Artículo 13. Si extinguida la vigencia del fideicomiso, la institución fiduciaria no transmitió la propiedad del inmueble fideicomitado a persona con capacidad para adquirirlo, la Secretaría de Relaciones Exteriores, contara con un término de 30 días hábiles contados a partir de la fecha de extinción del fideicomiso, para dar conocimiento de este hecho a la Procuraduría General de la República para que demande del Juzgado de Distrito competente, la declaratoria de nacionalidad del inmueble de que se trate. Presentada la demanda, el juez podrá acordar la ocupación administrativa inmediata del inmueble.

Sería muy benéfico para la nación, la aplicación de una disposición de tal naturaleza, sobre todo porque permitirá al Estado Mexicano, hacer uso de su derecho de propiedad original concedido por el artículo 27 de la Constitución, sin perjuicio de la afectación de terceros.

Artículo 14. El aviso a que se refiere el último párrafo del artículo 11 de la Ley de Inversión Extranjera, deberá presentarse dentro del término de 30 días hábiles posteriores a la celebración del matrimonio, cuando los cónyuges en las capitulaciones del régimen de sociedad conyugal, pacten que los inmuebles forman parte de los bienes

de la sociedad, siempre y cuando hayan sido adquiridos con anterioridad por el cónyuge mexicano.

En el caso de que el inmueble se adquiriera durante el matrimonio, dicho aviso deberá presentarse dentro del mismo término y contendrá los requisitos siguientes:

- I. Nombre y nacionalidad de los cónyuges;*
- II. Número de acta, fecha y lugar del matrimonio;*
- III. Ubicación del bien inmueble, precisando superficie, medidas y colindancias.*
- IV. Fecha de adquisición del inmueble; y*
- V. En dicho aviso el extranjero debe manifestar que celebra con la nación mexicana el convenio de extranjería a que hace referencia la fracción I, del artículo 27 de la Constitución .*

La inclusión de esta disposición en el Reglamento, regularía pro primera vez, la adquisición de bienes inmuebles ubicados en zona restringida por un matrimonio sujeto al régimen de sociedad conyugal, cuando uno de los cónyuges es de nacionalidad distinta de la mexicana; sin la necesidad de constituir fideicomiso como única excepción a la restricción de adquirir el dominio directo de bienes inmuebles, prevista en la fracción I del artículo 27 Constitucional, considerando principalmente, el carácter social de la institución del matrimonio, sin que esta circunstancia en opinión nuestra, constituya una violación o menos cabo de la soberanía nacional.

Como una segunda opción, para el caso de que no sea considerada como viable dicha reforma, se propone la promulgación de un Acuerdo, que deberá ser publicado en el Diario Oficial de la Federación, en la Sección correspondiente al Ejecutivo Federal con la intervención de la Secretaría de Relaciones Exteriores en los siguientes términos.

SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES

Acuerdo por el que se establecen los lineamientos para el otorgamiento de permisos para la constitución de fideicomisos sobre bienes inmuebles en la zona restringida.

Al margen derecho un sello con el escudo nacional que dice Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de Relaciones Exteriores.

C. Secretario de Relaciones Exteriores con fundamento en lo dispuesto por los artículos 27 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 12, 26 y fracción V, VI y XII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 4 de la Ley Federal de Procedimiento, Administrativo; 10 fracciones I y II, 11, 12 y 14 de la Ley de Inversión Extranjera; 9, 10 y 11 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversión Extranjera; 1, 3, 5, 6 y 26 fracción 111 del Reglamento Interior de la Secretaría de Relaciones Exteriores; así como en las demás disposiciones aplicables y

CONSIDERANDO

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

Que a la Secretaría de Relaciones Exteriores corresponde conceder los permisos para constituir fideicomisos dentro de esta zona restringida.

Que el permiso es otorgado a instituciones de crédito para que adquieran como fiduciarias el dominio de los inmuebles y permitan su uso y aprovechamiento a los extranjeros ya sean personas físicas o morales.

Que con fecha 8 de septiembre de 1998 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, que regula la expedición de permisos a cargo de la Secretaría de Relaciones Exteriores, para la constitución de fideicomisos respecto de bienes inmuebles ubicados en zona restringida del territorio nacional; y

Que con el fin de uniformar los criterios para el otorgamiento de permisos a que hace referencia la Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento; y tomando en cuenta la necesidad de orientar y apoyar a los sectores involucrados en relación a dichas disposiciones, para el otorgamiento de los mencionados permisos es por lo que he tenido a bien expedir el siguiente:

ACUERDO POR EL QUE SE ESTABLECEN LOS LINEAMIENTOS PARA EL OTORGAMIENTO DE PERMISOS PARA LA CONSTITUCION DE FIDEICOMISOS SOBRE BIENES INMUEBLES UBICADOS EN ZONA RESTRINGIDA DEL TERRITORIO NACIONAL.

Primero. El presente Acuerdo tiene por objeto uniformar los criterios para el otorgamiento de los permisos para la constitución de los fideicomisos sobre

bienes Inmuebles en zona restringida, y establecer lineamientos, a fin de que los mismos se ajusten a pautas de eficiencia y transparencia para su expedición.

Las unidades administrativas de la Secretaría de Relaciones Exteriores, competentes en la materia, se sujetarán a las disposiciones de este Acuerdo.

Segundo. Para los efectos del presente Acuerdo, se entenderá por:

I. Fideicomisarios: Las Sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros en el caso previsto en la fracción II del artículo 10 de la Ley, y las personas físicas o morales extranjeras;

II. Fiduciarias: Las Instituciones de Crédito;

III. Inmuebles: Los Bienes Inmuebles ubicados en la Zona Restringida del territorio nacional, para la obtención de su uso y aprovechamiento;

IV. Ley: La Ley de Inversión Extranjera;

V. Reglamento: El Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversión Extranjera;

VI. Secretaría: La Secretaría de Relaciones Exteriores;

VII. Zona Restringida: La faja del territorio nacional de cincuenta kilómetros a lo largo de las costas y cien kilómetros a lo largo de las fronteras a que hace referencia la fracción 1 del artículo 27 de la Constitución- Política de los Estados Unidos Mexicanos;

Tercero. Los fedatarios públicos que no den exacta observancia y aplicación a lo previsto en el artículo 4 del Reglamento, se harán acreedores a la sanción prevista por la fracción VI del artículo 38 de la Ley. En caso de reincidencia, la Secretaría de Relaciones Exteriores, solicitará a la autoridad local competente la revocación de su patente.

Cuarto. Además de los requisitos señalados por el artículo 9 del Reglamento, deberá precisarse la distancia que existe del inmueble que se pretende fideicomitir, respecto de la línea fronteriza, cuando se ubique dentro de la faja de 100 kilómetros a que hace referencia la fracción I del artículo 27 Constitucional.

Quinto. El aviso de cesión de derechos fideicomisarios, designación de fideicomisarios sustitutos y substitutiones fiduciarias, deberá presentarse ante el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, dentro del término de 30 días posteriores a la celebración de cualquiera de estos actos.

Sexto. La prórroga de la duración o vigencia de un fideicomiso, deberá ser solicitada por la institución fiduciaria ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, dentro de los noventa días anteriores a la extinción del contrato siempre que subsistan y se hayan cumplido las condiciones a que se refiere el artículo 11 del Reglamento; sea solicitado por única vez por un tiempo no mayor a 5 años más de duración.

Séptimo. Si extinguida la vigencia del fideicomiso, la institución fiduciaria no transmitió la propiedad del inmueble fideicomitado a persona con capacidad para adquirirlo, la Secretaría de Relaciones Exteriores, contara con un término de 30 días hábiles contados a partir de la fecha de extinción del fideicomiso, para dar conocimiento de este hecho a la Procuraduría General de la República para que demande del Juzgado de Distrito competente, la declaratoria de nacionalidad del inmueble de que se trate. Presentada la demanda, el Juez podrá acordar la ocupación administrativa inmediata del inmueble.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Octavo. Por lo que se refiere a la obtención previa del permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores contemplado en la fracción V del artículo 11 del Reglamento, para la ampliación de la materia y cambio de los fines del fideicomiso, debe entenderse por ampliación de la materia del bien inmueble originalmente objeto del fideicomiso, a otro bien inmueble siempre y cuando este se encuentre colindante con el predio. No se otorgará el permiso para ampliación de la materia cuando el bien inmueble con el que se pretenda ampliar la materia del fideicomiso no sea colindante.

En cuanto al cambio de fin del fideicomiso, este se entenderá cuando se cambia de "residencial" a "no residencial" o viceversa. También cuando dentro de los no residenciales se cambie a algunos de los fines que se enuncian en las fracciones del artículo 10 del Reglamento, siempre y cuando la autoridad local no tenga inconveniente para el cambio de uso de suelo.

Noveno. La Secretaría en el ámbito de su respectiva competencia, vigilará el estricto cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo.

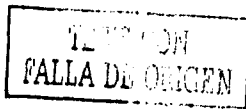
Décimo. La Secretaría con fundamento en los artículos 13 párrafo segundo de la Ley; 1, 2, 6, II fracción VI y 86 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, podrá revocar los permisos otorgados.

TRANSITORIO

UNICO.- El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación. Dado en la ciudad de México, Distrito Federal a los días del mes de de dos mil uno.

El Secretario de Relaciones Exteriores.

Para concluir y como podemos observar, esta es nuestra propuesta para tratar de corregir algunas de las omisiones e imprecisiones, de la L.I.E y su Reglamento, que se propone con el único propósito de conceder mayor seguridad y certeza jurídica a los inversionistas extranjeros, así como el de evitar de se transgreda o vulnere la disposiciones en comento impunemente, mediante la realización de subterfugios.

**ANEXO 1****DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS****DIRECCIÓN DE PERMISOS ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL**

FOLIO No.
EXPEDIENTE:
NUM. DE PERMISO:

LA SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 10, fracción II, y 11, fracción I, de la Ley de Inversión Extranjera, CONCEDE a: BANCO BILBAO VIZCAYA-MÉXICO, S.A., Institución de Crédito constituida y en funciones conforme a las disposiciones legales de nuestro país, PERMISO para adquirir como FIDUCIARIA el dominio sobre el (los) inmueble (s) materia del fideicomiso que se detalla (n) en la presente autorización.

