

655

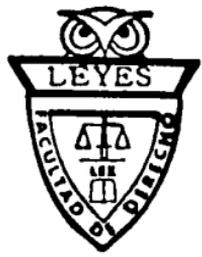


UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES POR EXTRANJEROS EN MEXICO

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
JUAN EUSEBIO PEREZ ROJAS



CIUDAD UNIVERSITARIA, D.F.

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.



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO INTERNACIONAL.

INGENIERO LEOPOLDO SILVA GUTIERREZ
DIRECTOR GENERAL DE LA
ADMINISTRACION ESCOLAR
P R E S E N T E

El C. PEREZ ROJAS JUAN EUSEBIO, inscrito en el Seminario de Derecho Internacional bajo mi dirección, elaboró su tesis profesional titulada: "ADQUISICIONES DE BIENES INMUEBLES POR EXTRANJEROS EN MEXICO" dirigida por la Lic. Nora Ramírez Flores, trabajo que después de su revisión por quien suscribe, fue aprobada por cumplir con los requisitos reglamentarios, en la inteligencia de que el contenido y las ideas expuestas, en la investigación, así como su defensa en el examen oral, son de la absoluta responsabilidad de su autor, esto con fundamento en el artículo 21 del Reglamento General de Exámenes y la fracción II del artículo 2º de la Ley Orgánica de la Universidad Nacional Autónoma de México.

De acuerdo con lo anterior y con fundamento en los artículos 18, 19, 20 y 28, del vigente Reglamento de Exámenes Profesionales, solicito de usted, ordene la realización de los trámites tendientes a la celebración del Examen Profesional de Lic. en Derecho del Sr. Pérez Rojas Juan Eusebio.

"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"
Ciudad Universitaria, a 14 de marzo del 2002



DRA. MARTA ELENA MANSILLA Y MEJIA
DIRECTORA DEL SEMINARIO

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



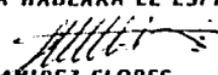
México, D.F., a 31 de diciembre del 2001

DRA. MARIA ELENA MANSILLA Y MEJIA
DIRECTORA DEL SEMINARIO DE
DERECHO INTERNACIONAL
FACULTAD DE DERECHO
P R E S E N T E

Por medio de la presente, me permito enviar a usted la tesis titulada "ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES POR EXTRANJEROS EN MEXICO", presentada por el alumno JUAN EUSEBIO PEREZ ROJAS, cuyo título y capitulado quedaron debidamente inscritos bajo el número de inscripción 10136, con Número de Cuenta 7669693-6 en el Seminario a su cargo el día 7 de julio del 2001, toda vez que en mi carácter de directora de tesis, estimo que la misma reúne los requisitos de fondo y de forma, previo a su autorización y conocimiento que ahora someto a su consideración, una vez que se realice, el interesado podrá continuar con los trámites necesarios para su titulación.

Sin otro particular aprovecho la ocasión para darle un cordial saludo.

A T E N T A M E N T E
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"


LIC. NORA RAMIREZ FLORES


8 - XI - 01

**EN NUESTRO PASO POR LA VIDA,
DEBEMOS DEJAR REFERENCIAS
DE ACCION Y NO DESPOJOS DE
INCONGRUENCIAS**

A mi esposa *Coca*
y a mis hijos *Ulyses* y *Daniel*
quienes son la razón de mi existir
y que me inspiran amor, confianza, seguridad y
superación

**A mi asesora, Lic. Nora Ramírez Flores, porque gracias a sus atinados
consejos y conocimientos sobre la materia, permitieron la culminación
del presente trabajo.**

INDICE GENERAL

INTRODUCCIÓN.....	1
-------------------	---

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

1.-Determinación de conceptos operativos.....	3
1.1.- Extranjero.....	3
1.1.1.-Concepto Gramatical.....	3
1.1.2.- Concepto Doctrinal.....	3
1.1.3.-Concepto que se Propone.....	6
1.1.4.-Elementos del Concepto Propuesto.....	7
1.2.-Bienes Inmuebles.....	7
1.2.1.-Concepto Gramatical.....	7
1.2.2.-Concepto Doctrinal.....	8
1.2.3.-Concepto Legal.....	11

1.2.4.-Concepto que se Propone.....	12
1.3.-La Propiedad.....	13
1.3.1.-Concepto Gramatical.....	13
1.3.2.-Concepto Doctrinal.....	14
1.3.3.-Concepto Legal.....	16
1.3.4.-Concepto que se Propone.....	17
1.3.5.-Medios de adquirir la propiedad.....	18
1.3.5.1.-Ocupación, Contrato, Herencia.....	20
Prescripción, Adjudicación y Accesión.	

CAPITULO 2

ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA CONDICIÓN DE LOS EXTRANJEROS.

2.1.-Época Prehispánica.....	26
------------------------------	----

2.2.-México Colonial e Independiente.....	35
2.3.-Constitución de 1857.....	42
2.4.-Ley de Extranjería y Naturalización (Ley Vallarta).....	44

CAPÍTULO 3

EL DERECHO VIGENTE MEXICANO PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES POR EXTRANJEROS EN MÉXICO.

3.1.-Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....	46
3.2.-Artículo 27 Constitucional.....	47
3.3.-Cláusula Calvo.....	55
3.4.-Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo 27 Constitucional....	59
3.5.-Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.....	61
3.6.-Ley Federal de Entidades Paraestatales.....	64
3.7.-Ley de Inversión Extranjera.....	67

3.8.-Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.....	74
3.9.-Cláusula de Exclusión de Extranjeros.....	80
3.10.-Inconstitucionalidad de la Zona Restringida.....	82
3.11.-Código de Comercio.....	89
3.12.-Ley de Instituciones de Crédito.....	91
3.13.-Código Civil para el Distrito Federal.....	94
CONCLUSIONES.....	97
BIBLIOGRAFÍA.....	100

INTRODUCCIÓN

La regulación jurídica de la propiedad inmueble del extranjero en México, ha sido una de las ramas del Derecho Internacional al que se han dedicado un gran número de juristas mexicanos, especialmente en los últimos años en los que nuestro país ingresó al Tratado de Libre Comercio de América del Norte, en los que la perspectiva de su desenvolvimiento en esta materia es sencilla por la diversidad de problemas que se generan en lo relativo a la inversión extranjera.

Nuestra economía está cambiando no podemos seguir pensando sólo en los problemas de México, tenemos que alzar la vista y ver que ésta se amplíe con los nuevos medios disponibles, pero siempre acatando nuestra Carta Magna.

El presente trabajo trata de analizar los medios con que cuenta el Derecho para satisfacer las modalidades impuestas a la propiedad privada respecto al tema en estudio sobre la adquisición de bienes inmuebles por extranjeros en México.

Se tratan puntos importantes sobre las limitaciones que nuestra legislación vigente impone a los extranjeros para la adquisición de inmuebles con el propósito de ofrecer una visión amplia de las condiciones y los límites a que está sujeta la inversión extranjera, en forma especial en lo concerniente a la llamada zona restringida y su

inconstitucionalidad, al permitir a los extranjeros bajo Fideicomisos, el uso, goce y disfrute de bienes inmuebles, a pesar que la Constitución señala que en esta zona por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas.

CAPITULO I

GENERALIDADES

1. DETERMINACION DE CONCEPTOS OPERATIVOS.

1.1.- EXTRANJERO.

1.1.1.- CONCEPTO GRAMATICAL.

Etimológicamente la palabra extranjero, proviene del latin extraenus, que significa extraño. Por lo tanto es la persona que viene de una nación diferente al país donde se encuentra.

1.1.2.- CONCEPTO DOCTRINAL.

No es uniforme el alcance que los teóricos dan a la expresión "extranjero". Orúe y Arregui¹ nos dice que en un sentido vulgar se entiende por extranjero el individuo que no es nacional. En un orden general, este autor define al extranjero como aquel "individuo sometido simultáneamente a más de una soberanía". Este concepto "se produce ya por razón de las personas, de las cosas o de los actos. Por las personas, cuando un individuo se traslada desde un país a otro, en el cual verifica funciones familiares en un orden matrimonial, tutelas, etc., por las cosas, en el hecho, por ejemplo de adquirir la propiedad en suelo extranjero; por los actos, celebrando un contrato, otorgando un testamento, etc."²

J.P. Niboyet,³ en su obra Principios de Derecho Internacional Privado, estima que : " Los individuos se dividen en dos categorías : los nacionales y los no nacionales o extranjeros ". El objeto

1 de Orúe y Arregui José Ramón, Manual de Derecho Internacional Privado. 3ª. Edición. Instituto Editorial Reus, Madrid 1962. pag 222. Citado por Arellano García Carlos. Derecho Internacional Privado. 6ª. Editorial Porrúa México D.F. 1983. pg. 291

2 Ibidem, pg. 291.

3 Niboyet J.P. , Principios de Derecho Internacional Privado Editorial Nacional, S.A., Méx. 1961, pág.282.Citado por Arellano García Carlos. Op. Cit. pg. 291.

de la nacionalidad, en su concepto, es, precisamente el de establecer esta separación.

Para Alfred Verdross,⁴ en el Derecho de Extranjería, constituido por normas de Derecho Internacional que obligan a los estados entre si a que traten de determinada manera a sus respectivos súbditos, la expresión "extranjería" resulta imprecisa, porque "no se trata de suyo de deberes para con los extranjeros en general", sino únicamente de deberes para con los extranjeros que son súbditos de otro estado.

Charles G. Fenwich⁵ no se preocupa por definir al extranjero, pero hace notar que el Derecho Internacional....., "reconoce la diferencia existente entre los extranjeros, visitantes transitorios en un país extraño, y aquellos que han establecido allí una residencia permanente, y que manifiestan la intención de prolongar su permanencia indefinidamente".

Y.A. Korovin,⁶ conceptúa al extranjero como "el individuo que está en el territorio de un estado del que no es ciudadano y que si, en cambio, lo es de otro".

Nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 33 señala: "Son extranjeros los que no posean las calidades determinadas en el artículo 30". A su vez dicho artículo establece quienes son mexicanos por nacimiento y quienes son mexicanos por naturalización.