El contrato de fideicomiso correspondiente, deberá sujetarse a las características y condiciones que a continuación se señalan:

CARACTERISTICAS

FIDEICOMITENTE(S):

Nacionalidad:

FIDUCIARIO:

FIDEICOMISARIO(S):

Nacionalidad:

FIDEICOMISARIO(S) SUBSTITUTO(S):

Nacionalidad:

DURACIÓN DEL FIDEICOMISO:

FINES:

BIEN(ES) MATERIA DEL FIDEICOMISO:

Ubicado en:

Ciudad:

Estado:

Superficie total:

Distancia de la Zona Federal Marítima:

Medidas, linderos y colindancias, las que se detallan en el anexo que debidamente sellado forma parte integrante del presente permiso.

CONDICIONES

PRIMERA.- Los FINES DEL FIDEICOMISO derivados de la presente autorización, consistirán en que la FIDUCIARIA conserve siempre la titularidad sobre el dominio del (de los) inmueble (s) fideicomitido (s), y sin conceder DERECHOS REALES, permita el uso y aprovechamiento temporal de aquel (aquellos) al (a los) fideicomisario (s), o a quien (es) este (éstos) indique (n), para destinarlo (s) a FINES:

SEGUNDA.- El (Los) FIDEICOMISARIO (S), de conformidad con lo dispuesto por la fracción PRIMERA del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, CONVIENE (N) expresamente ante la SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES en que cualquier extranjero que tenga o llegare a tener algún interés o participación dentro de la sociedad se considerará como mexicano (s) respecto de los derechos adquiridos sobre el (los) inmueble (s) materia del fideicomiso, y en no invocar, por lo mismo, la protección de su gobierno, por lo que se refiere a aquellos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder su interés o participación en la sociedad en beneficio de la Nación Mexicana;

TERCERA.- El (Los) FIDEICOMISARIO (S), previa autorización de la SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES, la cual resolverá discrecionalmente con base en lo dispuesto por el artículo 14 de la Ley de Inversión Extranjera, podrá (n) ceder sus derechos de uso y aprovechamiento del (los) bien (es) fideicomitido (s), en cuyo caso el (los) fideicomisario (s) cesionario (s) asumirá (n) las obligaciones que se generen con motivo de este fideicomiso. Dicha autorización no será necesaria cuando el (los) fideicomisario (s) cesionario (s) sea (n) persona (s) física (s) de nacionalidad mexicana o sociedad (es) mexicana (s) con cláusula de exclusión de extranjeros; tratándose de persona (s) física (s) o moral (es) extranjera (s) o de sociedad (es) mexicana (s) con cláusula de admisión de extranjeros, únicamente se requerirá permiso de la SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES cuando el (los) bien (es) fideicomitido (s) se destine (n) a fines residenciales;

CUARTA.- El (Los) FIDEICOMISARIO (S) se obliga (n) a informar a la fiduciaria, sobre la realización de los fines del fideicomiso y el cumplimiento de las condiciones contenidas en este permiso;

QUINTA.- La Institución de Crédito como FIDUCIARIA, se obliga a vigilar e informar a la SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES, sobre el cumplimiento de los fines para los cuales se autoriza la constitución del fideicomiso y de las condiciones contenidas en el presente permiso;

SEXTA.- En caso de cancelación del fideicomiso constituido al amparo del presente permiso, la FIDUCIARIA deberá dar aviso a la SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES, dentro de los noventa días hábiles siguientes al que ocurra dicha circunstancia;

SÉPTIMA.- La SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES, en caso de incumplimiento o violación de cualquiera de las condiciones que este permiso establece, podrá solicitar a la FIDUCIARIA la cancelación y liquidación del fideicomiso, la cual deberá efectuarse dentro de los ciento ochenta días contados a partir de la fecha de notificación de dicho requerimiento;

OCTAVA.- En el supuesto de que la FIDUCIARIA pretenda dar en arrendamiento el (los) inmueble (s) a personas físicas o morales extranjeras o a sociedades mexicanas sin cláusula de exclusión de extranjeros, éstos deberán obtener permiso previo de la Secretaría de Relaciones Exteriores;

NOVENA.-La duración del fideicomiso que se constituya al amparo de este permiso podrá prorrogarse en los términos del artículo 13 de la Ley de Inversión Extranjera, debiendo la FIDUCIARIA solicitar la prórroga correspondiente antes de la extinción del contrato;

DÉCIMA.-El fideicomiso que se constituya al amparo del presente permiso, deberá inscribirse en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, en los términos del artículo 32, fracción III, de la Ley de Inversión Extranjera.

DÉCIMA PRIMERA.- EL FIDUCIARIO Y EL (LOS) FIDEICOMISARIO (S), se obliga (n) a que dentro del bien que se afecte en fideicomiso al amparo de este permiso, no se colocarán bardas, cercas, alambrados o cualquier otro elemento que impida o constituya un obstáculo al libre acceso a la zona federal marítimo terrestre, misma que de conformidad con el artículo 29, fracción V, de la Ley General de Bienes Nacionales, es un bien de uso común. El incumplimiento de esta condición por parte del (los) fideicomisario (s), será sancionado en los términos del artículo 97, en relación con los artículos 1o. y 2o., fracción I, de la Ley invocada, sin perjuicio de lo estipulado en la condición SEPTIMA del presente permiso.

En los términos del segundo párrafo del artículo 13 de la Ley de Inversión Extranjera, la Secretaría de Relaciones Exteriores se reserva la facultad de verificar en cualquier tiempo, el cumplimiento de los fines del fideicomiso y de las condiciones a que se refiere el presente permiso; su uso implica su aceptación incondicional y su incumplimiento o violación dará lugar a las sanciones que en el presente se establecen, independientemente de las prescritas por los ordenamientos legales aplicables.

El otorgamiento de este permiso no exime al (los) FIDEICOMISARIO (s), FIDEICOMITENTE (s) y FIDUCIARIA, del cumplimiento de los planes y programas de desarrollo urbano y ordenamientos de la localidad en que se ubique el inmueble, ni de los criterios de sustentabilidad de la política ambiental.

El texto íntegro de este permiso deberá transcribirse en la Escritura donde se formalice el fideicomiso que se constituye al amparo del mismo.

Este permiso se otorga con fundamento en el artículo 27, fracción I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 10, fracción II, 11, fracciones I y II, 13 y 14, de la Ley de Inversión Extranjera; 11 y 12 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de B Inversiones Extranjeras; 28, fracción V, de la Ley Orgánica de la administración Pública Federal; 26, fracción III, del Reglamento Interior de la SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES; y 4o., inciso C), fracción VI, del Acuerdo Delegatorio de Facultades, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de marzo de 2000.

Dado a los días del mes de de

EL DIRECTOR DE PERMISOS ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL.

C.c.p.-Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca. Para los efectos previstos en el Artículo 32 Bis, fracción VIII, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

ANEXO 2

DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS

DIRECCIÓN DE PERMISOS ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL

FOLIO No. :
EXPEDIENTE:

En atención a que el C. _____, en su carácter de Delegado Fiduciario de _____ en la Ciudad de México, D. F., mediante escrito presentado en fecha _____ manifiesta que dicha Institución de Crédito se encuentra constituida y funciona conforme a las disposiciones legales vigentes y solicita permiso de esta Secretaría para **AMPLIAR LA DURACIÓN** del fideicomiso constituido al amparo del **PERMISO NO.** _____ expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de acuerdo a lo siguiente:

FIDEICOMITENTE(S):

Nacionalidad:

FIDUCIARIO:

FIDEICOMISARIO(S):

Nacionalidad:

FIDEICOMISARIO(S) SUBSTITUTO(S):

Nacionalidad:

DURACIÓN:

FINES:

BIEN(ES) MATERIA DE LA AMPLIACIÓN DEL FIDEICOMISO:

Ubicado en:

Ciudad:

Estado:

Superficie Total:

DISTANCIA DE LA ZONA FEDERAL MARÍTIMA TERRESTRES:

NUMERO DE PERMISO:

LA SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIOR-ES, con fundamento en el artículo 11 fracción V del Reglamento de la ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras **CONCEDE a:**

permiso para ampliar la materia del fideicomiso constituido al amparo del permiso _____ de fecha _____ de _____ de _____ bajo las siguientes condiciones:

PRIMERA.-El (Los) FIDEICOMISARIO (S), de conformidad con lo dispuesto por la fracción PRIMERA del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, CONVIENE (N) expresamente ante la SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES en considerarse como mexicano (s), respecto del bien materia del fideicomiso, y por lo mismo, en no invocar la protección de su Gobierno, bajo la pena, en caso de faltar al convenio de renuncia, de perder sus derechos de FIDEICOMISARIO en beneficio de la Nación Mexicana.

SEGUNDA.- Los FINES DEL FIDEICOMISO derivados de la presente autorización, consistirán en que la FIDUCIARIA conserve siempre la titularidad sobre el dominio del (de los) inmueble (s) fideicomitado (s), y sin conceder DERECHOS REALES, permita el uso y aprovechamiento temporal al fideicomisario (s), o a quien (es) éste (éstos) indique (n), para destinarlo (S) a FINES RESIDENCIALES;

TERCERA.-La FIDUCIARIA, de conformidad con lo que establece el artículo 11 fracción III del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, deberá presentar en abril de cada año ante la SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES, un informe sobre los fideicomisos autorizados en caso de SUSTITUCIÓN FIDUCIARIA, así como designación de FIDEICOMISARIO (s) sustituto (s) o cesión de derechos FIDEICOMISARIO (s), en favor de persona (s) física (s) o moral (s) extranjera (s), o sociedad (es) mexicana (s) con cláusula de admisión de extranjeros, tratándose de ésta última cuando el inmueble adquirido sea destinado a fines residenciales;

CUARTA.-El (los) FIDEICOMISARIO (s) se obliga (n) a informar a la FIDUCIARIA sobre la realización de los fines del fideicomiso y del cumplimiento de las condiciones contenidas en este permiso;

QUINTA.-La FIDUCIARIA, se obliga a vigilar e informar a la SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES, sobre el cumplimiento de los fines para los cuales se autoriza la constitución del fideicomiso y de las condiciones establecidas en el presente permiso;

SEXTA.-De conformidad con lo señalado por el artículo 11, fracción IV, segundo párrafo del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, en caso de incumplimiento o violación a cualquiera de las condiciones que este permiso establece, la FIDUCIARIA tendrá un término de 60 días hábiles para subsanarlas o corregirlas, contados a partir de la fecha de notificación de dichas irregularidades, en caso contrario, la SECRETARIA de relaciones exteriores, podrá solicitar a la FIDUCIARIA la extinción del FIDEICOMISO, la cual deberá efectuarse dentro de los 180 días siguientes, contados a partir de la fecha de notificación del requerimiento;

SÉPTIMA.-En caso de extinción del fideicomiso constituido al amparo del presente permiso, la FIDUCIARIA deberá dar aviso a la SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES, dentro de los cuarenta días hábiles siguientes al que ocurra dicha circunstancia;

OCTAVA.-La FIDUCIARIA deberá obtener permiso previó de la SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES, cuando pretenda ampliar la materia o cambiar los fines del fideicomiso;

NOVENA.-La duración del fideicomiso será de 50 años, contados a partir del permiso original y podrá prorrogarse en términos del artículo 13, de la Ley de Inversión Extranjera y 12 de su Reglamento, debiendo la FIDUCIARIA, solicitar ante la SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES, la prórroga correspondiente dentro de los 90 días hábiles anteriores a la extinción del fideicomiso;

DÉCIMA.-El fideicomiso que se constituya al amparo del presente permiso, deberá inscribirse en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, en los términos del artículo 32, fracción III, en relación con el 2o. fracción II, inciso C), de la Ley de Inversión Extranjera y 41 de su Reglamento;

DÉCIMA PRIMERA.- EL FIDUCIARIO Y EL (LOS) FIDEICOMISARIO (S), se obliga (n) a que dentro del bien que se afecte en fideicomiso al amparo de este permiso, no se colocarán bardas, cercas, alambrados o cualquier otro elemento que impida o constituya un obstáculo al libre acceso a la zona federal marítimo terrestre, misma que de conformidad con el artículo 29, fracción V, de la Ley General de Bienes Nacionales, es un bien de uso común. El incumplimiento de esta condición por parte del (los) FIDEICOMISARIO (s), será sancionado en los términos del artículo 97, en relación con los artículos 1o. y 2o., fracción I, de la Ley invocada, sin perjuicio de lo estipulado en la condición SEXTA del presente permiso;

DÉCIMA SEGUNDA.- En los términos del segundo párrafo del artículo 13 de la Ley de Inversión Extranjera, la SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES se reserva la facultad de verificar en cualquier tiempo, el cumplimiento de los fines del fideicomiso y de las condiciones a que se refiere el presente permiso; en caso de contravenir éstos, se reserva la facultad de revocar el fideicomiso. Su uso implica su aceptación incondicional y su incumplimiento o violación dará lugar a las sanciones que en el presente se establecen, independientemente de las prescritas por los ordenamientos legales aplicables.

El otorgamiento de este permiso no exime al (los) FIDEICOMISARIO (s), FIDEICOMITENTE (s) y FIDUCIARIA, del cumplimiento de los planes y programas de desarrollo urbano y ordenamientos de la localidad en que se ubique el inmueble, ni de los criterios de sustentabilidad de la política ambiental.

El texto íntegro de este permiso deberá transcribirse en la Escritura donde se formalice el fideicomiso que se constituye al amparo del mismo.

Este permiso se otorga con fundamento en el artículo 27, fracción I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 10, fracción II, 11, fracciones I y II, 13 y 14, de la Ley de Inversión Extranjera; 11 y 12 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de B Inversiones Extranjeras; 28, fracción V, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 26, fracción III, del Reglamento Interior de la SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES; y 4o., inciso C), fracción VI, del Acuerdo Delegatorio de Facultades, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de marzo de 2000.

Dado a los días del mes de de

EL DIRECTOR DE PERMISOS ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL.

C.c.p.-Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca. Para los efectos previstos en el Artículo 32 Bis, fracción VIII, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

ANEXO 3

DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS

DIRECCIÓN DE PERMISOS ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL

FOLIO No. :
EXPEDIENTE:

En atención a que el C. _____, en su carácter de Delegado Fiduciario de en la Ciudad de México, D. F., mediante escrito presentado en fecha manifiesta que dicha Institución de Crédito se encuentra constituida y funciona conforme a las disposiciones legales vigentes y solicita permiso de esta Secretaría para **DE MODIFICACIÓN DE FINES** del fideicomiso constituido al amparo del **PERMISO NO.** expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de acuerdo a lo siguiente:

FIDEICOMITENTE(S):
Nacionalidad:

FIDUCIARIO:

FIDEICOMISARIO(S):
Nacionalidad:

FIDEICOMISARIO(S) SUBSTITUTO(S):
Nacionalidad:

DURACIÓN:

FINES:

BIEN(ES) MATERIA DEL FIDEICOMISO:

Ubicado en:

Ciudad:

Estado:

Superficie Total:

DISTANCIA DE LA ZONA FEDERAL MARÍTIMA TERRESTRES:

NUMERO DE PERMISO:

LA SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIOR-ES, con fundamento en el artículo 11 fracción V del reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, **CONCEDE a:** _____ de fecha _____ de _____ de _____ bajo las siguientes condiciones:

PRIMERA.-El (Los) FIDEICOMISARIO (S), de conformidad con lo dispuesto por la fracción PRIMERA del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, **CONVIENE (N)** expresamente ante la SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES en considerarse como mexicano (s), respecto del bien materia del fideicomiso, y por lo mismo, en no invocar la protección de su Gobierno, bajo la pena, en caso de faltar al convenio de renuncia, de perder sus derechos de FIDEICOMISARIO en beneficio de la Nación Mexicana.

SEGUNDA.- Los FINES DEL FIDEICOMISO derivados de la presente autorización, consistirán en que la FIDUCIARIA conserve siempre la titularidad sobre el dominio del (de los) inmueble (s) fideicomitado (s), y sin conceder **DERECHOS REALES**, permita el uso y aprovechamiento temporal al fideicomisario (s), o a quien (es) éste (éstos) indique (n), para destinarlo (S) a **FINES RESIDENCIALES**;

TERCERA.-La FIDUCIARIA, de conformidad con lo que establece el artículo 11 fracción III del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, deberá presentar en abril de cada año ante la SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES, un informe sobre los fideicomisos autorizados en caso de **SUSTITUCIÓN FIDUCIARIA**, así como designación de FIDEICOMISARIO (s) sustituto (s) o cesión de derechos FIDEICOMISARIO (s), en favor de persona (s) física (s) o moral (s) extranjera (s), o sociedad (es) mexicana (s) con cláusula de admisión de extranjeros, tratándose de ésta última cuando el inmueble adquirido sea destinado a fines residenciales;

CUARTA.-El (los) FIDEICOMISARIO (s) se obliga (n) a informar a la FIDUCIARIA sobre la realización de los fines del fideicomiso y del cumplimiento de las condiciones contenidas en este permiso;

QUINTA.-La FIDUCIARIA, se obliga a vigilar e informar a la SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES, sobre el cumplimiento de los fines para los cuales se autoriza la constitución del fideicomiso y de las condiciones establecidas en el presente permiso;

SEXTA.-De conformidad con lo señalado por el artículo 11, fracción IV, segundo párrafo del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, en caso de incumplimiento o violación a cualquiera de las condiciones que este permiso establece, la FIDUCIARIA tendrá un término de 60 días hábiles para subsanarlas o corregirlas, contados a partir de la fecha de notificación de dichas irregularidades, en caso contrario, la SECRETARIA de relaciones exteriores, podrá solicitar a la FIDUCIARIA la extinción del FIDEICOMISO, la cual deberá efectuarse dentro de los 180 días siguientes, contados a partir de la fecha de notificación del requerimiento;

SÉPTIMA.-En caso de extinción del fideicomiso constituido al amparo del presente permiso, la FIDUCIARIA deberá dar aviso a la SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES, dentro de los cuarenta días hábiles siguientes al que ocurra dicha circunstancia;

OCTAVA.-La FIDUCIARIA deberá obtener permiso previo de la SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES, cuando pretenda ampliar la materia o cambiar los fines del fideicomiso;

NOVENA.-La duración del fideicomiso será de 50 años, contados a partir del permiso original y podrá prorrogarse en términos del artículo 13, de la Ley de Inversión Extranjera y 12 de su Reglamento, debiendo la FIDUCIARIA, solicitar ante la SECRETARIA DE RELACIONES

EXTERIORES, la proroga correspondiente dentro de los 90 días hábiles anteriores a la extinción del fideicomiso;

DÉCIMA.-El fideicomiso que se constituya al amparo del presente permiso, deberá inscribirse en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, en los términos del artículo 32, fracción III, en relación con el 2o. fracción II, inciso C), de la Ley de Inversión Extranjera y 41 de su Reglamento;

DÉCIMA PRIMERA.- EL FIDUCIARIO Y EL (LOS) FIDEICOMISARIO (S), se obliga (n) a que dentro del bien que se afecte en fideicomiso al amparo de este permiso, no se colocarán bardas, cercas, alambrados o cualquier otro elemento que impida o constituya un obstáculo al libre acceso a la zona federal marítimo terrestre, misma que de conformidad con el artículo 29, fracción V, de la Ley General de Bienes Nacionales, es un bien de uso común. El incumplimiento de esta condición por parte del (los) FIDEICOMISARIO (s), será sancionado en los términos del artículo 97, en relación con los artículos 1o. y 2o., fracción I, de la Ley invocada, sin perjuicio de lo estipulado en la condición SEXTA del presente permiso;

DÉCIMA SEGUNDA.- En los términos del segundo párrafo del artículo 13 de la Ley de Inversión Extranjera, la SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES se reserva la facultad de verificar en cualquier tiempo, el cumplimiento de los fines del fideicomiso y de las condiciones a que se refiere el presente permiso; en caso de contravenir éstos, se reserva la facultad de revocar el fideicomiso. Su uso implica su aceptación incondicional y su incumplimiento o violación dará lugar a las sanciones que en el presente se establecen, independientemente de las prescritas por los ordenamientos legales aplicables.

El otorgamiento de este permiso no exime al (los) FIDEICOMISARIO (s), FIDEICOMITENTE (s) y FIDUCIARIA, del cumplimiento de los planes y programas de desarrollo urbano y ordenamientos de la localidad en que se ubique el inmueble, ni de los criterios de sustentabilidad de la política ambiental.

El texto integro de este permiso deberá transcribirse en la Escritura donde se formalice el fideicomiso que se constituye al amparo del mismo.

Este permiso se otorga con fundamento en el artículo 27, fracción I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 10, fracción II, 11, fracciones I y II, 13 y 14, de la Ley de Inversión Extranjera; 11 y 12 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de B Inversiones Extranjeras; 28, fracción V, de la Ley Orgánica de la administración Pública Federal; 26, fracción III, del Reglamento Interior de la SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES; y 4o., inciso C), fracción VI, del Acuerdo Delegatorio de Facultades, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de marzo de 2000.

Dado a los días del mes de de

EL DIRECTOR DE PERMISOS ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL.