4. Derecho Internacional Público Traducción de Antonio Truyol y Serra Editorial Aguilar, Madrid 1947, pág. 282. Citado por Arellano García Carlos. Derecho Internacional Privado Op. Cit. Pág. 291

5. Derecho Internacional. Bibliográfica Omeba, Buenos Aires, 1963. Traducción de María Eugenia I. De Richman, pág. 308. Citado por Arellano García Carlos. Derecho Internacional Privado Op. Cit. Pág. 292

6. Derecho Internacional Público, Academia de Ciencias de la URSS, versión española de Juan Villalba, Editorial Griseño, S.A., Méx. 1963, pág. 163. Citado por Arellano García Carlos. Derecho Internacional Privado Op. Cit. Pág. 292.

El internacionalista Carlos Garcia Arellano, opina que tiene el carácter de extranjero, la persona física o moral que no reúne los requisitos establecidos por el sistema jurídico de un estado determinado para ser considerada como nacional. Alrededor de este concepto caben las siguientes reflexiones:

- Los extranjeros pueden o no estar sometidos a más de una soberanía. No lo estarán si no existe al mismo tiempo un punto de conexión que lo ligue con otro Estado. Lo estaría un extranjero si, por su domicilio, por su nacionalidad, por la realización de una conducta, por la tenencia de bienes, etc., está vinculado con más de un Estado. Por tanto, el sometimiento simultáneo a más de una soberanía no es elemento de definición de la categoría de extranjero.

- La persona física o moral extranjera puede ser súbdito de otro Estado o carecer de nacionalidad. Existen extranjeros que no son súbditos de otro Estado. Ello implicará que no tendrán derecho a ser protegidos y que un Estado no tendrá derecho a protegerlos, pero no significa que no tengan un tratamiento disímil al que corresponde a los nacionales. Lo relevante es dejar fijado que no es elemento de la definición de extranjero que sea nacional de otro Estado.

- No es menester tampoco que el extranjero se encuentre en el territorio de un Estado del que no es nacional. Exigir la presencia material de extranjero en el Estado en que no es nacional es una exigencia inadecuada, puesto que el status jurídico propio del extranjero le puede corresponder por realizar actos jurídicos, por tener bienes, por realizar cualquier situación conectada con las normas jurídicas de un Estado del que no es nacional.

- Para hablar de extranjeros domiciliados y no domiciliados, de extranjeros con nacionalidad y de apátridas, de extranjeros comunes y de extranjeros con privilegios especiales, de extranjeros con limitaciones especiales y de extranjeros comunes, el común denominador consistirá en que la persona física o moral a la que se le denomine extranjera, carezca de los requisitos establecidos por el Derecho de un cierto Estado para ser considerada como nacional.

En conclusión, el concepto de extranjero es una noción que se obtiene por exclusión, será extranjero aquella persona que no reúna las condiciones requeridas por un sistema jurídico estatal determinado para ser considerado como nacional.

1.1.3.- CONCEPTO QUE SE PROPONE

Analizados los diversos conceptos de extranjero que los Tratadistas sobre la materia han definido, en el presente trabajo se considera que es extranjero aquella persona que no tiene una común tradición histórica, que no está vinculado a otros hombres de la misma raza, no habla igual idioma, no practica costumbres semejantes, no habita un determinado territorio, no está sujeto a cierto orden jurídico, no posee la conciencia de que se pertenece a una colectividad y el propósito de compartir y realizar un destino común.

Los elementos anteriores si bien es cierto son los que conforman la nacionalidad, también es cierto que el individuo que está en el Territorio de un estado del que no es ciudadano, no reúne los anteriores requisitos y por ende es extranjero.

1.1.4.-ELEMENTOS DEL CONCEPTO PROPUESTO

El concepto de extranjero que se propone, trata de reunir elementos que considero son propios que un nacional de otro país no reúne, porque no obstante que las legislaciones de diversos países actualmente le otorgan un trato casi igual que a los ciudadanos de su país, esto no implica que tengan una común tradición histórica, hable igual idioma, practique costumbres semejantes, habite determinado territorio, esté sujeto a cierto orden jurídico, que tenga la conciencia de que pertenece a una colectividad y el propósito de compartir y realizar un destino común.

1.2.- BIENES INMUEBLES.

1.2.1.- CONCEPTO GRAMATICAL.

La palabra bien, proviene del latín bene, que es aquello que en si mismo tiene el complemento de la perfección en su propio género o lo que es objeto de la voluntad, la cual ni se mueve ni puede moverse sino por el bien, sea verdadero o aprendido falsamente como tal, bien en toda su perfección, o bien sumo, solamente lo es dios.⁷

La palabra inmueble también proviene del latín immobilis, que quiere decir inmóvil.⁸

Bienes inmuebles es un sentido gramatical, son todas aquellas cosas que por su propia naturaleza no se pueden mover, es decir, su característica es que son fijos, no se pueden trasladar de un lugar a otro.

7. CFR Diccionario de la Lengua Española 21ª Edición Tomo I Editorial Espasa Calpe. Madrid 1982 (1989) pg 299
8. CFR Diccionario de la Lengua Española 21ª. Edición. Tomo II. Editorial Espasa Calpe. Madrid 1982 (1987) pg 1170

1.2.2.- CONCEPTO DOCTRINAL.