C.c.p.-Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca. Para los efectos previstos en el Artículo 32 Bis, fracción VIII, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

ANEXO 4

DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS

DIRECCIÓN DE PERMISOS ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL

FOLIO No. :
EXPEDIENTE:

En atención a que el C. _____, en su carácter de Delegado Fiduciario de en la Ciudad de México, D. F., mediante escrito presentado en fecha manifiesta que dicha Institución de Crédito se encuentra constituida y funciona conforme a las disposiciones legales vigentes y solicita permiso de esta Secretaría para **AMPLIAR LA DURACIÓN** del fideicomiso constituido al amparo del **PERMISO NO.** expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de acuerdo a lo siguiente:

FIDEICOMITENTE(S):

Nacionalidad:

FIDUCIARIO:

FIDEICOMISARIO(S):

Nacionalidad:

FIDEICOMISARIO(S) SUBSTITUTO(S):

Nacionalidad:

DURACIÓN:

FINES:

BIEN(ES) MATERIA DEL FIDEICOMISO:

Ubicado en:

Ciudad:

Estado:

Superficie Total:

DISTANCIA DE LA ZONA FEDERAL MARÍTIMA TERRESTRES:

NUMERO DE PERMISO:

LA SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIOR-ES, con fundamento en el artículo 13 en relación con el décimo primero transitorio de la Ley de Inversión Extranjera **CONCEDE a:** permiso para ampliar la duración del fideicomiso constituido al amparo del permiso de fecha de de de bajo las siguientes condiciones:

PRIMERA.-El (Los) FIDEICOMISARIO (S), de conformidad con lo dispuesto por la fracción PRIMERA del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, **CONVIENE (N)** expresamente ante la SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES en considerarse como mexicano (s), respecto del bien materia del fideicomiso, y por lo mismo, en no invocar la protección de su Gobierno, bajo la pena, en caso de faltar al convenio de renuncia, de perder sus derechos de FIDEICOMISARIO en beneficio de la Nación Mexicana.

SEGUNDA.- Los FINES DEL FIDEICOMISO derivados de la presente autorización, consistirán en que la FIDUCIARIA conserve siempre la titularidad sobre el dominio del (de los) inmueble (s) fideicomitado (s), y sin conceder **DERECHOS REALES**, permita el uso y aprovechamiento temporal al fideicomisario (s), o a quien (es) éste (éstos) indique (n), para destinarlo (s) a FINES RESIDENCIALES;

TERCERA.-La FIDUCIARIA, de conformidad con lo que establece el artículo 11 fracción III del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, deberá presentar en abril de cada año ante la SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES, un informe sobre los fideicomisos autorizados en caso de SUSTITUCIÓN FIDUCIARIA, así como designación de FIDEICOMISARIO (s) sustituto (s) o cesión de derechos FIDEICOMISARIO (s), en favor de persona (s) física (s) o moral (s) extranjera (s), o sociedad (es) mexicana (s) con cláusula de admisión de extranjeros, tratándose de ésta última cuando el inmueble adquirido sea destinado a fines residenciales;

CUARTA.-El (los) FIDEICOMISARIO (s) se obliga (n) a informar a la FIDUCIARIA sobre la realización de los fines del fideicomiso y del cumplimiento de las condiciones contenidas en este permiso;

QUINTA.-La FIDUCIARIA, se obliga a vigilar e informar a la SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES, sobre el cumplimiento de los fines para los cuales se autoriza la constitución del fideicomiso y de las condiciones establecidas en el presente permiso;

SEXTA.-De conformidad con lo señalado por el artículo 11, fracción IV, segundo párrafo del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, en caso de incumplimiento o violación a cualquiera de las condiciones que este permiso establece, la FIDUCIARIA tendrá un término de 60 días hábiles para subsanarlas o corregirlas, contados a partir de la fecha de notificación de dichas irregularidades, en caso contrario, la SECRETARIA de relaciones exteriores, podrá solicitar a la FIDUCIARIA la extinción del FIDEICOMISO, la cual deberá efectuarse dentro de los 180 días siguientes, contados a partir de la fecha de notificación del requerimiento;

SÉPTIMA.-En caso de extinción del fideicomiso constituido al amparo del presente permiso, la FIDUCIARIA deberá dar aviso a la SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES, dentro de los cuarenta días hábiles siguientes al que ocurra dicha circunstancia;

OCTAVA.-La FIDUCIARIA deberá obtener permiso previo de la SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES, cuando pretenda ampliar la materia o cambiar los fines del fideicomiso;

NOVENA.-La duración del fideicomiso será de 50 años, contados a partir del permiso original y podrá prorrogarse en términos del artículo 13, de la Ley de Inversión Extranjera y 12 de su Reglamento, debiendo la FIDUCIARIA, solicitar ante la SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES, la prórroga correspondiente dentro de los 90 días hábiles anteriores a la extinción del fideicomiso;

DÉCIMA.-El fideicomiso que se constituya al amparo del presente permiso, deberá inscribirse en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, en los términos del artículo 32, fracción III, en relación con el 2o. fracción II, inciso C), de la Ley de Inversión Extranjera y 41 de su Reglamento;

DÉCIMA PRIMERA.- EL FIDUCIARIO Y EL (LOS) FIDEICOMISARIO (S), se obliga (n) a que dentro del bien que se afecte en fideicomiso al amparo de este permiso, no se colocarán bardas, cercas, alambrados o cualquier otro elemento que impida o constituya un obstáculo al libre acceso a la zona federal marítimo terrestre, misma que de conformidad con el artículo 29, fracción V, de la Ley General de Bienes Nacionales, es un bien de uso común. El incumplimiento de esta condición por parte del (los) FIDEICOMISARIO (s), será sancionado en los términos del artículo 97, en relación con los artículos lo. y 2o., fracción I, de la Ley invocada, sin perjuicio de lo estipulado en la condición SEXTA del presente permiso;

DÉCIMA SEGUNDA.- En los términos del segundo párrafo del artículo 13 de la Ley de Inversión Extranjera, la SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES se reserva la facultad de verificar en cualquier tiempo, el cumplimiento de los fines del fideicomiso y de las condiciones a que se refiere el presente permiso; en caso de contravenir éstos, se reserva la facultad de revocar el fideicomiso. Su uso implica su aceptación incondicional y su incumplimiento o violación dará lugar a las sanciones que en el presente se establecen, independientemente de las prescritas por los ordenamientos legales aplicables.

El otorgamiento de este permiso no exime al (los) FIDEICOMISARIO (s), FIDEICOMITENTE (s) y FIDUCIARIA, del cumplimiento de los planes y programas de desarrollo urbano y ordenamientos de la localidad en que se ubique el inmueble, ni de los criterios de sustentabilidad de la política ambiental.

El texto integro de este permiso deberá transcribirse en la Escritura donde se formalice el fideicomiso que se constituye al amparo del mismo.

Este permiso se otorga con fundamento en el artículo 27, fracción I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 10, fracción II, 11, fracciones I y II, 13 y 14, de la Ley de Inversión Extranjera; 11 y 12 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de B Inversiones Extranjeras; 28, fracción V, de la Ley Orgánica de la administración Pública Federal; 26, fracción III, del Reglamento Interior de la SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES; y 4o., inciso C), fracción VI, del Acuerdo Delegatorio de Facultades, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de marzo de 2000.

Dado a los días del mes de de

EL DIRECTOR DE PERMISOS ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL.

C.c.p.-Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca. Para los efectos previstos en el Artículo 32 Bis, fracción VIII, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

PERM-AMP-DUR.

MÓDULO I **DATOS GENERALES DE LA INSCRIPCIÓN**

4. REGIMEN DEL CUAL SE DERIVA LA INSCRIPCIÓN AUTORIZACION DE LA SECOFI

OTRO (ESPECIFIQUE)

EN CASO DE HABER OBTENIDO AUTORIZACION DE LA SECRETARIA DE COMERCIO Y FOMENTO INDUSTRIAL, SEÑALE EL NUMERO Y FECHA DEL OFICIO MEDIANTE EL CUAL LE FUE NOTIFICADA.

_____|_____|_____|

DIA MES AÑO

5. DATOS DE LICE (OS) FIDECOMITENTE(S) EN CASO DE CONTAR CON MAS DE 3 FIDECOMITENTES, PRESENTE LA INFORMACION FALTANTE EN COPIA DE LA PRESENTE HOJA.

NOMBRE, DENOMINACION O RAZON SOCIAL DE LOS FIDECOMITENTES.

6. FECHA DE CELEBRACION DEL CONTRATO DE FIDECOMISO

_____|_____|_____|

DIA MES AÑO

MÓDULO II **GENERALIDADES DEL FIDECOMISO**

7. DATOS DE LA INSTITUCION FIDUCIARIA

DENOMINACION O RAZON SOCIAL DE LA INSTITUCION FIDUCIARIA.

8. DATOS DE (LOS) FIDECOMISARIO(S) EN CASO DE CONTAR CON MAS DE 3 FIDECOMISARIOS, PRESENTE LA INFORMACION FALTANTE EN COPIA DE LA PRESENTE HOJA.

NOMBRE DENOMINACION O RAZON SOCIAL DE LOS FIDECOMISARIOS	NACIONALIDAD DE LOS FIDECOMISARIO(S)	CALIDAD MIGRATORIA (EN SU CASO)	% DE VE
_____	_____	A) NO INMIGRANTE B) INMIGRANTE C) INMIGRADO <input type="checkbox"/>	_____
_____	_____	A) NO INMIGRANTE B) INMIGRANTE C) INMIGRADO <input type="checkbox"/>	_____
_____	_____	A) NO INMIGRANTE B) INMIGRANTE C) INMIGRADO <input type="checkbox"/>	_____
_____	_____	A) NO INMIGRANTE B) INMIGRANTE C) INMIGRADO <input type="checkbox"/>	_____
_____	_____	A) NO INMIGRANTE B) INMIGRANTE C) INMIGRADO <input type="checkbox"/>	_____

(1) SI EL FIDECOMISARIO ES UNA SOCIEDAD MEXICANA CON INVERSION EXTRANJERA EN SU CAPITAL SOCIAL(E), INDICAR EL PORCENTAJE DE IE EN EL RECUADRO "% DE IE" Y EN EL RECUADRO CORRESPONDIENTE A "NACIONALIDAD DE LOS FIDECOMISARIOS", DEBERA ANOTAR LA NACIONALIDAD DEL PRINCIPAL SOCIO O ACCIONISTA EXTRANJERO DE LA SOCIEDAD MEXICANA.

9. DURACION DEL CONTRATO DE FIDECOMISO (AÑOS).

10. VALOR COMERCIAL DEL PATRIMONIO MATERIA DEL FIDECOMISO (PESOS)

11. FINES DEL FIDECOMISO

INDUSTRIAL

COMERCIAL

PRESTACION DE SERVICIOS

TURISTICO

RESIDENCIAL

EN CASO DE QUE LOS FINES SEAN INDUSTRIALES, COMERCIALES O DE PRESTACION DE SERVICIOS, ESPECIFIQUE LA ACTIVIDAD ECONOMICA QUE DESARROLLA.

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

192

12 DESCRIPCION DEL OBJETO MATERIA DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

12.1 EN CASO DE QUE EL OBJETO MATERIA DEL FIDEICOMISO ESTE INTEGRADO POR ACCIONES O PARTES SOCIALES:

DE NOMINACION O RAZON SOCIAL DE LA SOCIEDAD QUE EMITE LAS ACCIONES.

NUMERO DE ACCIONES FIDEICOMITIDAS

12.2 EN CASO DE QUE EL OBJETO MATERIA DEL FIDEICOMISO ESTE INTEGRADO POR BIENES INMUEBLES:

UBICACION DE LOS BIENES INMUEBLES FIDEICOMITIDOS.

CALLE Y NUMERO	
CITY, ESTADO Y PAIS	
DESCRIPCION	ESTADO

SUPERFICIE DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS (METROS CUADRADOS)

EN CASO DE QUE EL OBJETO MATERIA DEL FIDEICOMISO SEA LA UTILIZACION TEMPORAL DE UN INMUEBLE DURANTE UN PERIODO DETERMINADO DE CADA AÑO (TIEMPO COMPARTIDO), INDIQUE EL PERIODO CORRESPONDIENTE

MODULO III

DATOS SOBRE CANCELACION

13 MOTIVO POR EL CUAL SOLICITA LA CANCELACION:

- EXTINCION TOTAL DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO.
- EXTINCION PARCIAL DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO.
- CESION DE DERECHOS DE FIDEICOMISARIO A UNA PERSONA FISICA O MORAL DE NACIONALIDAD MEXICANA.
- OTRO (ESPECIFIQUE):

ANEXO 6



FORMATO DE CONTRATO DE FIDEICOMISO

EN LA CIUDAD DE _____ ESTADO DE _____ A LOS _____ DÍAS DEL MES DE _____ DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y _____, ANTE MI, ABOGADO _____ NOTARIO PUBLICO DEL ESTADO EN ACTUAL EJERCICIO, TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO _____ CON RESIDENCIA EN ESTA CIUDAD, COMPARECIERON:

I.- LICDA. MARIA LEONOR LAVIADA ARCE, QUIEN COMPARECE EN ESTE ACTO COMO APODERADA DE BANCO INVERLAT, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERLAT.

II.- LOS C. _____, QUIENES COMPARECEN EN ESTE ACTO POR SU PROPIO Y PERSONAL DERECHO, CON EL CARACTER DE FIDEICOMITENTES.

III.- LOS C. _____, QUIENES COMPARECEN EN ESTE ACTO POR SU PROPIO Y PERSONAL DERECHO, CON EL CARACTER DE FIDEICOMISARIOS.

LOS COMPARECIENTES CON SUS INDICADOS CARACTERES DIJERON: QUE VIENEN A FORMALIZAR UN CONTRATO DE FIDEICOMISO TRASLATIVO DE DOMINIO, AL TENOR DE LOS ANTECEDENTE Y CLAUSULAS SIGUIENTES:

ANTECEDENTES

I.- Relacionar los antecedentes de propiedad del inmueble materia de este Contrato, especificando su ubicación, superficie medidas y colindancias, consignando los datos de inscripción del Registro Público de la Propiedad correspondiente

II.- Transcribir el certificado de libertad de gravámenes y las boletas de pago de impuestos y derechos para comprobar que el inmueble se encuentra libre de gravámenes y de cualquier limitación de dominio y al corriente en el pago de todas las prestaciones fiscales que cause

III.- Transcribir el avalúo realizado sobre el inmueble que será objeto del Fideicomiso

IV.- Transcribir el Permiso que otorga la Secretana de Relaciones Exteriores al Fiduciario, para la adquisición en Fideicomiso del inmueble materia de este Contrato

Visto lo anterior, las partes están de acuerdo en otorgar las siguientes.

CLAUSULAS

PRIMERA.- CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO.- Los señores _____ en su carácter de Fideicomitentes constituyen en este acto y para los fines que más adelante se expresan, afectan y transmiten en Fideicomiso Irrevocable, a BANCO INVERLAT, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERLAT, DIVISION FIDUCIARIA, libre de todo gravamen, con todo cuanto de hecho y por derecho uso y costumbre le corresponda y llegue a corresponder la propiedad del inmueble relacionado en el Antecedente I de esta escritura, con la superficie, medidas y linderos que en dicho Antecedente se determinan, los cuales se dan aquí por reproducidos como si se insertasen a la letra, para todas las consecuencias legales, de acuerdo a lo dispuesto en los Artículos 750 2290 y demás relativos del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos para el Estado de _____.



FORMATO DE CONTRATO DE FIDEICOMISO

Asimismo los Fideicomitentes designan en este acto como Fideicomisarios a los C _____, a los cuales han entregado con anterioridad a la firma del presente contrato, la posesión del inmueble fideicomitido y sus accesorios libre de invasores vigilantes y responsabilidad de cualquier genero

SEGUNDA.- PARTES DEL CONTRATO - Son partes en el presente Contrato de Fideicomiso

FIDEICOMITENTES

FIDUCIARIO **BANCO INVERLAT, S.A.**
INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE
GRUPO FINANCIERO INVERLAT
DIVISION FIDUCIARIA

FIDEICOMISARIOS

TERCERA.- FIDEICOMISARIO SUSTITUTO - Para el caso de que fallezca alguno de los Fideicomisarios designados sera sustituto el superviviente y si fallecen ambos sera Fideicomisario sustituto _____

Para el caso que ocurra el fallecimiento del Fideicomisario. El Fideicomisario Sustituto deberá acreditar al Fiduciario este hecho mediante la presentación del acta de defunción debidamente certificada y traducida si es el caso por pento traductor autorizado, asimismo al Fideicomisario sustituto le corresponderán los derechos y obligaciones que se devanan del presente fideicomiso durante la vigencia del mismo

Asimismo el Fiduciario faculta a los Fideicomisarios para revocar el nombramiento del Fideicomisario Sustituto y nombrar uno nuevo cuantas veces lo consideren conveniente, en el entendido de que a la muerte de los Fideicomisarios, el ultimo nombramiento será irrevocable.

EL Fideicomisario deberá comunicar al Fiduciario la revocación o designación de nuevo(s) fideicomisario(s) sustituto(s) mediante declaración ante Notario Publico, en el caso de que este hecho se realice en el extranjero, en el documento respectivo deberá consignarse la firma del Fideicomisario y estar autenticada por fedatario publico y la firma y sello de dicho fedatario se encuentre certificada por consul de Mexico o por la autoridad competente del estado en el que se haya suscrito el documento, en los terminos de la Convención de la Haya

CUARTA.- CONTRAPRESTACION - La transmisión del inmueble Fideicomitido, descrito en el Antecedente I, la realizan los Fideicomitentes a titulo de contraprestación en favor de los Fideicomisarios, por haber recibido de los mismos a la firma del presente contrato, la cantidad de \$ _____, misma que recibieron a su entera satisfacción, otorgando por tal motivo el recibo más amplio que en derecho proceda

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

QUINTA.- FINALIDAD DEL FIDEICOMISO - Son fines del presente fideicomiso

- a) Que la Institución Fiduciaria conserve la propiedad del inmueble Fideicomitido y permita a los Fideicomisarios designados el uso y aprovechamiento temporal del mismo, sin concederles **DERECHOS REALES**, a fin de que lo destinen para _____ (LOS FINES QUE CORRESPONDAN DE ACUERDO CON EL PERMISO) y lo transmita a la o las

**FORMATO DE CONTRATO DE
FIDEICOMISO**

- personas físicas o morales mexicanas o extranjeras que estos últimos designen siempre y cuando tales personas tengan capacidad jurídica para adquirir
- b) Que el Fiduciario de acuerdo con las instrucciones que por escrito reciba de los fideicomisarios, arriende el inmueble fideicomitido a la persona que estos mismos determinen para lo cual deberá ajustarse a las disposiciones que para tal efecto estipule el permiso de la secretaria de relaciones exteriores concedido y la Ley de la materia, dicho contrato se deberá realizar por conducto de la Fiduciaria y los Fideicomisarios disfrutaran y recibirán de manera directa el producto de las rentas que genere dicho arrendamiento y de cuyo producto se pagaran al Fiduciario los Honorarios que le correspondan por concepto de firma del mencionado contrato de arrendamiento
- c) Que el Fiduciario de acuerdo con las instrucciones que por escrito reciba de los fideicomisarios, otorgue garantía hipotecaria sobre el inmueble objeto del presente contrato de fideicomiso, para garantizar obligaciones contractas. En la escritura en que conste la garantía se deberá hacer constar que el Fiduciario no contrae ninguna obligación de pago y que no se obliga con sus propios bienes en ninguna forma y simplemente concurre a solicitud del Fideicomisario

SIXTA.- MODIFICACIONES DEL CONTRATO.- Los Fideicomitentes no se reservan derecho alguno en relación con el presente Fideicomiso por lo cual quedan desligados del mismo para todos los efectos salvo para la obligación a su cargo previstas en la Cláusula siguiente. Por lo tanto el presente contrato podrá modificarse de común acuerdo entre el Fiduciario y los Fideicomisarios exclusivamente previo el cumplimiento de los requisitos legales que el caso requiera

SEPTIMA.- SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN - Los Fideicomitentes, se obligan al saneamiento para el caso de evicción, frente a los Fideicomisarios y los adquirentes del inmueble fideicomitido y facultan al Fiduciario para obligarlos en tales términos ante la persona o personas a quienes se transmita el inmueble fideicomitido. Bastará la firma de la Institución Fiduciaria en la Escritura en que se transmita el inmueble fideicomitido, para que los Fideicomitentes queden obligados a responder de esta obligación

OCTAVA.- TERMINO DEL FIDEICOMISO Y PRORROGA - El presente Fideicomiso tendrá la duración máxima de _____ (LOS AÑOS ESTIPULADOS EN EL PERMISO) y se extinguirá por cualquiera de las causas establecidas en el Artículo 357 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito que sean compatibles con las estipulaciones de este contrato, a excepción de la causa prevista en la Fracción VI de dicho ordenamiento, ya que en esta operación los Fideicomitentes no se reservan el derecho de modificarlo ni de revocarlo