El maestro Rafael de Pina, en su obra Elementos de Derecho Civil Mexicano, señala que los conceptos, cosas y bienes se suelen usar, aun por las personas peritos en derecho, como sinónimos, aunque desde luego, no lo sean, y por tal razón considera que es conveniente no desconocer la distinción que existe entre el concepto cosa y el de bien, los cuales se separan desde el punto de vista de la idea de la propia apropiación.

Este autor considera que cosa es un elemento u objeto material situado fuera de toda idea de apropiación en tanto que el bien es un objeto material susceptible, en principio, de apropiación, actual o virtual.

Con estos elementos, el maestro de Pina considera que en un concepto generalmente admitido, son bienes inmuebles, los que no se pueden trasladar de un lado a otro sin alterar en algún modo su forma o sustancia. Unos lo son por su naturaleza; otros por disposición expresa de la ley, teniendo en cuenta su destino.⁹

Messineo establece que la noción de cosa inmueble es, en cierto sentido, de carácter relativo, dependiendo del estado de desarrollo de la técnica, la cual puede hacer muebles algunas cosas consideradas ordinariamente como inmuebles.¹⁰

Analizando la clasificación de los bienes en sentido lato, encontramos la que los divide en muebles e inmuebles, siendo ésta la

9. de Pina Rafael, Elementos de Derecho Civil Mexicano. Volumen Segundo. Décima tercera edición. Edil. Porrúa, Méx. D.F. 1962. pg. 28
10. Messineo. Manua de Derecho Civil y Comercial. Tomo II, Pág. 298 Citado por Rafael de Pina. Ibidem. pg.28

de mayor importancia en el Derecho.

Partiendo de la naturaleza de las cosas, muebles serían aquellos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya sea por sí mismo, como los animales, semovientes, o por efecto de una fuerza exterior.

En cambio, inmuebles son aquellos que no pueden trasladarse de un lugar a otro; la fijeza es lo que les daría dicho carácter.¹¹

De todas las clasificaciones que se hacen en el Derecho, ésta es la que tiene mayor importancia, porque se manifiesta en los siguientes puntos de vista.¹²

- El régimen de los inmuebles es un régimen jurídico especial que toma en cuenta las ventajas de la inmovilización o fijeza para crear un registro, un sistema de publicidad, de requisitos y de garantías que no es factible tratándose de muebles. Para los inmuebles se establece el Registro Público de la Propiedad, que en la actualidad tiene aceptación para ciertos muebles, aquellos que se identifican en forma indubitable por marca y número.
- La naturaleza inmueble establece reglas para fijar la competencia de acuerdo con el fuero de ubicación de la cosa. Permite considerar como juez competente para ejercitar acciones reales al del lugar de ubicación del inmueble.

11. Rojas Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil. Octava edición. Editorial Porrúa, México D.F. 1976. pg 70.

12. Ibídem, pg. 70

- También facilita la aplicación de la Ley, en los conflictos internacionales o de una confederación de Estados; se aplica el principio de que la ley del lugar del inmueble es la que rige la situación del mismo.
- En lo referente a la capacidad, el legislador ha establecido una especial para la enajenación de los inmuebles distinta de la que se requiere para los muebles; por ejemplo, los menores emancipados tiene capacidad para enajenar muebles, pero no para enajenar inmuebles ni para constituir derechos reales sobre los mismos

En cuanto a la forma se hacen constantes distinciones tratándose de muebles e inmuebles; la principal es de que toda enajenación de inmuebles requiere mayores formalidades que la de muebles.

En la actualidad los bienes son inmuebles no solo por su naturaleza, sino también por su destino o por el objeto al cual se aplican; esto significa que la fijeza o imposibilidad de translación de la cosa de un lugar a otro, no es el único criterio aplicable para derivar el carácter de inmueble de un bien.

Inmuebles por naturaleza son aquellos que por su fijeza imposibilitan la translación de un lugar a otro, ejemplo: la tierra, los

edificios, toda clase de construcciones, o de obras tanto en el suelo como en el subsuelo, en general todas las partes integrantes de un inmueble que como un todo quedan adheridas a él en forma permanente.

Inmuebles por destino son aquellos que son muebles por su naturaleza pero que están considerados como inmuebles, a título de accesorios de un inmueble, al cual están unidos.¹³

Inmuebles por el objeto al cual se aplican, se refiere a los derechos reales constituidos sobre inmuebles como el usufructo, el uso, la habitación, la hipoteca y las servidumbres.

1.2.3.- CONCEPTO LEGAL

Desde un punto de vista jurídico, la ley entiende por bien todo aquello que puede ser objeto de apropiación. Este significado es distinto del económico, pues en este sentido, bien es todo aquello que pueda ser útil al hombre. Por tanto, aquellos bienes que no puedan ser objeto de apropiación, aún cuando sean útiles al hombre, no lo serán desde el punto de vista jurídico. En la naturaleza existen gran cantidad

13 Planol Mercat, Tratado Elemental de Derecho Civil, Tomo relativo a los bienes, traduc. Del Lic. José M. Capoa Jr. Puebla, Mex. Pag. 30 Citado por Reyno Villegas Rafael Op. Cit. ...

de bienes que no puedan ser objeto de apropiación, tales como el aire, el mar, los astros, etc¹⁴

Desde el punto de vista del Derecho, los Artículos 747 del Código Civil para el Distrito Federal y del Código Civil Federal, establecen que son objeto de apropiación todas las cosas que no están excluidas del comercio, siendo este criterio adoptado por nuestra legislación. Ahora bien, el Artículo 748 de los citados ordenamientos, estipula que "las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley", y de acuerdo con el Artículo 749 "están fuera del comercio por su naturaleza las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular.

1.2.4.- CONCEPTO QUE SE PROPONE

Al analizar los diversos conceptos que los estudiosos sobre la materia plantean; es de considerarse que bien inmueble desde su punto de vista general, es toda aquella cosa que por su propia naturaleza tiene la característica de la inmovilidad, es decir, que no puede trasladarse de un lugar a otro y que es objeto de apropiación.

14 Planch y Rapart, Tratado práctico de Derecho Civil Francés, Tomo III, pg. 57 Citado por Reyes Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano, Tomo III, Quinta Edición, Edit. Porrúa, México D.F. 1981, pg. 299

1.3.- LA PROPIEDAD

1.3.1.- CONCEPTO GRAMATICAL.

La significación gramatical de la palabra propiedad nos indica su adherencia a un sujeto que en materia jurídica no puede ser más que un ser humano, o entidad formada por seres humanos. Lo propio de los cuerpos es un predicable que sirve para distinguirlo de otro cuerpo que no posea la misma característica. La palabra propiedad cuando se refiere a alguien indica algo que no es ajeno, que no carece de ello. Por ejemplo, las propiedades de los cuerpos químicos son condiciones de su naturaleza íntima.¹⁵

La palabra propiedad proviene de la latina *proprietas*, que a su vez se deriva de *prope*, cerca, indicando en su acepción más general, una idea de proximidad y adherencia entre las cosas.

De ahí que en un sentido jurídico – económico, la propiedad represente la relación de dependencia en que se encuentra el hombre al respecto de las cosas que a este sirven para satisfacer sus necesidades.¹⁶

15 Peniche López Edgardo. Introducción al Derecho y Lecciones de Derecho Civil. Duodécima Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1978, pg 157

16 CA Enciclopedia Jurídica Orbea. Tomo XXIII. Sin edición. Editorial Bibliográfica Argentina. Buenos Aires Argentina

1.3.2.- CONCEPTO DOCTRINAL

Para definir a la propiedad, Rojina Villegas¹⁷ aplica la definición del derecho real, diciendo que ésta se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovechar totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina ente el titular y dicho sujeto.

Edgardo Peniche López, manifiesta en su obra citada, que la propiedad es el derecho que una persona tiene sobre una cosa para gozar y disponer de ella con las modalidades y limitaciones que fijen las leyes.

En la propiedad se encuentra un poder jurídico total, significando esto que el aprovechamiento se ejerce bajo la forma de uso, disfrute y disposición de la cosa, o que se tiene simplemente la posibilidad normativa de ejecutar todos los actos de dominio o de administración aún cuando jamás se ejecuten. Es decir, se trata de un aprovechamiento jurídico y no económico.¹⁸

17. Rojina Villegas Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo III. Quinta edición. Editorial Porrúa. México D.F. 1981. pg. 289

18 Lafaille Héctor. Derecho Civil. Tomo III. Tratado de los Derechos Reales. V.I Buenos Aires, 1943. Pag. 367 y 368. Citado por Rojina Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo II. 29ª. Edición. Editorial Porrúa. México D.F. 1986. Pag. 79.

El derecho de propiedad implica una relación jurídica entre el propietario o sujeto, y un sujeto pasivo universal, quedando constituido éste por el conjunto de personas que de manera permanente o transitoria integran una comunidad jurídica, pues se requiere siempre un dato especial (proximidad material) para que exista la oponibilidad del derecho de propiedad a los terceros y la posibilidad física de su violación.¹⁹

El Código Napoleón, tomando en cuenta la tesis de que la propiedad es un derecho natural, declara que el Derecho de Propiedad es absoluto para usar y disponer de una cosa.²⁰

Esta definición es criticada por la doctrina en los siguientes aspectos: Consagra la definición romana y olvida las características esenciales de exclusividad y perpetuidad. Por otra parte no define el aspecto interno del derecho de propiedad, es decir su contenido, y olvida la evolución posterior al derecho Romano, de lo que se deduce que el derecho de propiedad no es absoluto.

Rafael de Pina,²¹ define el Derecho de propiedad como aquel que autoriza al propietario de una cosa para gozar y disponer de ella con las limitaciones que fijen las leyes.

19 Rafael Rojas Vallegas. Derecho Civil Mexicano. Op. Cit. Pag. 294

20 Ibidem pg. 299

21 De Pina Rafael Elementos de Derecho Civil Mexicano Op. Cit. pg. 64

De este concepto se desprenden dos consecuencias: el derecho de propiedad está sujeto a las modalidades y límites señalados expresamente por el legislador y solo dentro de esta esfera debe considerarse lícita la disposición y el goce de la cosa sobre la que la propiedad recae.