Al término establecido, el Fiduciario procederá a enajenar el inmueble fideicomitido a personas físicas o jurídicamente capaces de adquirirlos, si así se lo solicita el Fideicomisario, recibiendo los o sus causahabientes el importe de dicha transmisión

El derecho a que se refiere el párrafo anterior podrá ejercitarse en cualquier tiempo antes de la expiración del presente Fideicomiso en este caso. El Fideicomisario establecerá los términos y condiciones de la operación recibiendo el producto íntegro de la contraprestación

El Fideicomisario podrá solicitar por escrito al Fiduciario en un lapso comprendido entre los trescientos sesenta días y los ciento ochenta días, anteriores a la terminación del presente contrato, su deseo de solicitar la prórroga del presente contrato, en los términos de la Ley de Inversiones Extranjeras, debiendo provisionar al Fiduciario de las cantidades necesarias para el trámite solicitado

En el caso de que los Fideicomisarios designados o sus causahabientes, según corresponda, no introyeran al Fiduciario para la disposición del bien fideicomitido al vencimiento del término del

FIDUCIARIO REGION PENINSULAR**PASEO DE MONTEJO # 478 x 39, C. P. 97000 MÉRIDA, YUC., Tel. (99) 23-31-42 y Fax (99) 23-25-68**

**FORMATO DE CONTRATO DE
FIDEICOMISO**

contrato, o no se obtenga la renovación del permiso otorgado por la Secretaría de Relaciones Exteriores para la constitución del presente Fideicomiso, o bien hubieran incumplido en el pago de los honorarios fiduciarios. El Fiduciario procederá a realizar un avalúo con una Institución de crédito autorizada y procederá a la venta del Inmueble mediante Corredor de Bienes Raíces de su elección y ante Notario Público, entregando su producto al Fideicomisario o a quién sus derechos represente o mediante la consignación judicial de dicha cantidad en favor de la persona mencionada, una vez deducidos gastos impuestos honorarios, derechos y cualquier otro gasto derivado de dicha venta.

Los Fideicomisarios designados o bien sus causahabientes, según corresponda deberán provisionar al Fiduciario las cantidades necesarias para sufragar los gastos que se requieran para la venta del inmueble fideicomitido, en caso contrario, el Fiduciario, con cargo al producto derivado de la venta, liquidará las cantidades necesarias para cubrir dichos gastos, así como los honorarios del Fiduciario, del Corredor de Bienes Raíces y del Notario Público que para tal efecto contrató, impuestos, derechos y demás cantidades necesarias para la venta, quedando el saldo producto de la venta a disposición de los Fideicomisarios o sus causahabientes.

Este Fideicomiso no se podrá extinguir, sustituir o ceder, hasta que el Fideicomisario compruebe a satisfacción del Fiduciario que ha cumplido con todas las obligaciones inherentes al Fideicomiso, así como haber cubierto en su totalidad los honorarios del Fiduciario.

NOVENA.- OBLIGACIONES DEL FIDEICOMISARIO.- De manera enunciativa y no limitativa son obligaciones de los Fideicomisarios:

- 1 - Informar al Fiduciario sobre la realización de los fines del presente Fideicomiso y sobre el cumplimiento de las condiciones contenidas en el permiso otorgado por la Secretaría de Relaciones Exteriores.
- 2 - Proporcionar por escrito al Fiduciario cualquier información que este le requiera, en el plazo que para tal efecto le indique, respecto del inmueble que constituye el patrimonio del presente fideicomiso.
- 3 - Se comprometen a no fraccionar, colocar bardas, cercas, alambrados o cualquier otro elemento que impida o constituya un obstáculo al libre acceso a la Zona Federal Marítimo Terrestre, misma que de conformidad al artículo 29, fracción V, de la Ley General de Bienes Nacionales, es un bien de uso común, en el predio materia del presente contrato, so pena de las sanciones que correspondan de acuerdo a lo dispuesto por la Ley de la materia.
- 4 - Cubrir oportunamente los honorarios Fiduciarios.
- 5 - Cubrir oportunamente todos los impuestos y derechos que genere el inmueble fideicomitido.

El Fiduciario, en caso de incumplimiento o violación de cualquiera de las condiciones establecidas en el permiso otorgado por la Secretaría de Relaciones Exteriores, a petición de esta, cancelará y liquidará el presente fideicomiso dentro del plazo de ciento ochenta días contados a partir de la fecha de notificación del requerimiento correspondiente, en los términos que para este efecto estipule el Permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores.

DÉCIMA.- CESIÓN DE DERECHOS.- Para que los Fideicomisarios puedan ceder, gravar o enajenar sus derechos y obligaciones sobre el presente Fideicomiso, se requerirá:

- 1 - Notificación notarial de los Fideicomisarios y el consentimiento del Fiduciario otorgado por escrito.
- 2 - Llenar las formalidades que exige la Ley para las cesiones, elevar en Escritura Pública la cesión, debiendo comparecer el Fiduciario a efecto de aceptar al cesionario.
- 3 - Cubrir las comisiones de la Institución Fiduciaria.
- 4 - Que el inmueble se encuentre al corriente en el pago de las obligaciones fiscales que haya causado.



FORMATO DE CONTRATO DE FIDEICOMISO

5 - Que se cubran los impuestos que se causen con motivo de la cesión, ya que en todo caso tanto el cedente como el cesionario quedarán solidariamente obligados a su pago.

El Fideicomisario Cesionario asumirá los derechos y obligaciones que tenía el Fideicomisario Cedente, en el presente fideicomiso durante la vigencia del mismo.

Mientras no se cumplan con las anteriores obligaciones, las cesiones que se hagan no surtirán efecto legal alguno.

DÉCIMA PRIMERA.-CONVENIO.- En cumplimiento a lo establecido en las condiciones del permiso concedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores relacionado en los antecedentes del presente contrato, los Fideicomisarios de conformidad con lo dispuesto en la fracción primera del artículo veintisiete de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, convienen expresamente ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, en considerarse mexicanos respecto de los derechos adquiridos sobre el inmueble fideicomitado y en no invocar, por lo mismo, la protección de su gobierno por lo que se refiere a aquellos bajo la pena en caso de faltar a su convenio de perderlos en beneficio de la nación mexicana.

Asimismo se estará a lo dispuesto en el párrafo que antecede respecto de cualquier extranjero que tenga o llegare a tener algún interés o participación en el presente fideicomiso.

DÉCIMA SEGUNDA.- GASTOS DE ESCRITURA - Los gastos, impuestos y honorarios que se causen con motivo de esta Escritura, serán por cuenta de los Fideicomisarios.

DÉCIMA TERCERA.- HONORARIOS DEL FIDUCIARIO - El Fiduciario tendrá derecho a cobrar por sus servicios los siguientes honorarios:

1 - Por estudio y aceptación de la presente operación la cantidad de \$ _____ (_____), por una sola vez previamente al momento de la firma de la presente escritura.

2 - Por la vigencia anual del fideicomiso, que incluya su administración, la cantidad de \$ _____ (_____)

En forma automática el fiduciario actualizará cada año la cantidad señalada en el numeral 2 anterior de la presente cláusula de acuerdo al mismo porcentaje que registre como incremento el Índice Nacional de Precios al Consumidor o su equivalente que publica en forma mensual el Banco de México.

En este acto, el Fideicomisario, cubre de manera anticipada dos anualidades (EN CASO DE QUE ESTE EN EL SUPUESTO DE LAS DOS ANUALIDADES ANTICIPADAS), aceptando cubrir al tercer año de vigencia del presente fideicomiso los honorarios según se estipulan en el párrafo inmediato anterior o bien a elección del Fiduciario utilizando un avalúo o dictamen de valor a partir del tercer año y subsiguientes cuya cantidad reflejara el valor actualizado y comercial del inmueble, para que en todo caso respecto de ese valor que se obtenga se le aplique el 0.50% a dicho valor de avalúo o dictamen de valor, aceptando dicho Fideicomisario en cubrir la cantidad resultante de la aplicación de ese porcentaje al valor obtenido del inmueble. El costo del avalúo o dictamen de valor desde este momento acepta el fideicomisario en cubrirlo a petición escrita de la Institución Fiduciaria.



FORMATO DE CONTRATO DE FIDEICOMISO

Para el caso de que el Fiduciario elija la opción de cobrar sus honorarios tomando en cuenta el valor de avalúo o dictamen de valor, a esa cantidad que resulte para el siguiente año y subsiguientes de vigencia le aplicara el Índice Nacional de Precios al Consumidor

Será obligación del Fideicomisario hacer el pago anualmente a la Institución Fiduciaria independientemente de recibir o no notificación sobre el particular

3-El Fideicomisario esta obligado anualmente dentro del mes de Enero a manifestar bajo protesta de decir verdad si fueron realizadas construcciones de cualquier tipo que pudieran redundar en un aumento en el valor del inmueble, asimismo manifestar el monto aproximado que dichas construcciones puedan tener, así como el valor total que el o los inmuebles fideicomitados tengan de acuerdo a su apreciación. En caso de que no sea presentado el informe citado en el anterior párrafo en el mes de Enero de cada año los Fideicomisarios autorizan al Fiduciario a determinar en forma unilateral el incremento en el valor de los bienes Fideicomitados

4- Las operaciones en que tenga que comparecer el fiduciario para firmar escrituras distintas a la presente la suma que el fiduciario tenga establecido para este tipo de operaciones al momento que la misma se efectúe.