Aubry et Rau, la define como "el derecho en virtud del cual una cosa se encuentra sometida de una manera absoluta y exclusiva a la acción y voluntad de una persona".²²

1.3.3.- CONCEPTO LEGAL.

Nuestra constitución vigente declara que la Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público.

En derecho se entiende por propiedad una pertenencia, la adquisición de bienes útiles al hombre, por lo cual se hacen apetecibles²³

22 Aubry et Rau. Tomo II 190, pg 254, Comp. Bonafel Philosophie du Droit, Nos. 208 y segs. Citado por Reyna Villegas Robson Derecho Civil Mexicano Op Cit pg 210

23 Ponce López Edgardo Introducción al Derecho y Lecciones de Derecho Civil. Op Cit pg 157

El artículo 830 del Código Civil para el Distrito Federal y el artículo 830 del Código Civil Federal manifiestan que "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes".

De estos conceptos se deriva que el derecho de propiedad se encuentra restringido cuando existan causas de interés público y también de acuerdo a las limitaciones que fijen las leyes, como es el caso para los extranjeros, en el que éstos en las costas y las fronteras no pueden adquirir inmuebles en forma directa.

1.3.4.- CONCEPTO QUE SE PROPONE

Analizando las definiciones enunciadas, encontramos que:

- La propiedad es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata.

- En la Propiedad este poder jurídico se ejerce sobre una cosa, es decir, sobre un bien corporal. No hay propiedad sobre bienes incorporales.

- El derecho de propiedad implica un poder jurídico directo sobre la cosa para aprovecharla totalmente.
- El derecho de propiedad implica una relación jurídica entre el propietario y un sujeto pasivo universal constituido por el conjunto de personas, que de manera permanente o transitoria integran una comunidad jurídica pues se requiere siempre un dato especial para que exista la oponibilidad del derecho de propiedad a los terceros y la posibilidad física de su violación.

1.3.5.- MEDIOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

Adquirir significa hacer propio un derecho o cosa, que no nos pertenece, de acuerdo con las normas relativas al derecho de propiedad, es decir, los medios de adquirir la propiedad son los hechos o actos jurídicos a los cuales la ley reconoce la virtud de hacer surgir el dominio en un sujeto. Estos hechos o actos pueden ser originarios, sin la concurrencia de la voluntad ajena, y derivativos que requieren la voluntad de otra persona. En la actualidad solo existen dos modos originarios: la ocupación y en algunos casos la accesión; todos los demás son derivados, o sea son aquellos que tienen origen en los

actos jurídicos en virtud de los cuales las cosas o derechos pueden pasar de una persona a otra (venta, donación, sucesión, etc.)

A título universal, según se transmita todo el patrimonio o una parte alicuota de él, y a título particular, cuando se transmite en propiedad un objeto determinado.

A título gratuito y a título oneroso, según que el adquirente dé o no alguna otra cosa en cambio de la que recibe. Tiene importancia porque afecta a la capacidad, a las formas, etc.

Transmisiones entre vivos o por causas de muerte, según que tengan por causa o surtan efectos por la muerte del titular. Todas las transmisiones a título universal tiene por causa la muerte, en cambio, las a título particular pueden tener lugar entre vivos y por causa de muerte.

Por lo que hace a las formas de que sirve el derecho para transmitir la propiedad pueden enumerarse las siguientes: Ocupación, Contrato, Ley Accesión, Prescripción y Adjudicación.

1.3.5.1.- OCUPACION, CONTRATO, HERENCIA, PRESCRIPCION, ADJUDICACION Y ACCESION.

La ocupación es un medio originario de adquirir la propiedad de una cosa que no pertenece a nadie; por la toma de posesión de ella, efectuada con la intención de volverse propietario.

La ocupación puede haber sido en épocas remotas no solo el fundamento, sino el fundamento único de la propiedad, pero en los tiempos actuales con este solo fundamento la propiedad carecería de una base sólida.

Este medio de adquisición fue el más importante en las sociedades primitivas; pero en la actualidad pierde importancia, desde el momento que el número de cosas que no tienen dueño es muy reducido.⁷⁴

Blackstone, Grocio y Puffendor, citados por el maestro Rafael de Pina,⁷⁵ señalan como fundamento del derecho de propiedad a la ocupación, es decir, el primer ocupante de una cosa será su propietario.

73 Aguilar Cervasel Leopoldo Segundo Curso de Derecho Civil Quinta Edición Editorial Porrúa Mexico 1975 pg. 58

75 De Pina Rafael Elementos de Derecho Civil Mexicano Op. Cit. pg. 74

Esta teoría presupone el aislamiento entre los hombres viviendo fuera de la sociedad, cosa inexacta e incomprensible, y además, la ocupación presupone que la cosa no pertenezca a nadie; pero en la actualidad no existen estas condiciones, sino que queda reducida a un medio de apropiación, explicará el origen pero no el fundamento.