5- Por cada cesion de derechos de fideicomisario, modificación del presente contrato, otorgamiento de poderes, Por renovación de instrucciones notariales y por cancelación del presente fideicomiso, la cantidad que el fiduciario tenga establecido para este tipo de operaciones al momento que la misma se efectúe

6- En caso de que el fiduciario no reciba oportunamente sus honorarios fiduciarios, el deudor incurrirá en mora y causara un interés equivalente a 1.5 veces el C P P (costo porcentual promedio) anual que publica el Banco de México, calculado sobre el importe de la comisión no cubierta en su oportunidad y por el plazo que la misma permanezca insoluta

Todos los honorarios del fiduciario están sujetos al pago del Impuesto al Valor Agregado

Independientemente del ajuste que se haga necesario por incrementos al valor de patrimonio fideicomitado, el fiduciario se reserva la facultad de modificar sus honorarios cada año, ajustándolos de conformidad con las tarifas vigentes para su clientela

7- Los obligados al pago de los honorarios pactados en el presente contrato, convienen con el fiduciario que en caso demora en el pago de dichos honorarios, el fiduciario tendrá derecho a solicitar ejecución en vía ejecutiva por juez competente, contra la sola presentación del contrato de fideicomiso y de los recibos de honorarios no pagados, los cuales para estos efectos llevan aparejados ejecución

8- Los Bienes Fideicomitados garantizan preferentemente los honorarios que se le adeuden al Fiduciario

DÉCIMA CUARTA.- OBLIGACIONES FISCALES.- Las obligaciones de carácter fiscal o de cualquier índole derivadas del inmueble fideicomitado serán a cargo de los fideicomisarios, desde la firma de la presente escritura

**FORMATO DE CONTRATO DE
FIDEICOMISO**

DÉCIMA QUINTA.- DEFENSA DEL PATRIMONIO - El Fiduciario no tiene obligación de defender el patrimonio fideicomitido cuando el Fiduciario reciba alguna notificación demanda Judicial o cualquier reclamación relacionada con los bienes Fideicomitidos, le avisará de inmediato a los fideicomisarios designados o a sus causahabientes o al apoderado nombrado por éstos, según corresponda para que se avoquen a la Defensa del Patrimonio Fideicomitido, con este aviso cesará cualquier responsabilidad del Fiduciario

El Fiduciario estará libre de responsabilidad de hechos o actos de terceros que impidan o dificulten los fines de este contrato

El Fiduciario para la defensa del patrimonio del presente contrato, solo estará obligado a otorgar los poderes necesarios para Actos de Administración, Pleitos y Cobranzas en favor de los fideicomisarios o sus causahabientes o a la persona que estos designen

El Fiduciario en todo caso no será responsable de la actuación de los apoderados ni tampoco estará obligado a cubrirles honorarios profesionales o gastos derivados de su actuación

Conforme a los términos y condiciones de la presente cláusula, los fideicomisarios designados, defenderán a su cargo el patrimonio del presente fideicomiso y cualesquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, requerimiento, transacción, daños y perjuicios, gastos y costas de cualquier naturaleza incluidos los honorarios de abogados que signifiquen pérdidas que directa o indirectamente se hagan valer en contra del patrimonio fideicomitido o del fiduciario, en cualquier momento posterior a la fecha de celebración y constitución del presente fideicomiso y el cumplimiento del mismo con motivo o consecuencia de cualquier inexactitud veracidad o incumplimiento de cualquiera de las estipulaciones o acuerdos aceptados por el fideicomisario y que se contienen en el presente contrato de fideicomiso, debiendo sacar en paz y a salvo al Fiduciario, delegados Fiduciarios, Apoderados Especiales, empleados y apoderados del Grupo Financiero Inverlat

Los derechos y las acciones reparatorias serán puramente alternativas y su ejercicio no implica el abandono ni la condonación de los derechos del Fiduciario, para ejercitar otra acción reparatoria que tenga contra cualquiera de los Fideicomisarios o sus causahabientes

Los fideicomisarios, sus causahabientes o su apoderado si lo hubiera, tendrán la obligación de dar aviso al Fiduciario de cualquier situación que pudiera afectar al presente fideicomiso

En caso de urgencia el fiduciario podrá llevar a cabo los actos indispensables para conservar el patrimonio en fideicomiso y los derechos derivados de este, sin perjuicio de la facultad de que el fideicomisario designe apoderado para que este se aboque a la defensa del patrimonio fideicomitido todos los gastos en que incurra el fiduciario y que se generen por motivo de esta actuación serán cubiertos por el Fideicomisario

DÉCIMA SEXTA.- PROHIBICIONES LEGALES - Manifiesta el fiduciario que ha hecho saber inequívocamente a las partes, el contenido y fuerza legal del inciso B de la fracc. XIX del artículo 105 de la Ley de Instituciones de Crédito que a la letra dice:

ART 105 - A las Instituciones de Crédito le estará prohibido en la realización de las operaciones a que se refiere la fracc. XV del artículo 46 de esta Ley.

B) - Responder a los fideicomitentes mandantes o comitentes, de incumplimiento de los deudores por los créditos que se otorguen o de los emisores, por los valores que se adquieran, salvo que sean por su culpa según lo dispuesto en la parte final del artículo 356 de La Ley

FIDUCIARIO REGION PENINSULAR

PASEO DE MONTEJO # 478 x 39, C. P. 97000 MERIDA, YUC., Tel (99) 23-31-42 y Fax (99) 23-23-68

FORMATO DE CONTRATO DE
FIDEICOMISO

General de Títulos y Operaciones de Crédito o garantizar la percepción de rendimiento por los fondos cuya inversión se les encomienda

Si al término del Fideicomiso mandato o comisión constituidos para el otorgamiento de créditos, estos no hubieran sido liquidados por los deudores la Institución deberá transferirlos al fideicomitente o fideicomisario según el caso, o al mandante o comitente absteniéndose de cubrir su importe

Cualquier pacto contrario a lo dispuesto en los dos párrafos anteriores no producirá efecto legal alguno. En los contratos de fideicomiso, mandato o comisión se insertará en forma notoria los párrafos anteriores de este inciso y una declaración fiduciaria en el sentido de que se hizo saber inequívocamente su contenido a las personas de quienes haya recibido bienes para su inversión

DÉCIMA SEPTIMA - DOMICILIOS - Para los efectos de este contrato los domicilios de las partes son los siguientes

FIDEICOMITENTE

FIDUCIARIO PASEO DE MONTEJO 478 X 39
 C P 97000
 MERIDA, YUCATAN

FIDEICOMISARIOS

Cualquier cambio de Domicilio deberá notificarse por escrito al Fiduciario con acuse de recibo, en caso de no hacerlo, los avisos que dirija el Fiduciario al último domicilio indicado, surtirán todos sus efectos legales a que haya lugar, sin responsabilidad alguna para el Fiduciario

DÉCIMA OCTAVA.- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA - Para la interpretación y cumplimiento de este contrato, las partes se someten expresamente a las Leyes y Tribunales del domicilio del fiduciario en la ciudad de Mérida, Yucatán, o México, D.F. a elección del Fiduciario

PERSONALIDAD

GENERALES

(ANEXO 7)

SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES.

DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS

AVISO DE CELEBRACIÓN DE MATRIMONIO SUJETO AL RÉGIMEN DE
SOCIEDAD CONYUGAL POR LA ADQUISICIÓN DE UN BIEN
INMUEBLE, UBICADO EN ZONA RESTRINGIDA DEL TERRITORIO
NACIONAL Y UNO DE LOS CÓNYUGES ES EXTRANJERO.

NOMBRE DEL CÓNYUGE EXTRANJERO: _____

NOMBRE DEL CÓNYUGE MEXICANO: _____

NUMERO DEL ACTA, FECHA Y LUGAR DE
MATRIMONIO: _____

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: _____

SUPERFICIE: _____

MEDIDAS Y COLINDANCIAS: _____

NORTE: _____

SUR: _____

ESTE: _____

OESTE: _____

FECHA DE ADQUISICIÓN DEL
INMUEBLE: _____

CONVENIO DE EXTRANJERÍA
CELEBRADO POR EL CÓNYUGE
EXTRANJERO:

De conformidad con el artículo 27 fracción I de la
Constitución Política de los Estados Mexicanos,
manifiesto bajo protesta de decir verdad que me
considero como mexicano respecto del inmueble que
pretendo adquirir y que formará parte del patrimonio de
la sociedad conyugal, bajo la pena de faltar al convenio,
de perderlo en beneficio de la nación mexicana.

EL CÓNYUGE EXTRANJERO.

EL CÓNYUGE MEXICANO.

CONCLUSIONES

PRIMERA. El fideicomiso es una institución jurídica que se importó del Derecho Anglosajón, la cual se adaptó a nuestro sistema jurídico perfectamente, tomando características propias que le dieron un matiz particular. Es explicado como acto de comercio y como operación bancaria, encontrando su regulación en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y en otras disposiciones de materias más especializadas.

SEGUNDA. Por ser una operación bancaria, generalmente la celebración de estos negocios jurídicos se tienen reservados para que actúen como fiduciarias instituciones financieras, tales como: instituciones nacionales de crédito, instituciones privadas de crédito, el Patronato de Bonos del Ahorro Nacional, compañías afianzadoras, de seguros y casas de bolsa.

TERCERA. La Ley de Inversión Extranjera, prevee la constitución de fideicomisos traslativos de dominio de bienes inmuebles ubicados en zona restringida del territorio nacional, cuyo fin consiste en que la institución de crédito adquiera como fiduciaria la propiedad de un bien inmueble ubicado en dicha zona, para permitir el uso y aprovechamiento del mismo sin constituir derechos reales a extranjeros personas físicas o morales y a sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros que destinen el inmueble fideicomitado a uso residencial, por un tiempo máximo de 50 años.

CUARTA. Los derechos concedidos a los fideicomisarios son de carácter personal, en virtud de que tienen su origen en un vínculo jurídico que se genera por la constitución del fideicomiso entre la institución fiduciaria y los

fideicomisarios, por lo que jurídicamente, no existe la posibilidad de que adquieran el dominio directo de estos bienes inmuebles, consecuentemente no se vulnera o transgrede la soberanía nacional.

QUINTA. La actual política económica emprendida por nuestro país, busca en la captación de inversión extranjera un generador de desarrollo y crecimiento, encontrando en el fideicomiso traslativo de dominio de inmueble ubicado en zona restringida, uno de tantos instrumentos que puede contribuir a dicho fin.

SEXTA. La pretensión extranjera de adquirir bienes inmuebles ubicados en zona restringida, ha provocado la necesidad de incluir la regulación de este tipo de fideicomisos en diferentes cuerpos legislativos desde el año de 1926, sin embargo debido a los distintos cambios que ha sufrido nuestro país en el ámbito cultural, social, económico y político, se han provocado ciertas imprecisiones y omisiones en la regulación de esta figura, ocasionando confusión y descontento entre los que la consideran lesivo para la soberanía nacional, y entre los que la consideran benéfico para impulsar desarrollo de la economía regional y nacional.

SÉPTIMA. Del análisis realizado a la Ley de Inversión Extranjera, se han observado algunas imprecisiones y omisiones que hacen necesaria la reforma y adición al artículo 11 de Ley, el cual debe considerar como supuestos jurídicos que obliguen a la constitución del fideicomiso traslativo de dominio de bien inmueble ubicado en zona restringida, cuando el extranjero adquiera un inmueble por adjudicación judicial o por sucesión testamentaria o in testamentaria, así como preveer la presentación de un aviso, cuando la adquisición del bien inmueble sea a través de un matrimonio sujeto a sociedad conyugal, y uno de los cónyuges es extranjero.