En el Derecho Mexicano no existe la posibilidad de adquirir un inmueble mediante la ocupación, en virtud de que el Estado tiene un derecho de propiedad originaria sobre las tierras y aguas. Ahora bien, el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 785 y subsecuentes, reglamenta a los bienes vacantes, con el único objeto que se adjudiquen al fisco.

CONTRATO .- Nuestro Código Civil para el Distrito Federal en los artículos 2014 y 2015, establece que la transmisión de la propiedad se efectúa por el mero efecto del contrato, es decir por el consentimiento, sin que dependa de tradición, ya sea natural o simbólica.

Al analizar el principio mencionado, consagrado en nuestra legislación, quiere decir que el adquirente se vuelve propietario al mismo tiempo que acreedor de la entrega; que la obligación de entregar la cosa se ejecuta al mismo tiempo que se contrae, lo que se expresa así: la propiedad se transfiere por el simple consentimiento.

El derecho de propiedad, prototipo de los derechos reales, al transmitirse por el simple consentimiento produce sorpresas y consecuencias peligrosas porque los terceros se encuentran indefensos, por esto y para salvaguardar los derechos de los terceros se ha establecido la institución del Registro Público y para que los actos translativos de la propiedad les afecten, es necesario que se inscriban.

El contrato, en la actualidad, es el medio más usual para transmitir la propiedad.

HERENCIA.- Es aquel medio por el cual se transmite la titularidad de un patrimonio por causa de muerte del titular, y como consecuencia también la transmisión de la propiedad de los bienes concretos que le pertenecían.

En el Derecho Hereditario tanto el elemento activo como el pasivo se encuentran amalgamados en una sola unidad y en esa forma se transmite a los herederos y legatarios del autor de la herencia, por esta razón el patrimonio todo entero, como universalidad, se transmite a los sucesores, también como unidad, de que se haga su liquidación, o sea el pago del pasivo, y una vez depurado, adquiere el activo hereditario.

PRESCRIPCIÓN.- Es la posesión prolongada por un tiempo determinado y con los supuestos enunciados en la ley, teniendo la virtud de convertir al poseedor en propietario del bien.

La prescripción tiene un doble efecto, por una parte convierte al poseedor en propietario denominándose en este caso usucapio o prescripción adquisitiva; en cambio, la prescripción también puede ser liberatoria, o sea, extintiva de obligaciones, por el mero transcurso del tiempo a la que se le llama prescripción negativa.

ADJUDICACIÓN.- En rigor no es una forma atributiva de dominio, sino simplemente declarativa. Por virtud de la adjudicación el juez simplemente declara que con anterioridad una persona ha adquirido el dominio de una cosa y ocurre principalmente en los siguientes casos:

- **Herencia.-** Los herederos adquieren el dominio y posesión de los bienes desde el momento de la muerte del autor de la sucesión; pero tramitado el juicio sucesorio, una vez que se llega a la participación y división de los bienes, el juez adjudica cosas determinadas o partes alicuotas, determinando la proporción que corresponda a los herederos.

- **Venta Judicial y Remate.-** Cuando se pide por el acreedor la adjudicación de los bienes objeto de la subasta, debido a que no se

presentan postores, el juez dicta una resolución adjudicando esos bienes.

ACCESION.- Esta es un medio de adquirir la propiedad mediante una extensión del dominio, es decir, mediante la unión o incorporación de una cosa secundaria a una principal. Todo lo que se una o incorpora natural o artificialmente a una cosa, pertenece al dueño de ésta por virtud del derecho de accesión.

En materia de accesión existen dos principios fundamentales:

- Lo accesorio sigue la suerte de lo principal y,
- Nadie puede enriquecerse sin causa, a costa de otro.

Por lo tanto en toda accesión o enriquecimiento, cuando hay buena fe en ambas partes, debe darse una compensación.

En la doctrina se distingue entre accesión natural y la artificial. La natural supone la unión o incorporación de cosas sin la intervención del hombre y, por tanto, no puede haber en ella buena o mala fe. En cambio la artificial supone que la unión o incorporación se lleva a cabo por el hombre, y en ésta si cabe determinar si hay buena o mala fe.

Dentro de la **accesión natural** podemos encontrar diversas formas como son: **aluvión, avulsión, nacimiento de una isla y mutación del cauce de un río.**

CAPITULO 2

ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA CONDICION DE LOS EXTRANJEROS.

2.1.- EPOCA PREHISPANICA.

Cuando llegaron los conquistadores españoles a las tierras del Anáhuac, tres pueblos eran, por su civilización e importancia, militar los que dominaban la mayor parte de lo que actualmente constituye el territorio mexicano. Estos pueblos se conocían con los nombres de azteca o mexica; tepaneca y acolhua o texcocano, respectivamente.¹

La conquista de la Nueva España fue una empresa que se llevó a cabo con fondos particulares.

El Estado Español no tenía un ejército regular suficientemente expensado para dedicarlo a la conquista de las Indias, y por ello, tan pronto como se lograba someter a un pueblo indígena, el botín se repartía entre capitanes y soldados en proporción a su categoría que cada quien hubiese aportado a la expedición, haciéndose otro tanto con las tierras y tributo. Estos repartos estaban autorizados por las Leyes de Partida.