OCTAVA. Se hace necesaria una reforma y adición al Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, para que en forma genérica se considere lo siguiente:

- Reformar el artículo 4, para que prevea una sanción en contra de aquellos fedatarios públicos que constituyan fideicomisos, y no soliciten previamente la obtención del permiso de fideicomiso a la Secretaría de Relaciones Exteriores.
- Adicionar el artículo 9, en su fracción VII para que señale que también deberá precisarse la distancia del inmueble fideicomitado, respecto de la línea fronteriza, cuando el inmueble se encuentre en dicha faja.
- Adicionar el artículo 10, para que autorice el otorgamiento de permisos de constitución de fideicomisos con uso residencial, en términos de lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 5 del mismo Reglamento.
- Reformar la fracción III del artículo 11, para que precise que el aviso de la celebración de cesiones de derechos fideicomisarios, sustitución de fideicomisarios y las sustituciones fiduciarias, se realicen ante el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, dentro del término de 30 días hábiles subsecuentes a la celebración del acto que se haya realizado.
- Precisar en el artículo 12, que la prórroga de la duración de los fideicomisos sea por una sola vez y por un tiempo adicional de 5 años.
- Incluir un artículo que precise la forma y los requisitos que deben reunir los avisos de adquisición de bienes inmuebles ubicados en zona restringida del territorio nacional, por un matrimonio sujeto al régimen de sociedad conyugal y uno de los cónyuges, es extranjero, pactando el convenio de extranjería a que hace referencia la fracción I del artículo 27

de la Constitución, así como obligar a la constitución del fidecomiso en el supuesto de que dicha sociedad conyugal se disuelva y el cónyuge extranjero, pretenda conservar el inmueble.

NOVENA. La reforma a la Ley de la materia y su Reglamento, tiene como propósito conceder mayor certeza y seguridad jurídica a los inversionistas extranjeros, por otra parte, evitaría que se realizaran subterfugios para la adquisición de bienes inmuebles ubicados en zona restringida del territorio nacional, evitando que se infrinja impunemente lo establecido en la fracción I del artículo 27 Constitucional, así como la presente Ley secundaria y su Reglamento; al regular con mayor precisión circunstancias ya comentadas a lo largo de la presente investigación y que no quedan claras en la forma que actualmente se encuentran.

BIBLIOGRAFÍA

- ACOSTA ROMERO, Miguel y Pablo Almazán Alaniz. Tratado Teórico Práctico de Fideicomiso. Tercera edición. Porrúa. México. 1999.
- ACOSTA ROMERO, Miguel. Derecho Bancario. Quinta edición. Porrúa. México. 1998.
- ARELLANO GARCIA, Carlos. Derecho Internacional Privado. Octava edición. Porrúa . México.1989.
- BANCO MEXICANO SOMEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE. Las Instituciones Fiduciarias y el Fideicomiso en México. Fomento Cultural de la Organización Somex, México, 1982.
- BANCOMER, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE. Actualidad y Futuro del Fideicomiso en México. Espejo de Obsidiana Ediciones. México. 1997.
- BATIZA, Rodolfo. El Fideicomiso. Cuarta edición. Porrúa. México. 1980.
- BATIZA, Rodolfo. El Fideicomiso, Teoría y Práctica. Tercera edición. Porrúa. México. 1976.
- BORREGO ESTRADA, Salvador. Neoliberalismo. "Nuevo Plan de la Revolución". Cuarta edición. Tipografías Editores. México. 2000.
- CABRAL BOWLIN, María Luisa. La Soberanía y El Fideicomiso de Inmuebles para Extranjeros en Baja California Sur. Universidad Autónoma de Baja California Sur. México. 1998.
- CARBALLO YÁNEZ, Erick. Nuevo Derecho Bancario y Bursátil Mexicano. "Teoría y Práctica jurídica de las Agrupaciones Financieras, las Instituciones de Crédito y las Casas de Bolsa". Quinta edición. Porrúa. México. 2000.
- DOMINGUEZ MARTINEZ, Jorge Alfredo. El Fideicomiso ante la Teoría General del Acto Jurídico. Porrúa. México. 1972.

- GARCIA MAYNEZ, Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho. Cuadragésima edición. Porrúa. México. 1989.
- LEAULLE, Pierre. Tratado Teórico y Práctico de los Trusts "en Derecho Interno, en Derecho Fiscal y en Derecho Internacional". Traducido por Pablo Macedo. Porrúa. México. 1975.
- MOLINA PASQUEL, Roberto. Los Derechos del Fideicomiso. Jus. México. 1946.
- ORTIZ SOTELO, Sergio Monserrit. El Fideicomiso Mexicano. Porrúa. México. 1998.
- PEREZNIETO CASTRO, Leonel. Derecho Internacional Privado. Segunda edición. Colección Textos jurídicos Universitarios. Harla. 1983.
- PEREZNIETO CASTRO, Leonel y Abel Ledesma Medrano. Introducción al Estudio del Derecho. Colección Textos Jurídicos Universitarios. Harla. México. 1989.
- PORRUA PEREZ, Francisco. Teoría del Estado "Teoría Política". Trigésima segunda edición. Porrúa. México. 1999.
- RODRÍGUEZ Y RODRIGUEZ, Joaquín. Derecho Bancario. Octava edición. Porrúa. México. 1997.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio, de Derecho Civil. Tomos I-IV. Vigésima segunda edición. Porrúa. México. 1990.
- VEDRROSS, Alfred. Derecho Internacional Privado. Cuarta edición. Traducido por Antonio Truyot y Serra. Aguilar. España. 1963.
- VILLAGORDOA LOZANO, José. Doctrina General del Fideicomiso. Segunda edición. Porrúa, México. 1998.

LEGISLACIÓN VIGENTE.

Constitución Política de Estados Unidos Mexicanos. Comentada por el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México. UNAM. México. 1985.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917. Colección Leyes y Códigos de México. Centésima trigésima séptima edición. Porrúa. 1992.

Código de Comercio. Manual de Leyes Mercantiles. Pac. México. 1998.

Ley General de Títulos y operaciones de Crédito. Manual de Leyes Mercantiles. Pac. México. 1998.

Ley de Instituciones de Crédito. Colección Leyes y Códigos de México Legislación Bancaria. Trigésimo octava edición. Porrúa. México. 1992.

Ley de Inversión Extranjera. Correlacionada con el Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras por Víctor Rafael Aguilar Molina. Compañía Editorial Electro-Comp. México. 1998.

Código Civil en Materia Común para el Distrito Federal, y para toda la República en Materia Federal. Colección Leyes y Códigos de México. Sexagésima cuarta edición. Porrúa. México. 1995.

Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras. Correlacionada con el reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras por Víctor Rafael Aguilar Molina. Compañía Editorial Electro-Comp. México. 1998

Acuerdo por el que se dan a conocer los trámites inscrito en el Registro Nacional de Trámites Empresariales que aplica la Secretaría de Relaciones Exteriores. Diario Oficial de la Federación. Tomo DXLIV. Número 16. Primera Sección. México. 25 de enero de 1999.

Primera lista de municipios y delegaciones totalmente ubicada fuera de la zona restringida que señala la fracción I del artículo 27 Constitucional. Diario Oficial de la Federación. Tomo DXXIV. Número 14. Primera Sección. México. 1 de mayo de 1997.

LEGISLACIÓN ABROGADA

“Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo 27 de la Constitución General”. Diario Oficial de la Federación. Tomo XXXIV. Número 17. México. 21 de enero de 1926.

“Reglamento de la Ley Orgánica de la Fracción I. del Artículo 27 de la Constitución General de la República”. Diario Oficial de la Federación. Tomo XXXV. Número 27. México. 29 de marzo de 1926.

“Decreto que estable la necesidad transitoria de obtener permiso para adquirir bienes, a extranjeros y sociedades mexicanas que tengan o tuvieren socios extranjeros”. Diario Oficial de la Federación. Tomo CXLV. Número 8. México. 7 de julio de 1944.

“Acuerdo que autoriza a la Secretaría de Relaciones Exteriores para conceder a las instituciones nacionales de crédito, los permisos para adquirir como fiduciarias el dominio de bienes inmuebles destinados a la realización de actividades industriales o turísticas en fronteras y costas.” Diario Oficial de la Federación. Tomo CCCV. Número 53. México. 30 de abril de 1971.

“Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera”. Diario Oficial de la Federación. Tomo CCCXVII. Número 7. México. 9 de marzo de 1973.

"Reglamento de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera". Tomo CDXXVIII. Número 11 México. 16 de mayo de 1989.

"Reglamento de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera". Tomo CDXXVIII. Número 11 México. 16 de mayo de 1989.

DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS

BIBLIOGRAFÍA OMEBA. Enciclopedia Jurídica. Constante de XXVI Tomos. Bibliográfica. Argentina. 1998.

DE PINA VARA, Rafael. Diccionario de Derecho. Quinta edición. Porrúa. México. 1976.

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO I.I.J./UNAM. Diccionario Jurídico Mexicano. Tomos I-IV. Décimo tercera edición. Porrúa. México. 1998.

HEMEROGRAFIA

LIZARRAGA, Daniel y René Garder. "Preparan demandas". Reforma. Diario. Número 2515. Sección Nacional. 31 de octubre de 2000. México, D.F. año 7, Pág. Nacional A.

LIZARRAGA, Daniel y René Garder. "Recuperan terrenos en 7 minutos". Reforma. Diario. Número 2515. Sección Nacional. 31 de octubre de 2000. México, D.F. año 7, Pág. Nacional A.

LIZARRAGA, Daniel y René Garder. "Recupera la SRA 52 hectáreas más". Reforma. Diario. Número 2515, Sección Nacional. 31 de octubre de 2000. México, D.F. Año 7. Pág. Nacional A.

OTRAS FUENTES.

BANCO IVERLAT, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERLAT, DIVISIÓN FIDUCIARIA. Manual que contiene los modelos de escritos y contratos de los fideicomisos de inmuebles en zona restringida. Región Peninsular. "Mérida, Yucatán, México". Enero de 2000.

Apuntes tomados durante el curso titulado "Delimitación de la Zona Prohibida", impartido por personal de la Dirección de Geodesia, del Instituto Nacional de Geografía, Estadística e Informática (INEGI). Febrero de 1998. Aguascalientes. México.

Expediente del fraccionamiento "La Cholla", Puerto Peñasco, Sonora. Archivo de la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la S.R.E.

Expediente "Lengüeta Arenosa de Punta Banda, Ensenada, Baja California". archivo de la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la S.R.E.