¹ Mendieta y Nuñez Lucio. El Problema Agrario de México 22 Edic. Edit. Porua. México D.F. 1968. Pág. 13

Tan pronto se logró la conquista de México, para asegurar la subsistencia de los conquistadores se les asignaron tierras y número suficiente de indígenas, con el objeto, aparentemente, de que los instruyesen en la religión católica; pero en realidad para que fuesen ayudados por ellos en la explotación de los campos que les hubieren dado en suerte.

Así, los primeros actos de apropiación privada de la tierra fueron los repartos que de ella se hicieron entre los conquistadores, repartos que los reyes confirmaron y aún hicieron directamente, como es el caso de Cortés, a quien se asignaron extensos territorios y toda clase de derechos sobre los habitantes de los mismos, en pago de sus servicios.

Situados muy cerca los unos de los otros, se confundían a primera vista en un solo pueblo; pero en realidad, eran reinos diversos, unidos por la proximidad de sus territorios y por sus estrechas relaciones políticas. En la época de la conquista formaban una triple alianza ofensiva y defensiva,² gracias a la cual no solamente lograron mantener su independencia en medio de los pueblos hostiles, sino que extendieron sus dominios en forma no lograda hasta entonces por otros pueblos indígenas de su mismo grado evolutivo.

Estos reinos, en su organización interior, se encontraban constituidos de manera semejante. En cuanto a su gobierno puede decirse que, de una oligarquía primitiva, evolucionaron hacia una monarquía absoluta³ El rey era la autoridad suprema, el señor de

2. Orozco y Berra Manuel. *Historia Antigua y de la Conquista de México*. Mex., 1890. Tomo I, pg. 263. Citado por Lucio Méndez y Nuñez. *El Problema Agrario de México*, op. cit., pg. 13.

3. *Ibidem* pag. 14.

vidas y haciendas; a su alrededor, como clases privilegiadas se agrupaban en primer término, los sacerdotes, representantes del poder divino, que por lo general, eran de noble estirpe; los guerreros de alta categoría, nobles también en su mayor parte y, en segundo término, la nobleza en general, representada por las familias de abolengo, venía después el pueblo, una masa enorme de individuos sobre cuyos hombros se mantenían las diferentes clases enumeradas.

Estas diferencias de clase se reflejaban fielmente en la distribución de la tierra: el monarca era el dueño absoluto de todos los territorios sujetos a sus armas y la conquista el origen de su propiedad; cualquiera otra forma de posesión o de propiedad territorial dimanaba del rey.⁴

Cuando un pueblo enemigo era derrotado, el monarca vencedor se apropiaba las tierras de los vencidos que mejor le parecían; de ellas, una parte la separaba para sí; otra la distribuía bajo ciertas condiciones, o sin ninguna, entre los guerreros que se hubiesen distinguido en la conquista, y el resto, o lo daba a los nobles de la casa real, o lo destinaba a los gastos del culto, a los de la guerra, o a otras erogaciones públicas.⁵

Independientemente de estos repartos y desde una época que se remonta, sin duda alguna, a la fundación de los reinos⁶ los pueblos

4. Mendieta y Muñoz Lucio. El Problema Agrario de México. Op. Cit. Pg. 14.

5. Mendieta y Muñoz Lucio. *Ibidem* pag. 14.

6. Orozco y Berra Manuel. Historia Antigua y de la Conquista de México. Op. Cit. Pg. 362.

que lo constituían estaban en posesión y disfrutaban de algunas extensiones de tierra. Esta propiedad territorial de los pueblos y las propiedades de nobles y guerreros, entre las cuales las condiciones de la donación establecían diferentes modalidades, dieron por resultado diversos géneros y clases de propiedad de la tierra; sin embargo, es posible agruparlas en tres clasificaciones generales, teniendo en cuenta la afinidad de sus características.

Propiedad del Rey, de los nobles y de los guerreros.

Propiedad de los pueblos.

Propiedad del ejército y de los dioses.

La propiedad del rey, de los nobles y de los guerreros. Los antiguos mexicanos no tuvieron de la propiedad individual el amplio concepto que de la misma llegaron a formarse los romanos. El triple atributo de que éstos investían el derecho de propiedad, o sea la facultad de usar, gozar y disponer de una cosa, correspondían solamente al monarca.

Al rey le era lícito, según se ha dicho, disponer de sus propiedades sin limitación alguna; podían transmitir las en todo o en parte por donación, o enajenarlas o darlas en usufructo a quién mejor le pareciera, aún cuando seguía, por propia voluntad, las tradiciones y costumbres en el caso.

Podían también donarlas bajo condiciones especiales de las que era muy difícil desligar a la propiedad, pues pasaban con ella de padres a hijos como algo inherente a su misma esencia.

Las personas a quienes el rey favorecía dándoles tierras y las condiciones que les imponía, eran generalmente las que enseguida se enumeran:

En primer lugar, a los miembros de la familia real, bajo condición de transmitirlos a sus hijos, con lo cual se formaron verdaderos mayorazgos. Estos nobles en cambio, rendían vasallaje al rey, le prestaban servicios particulares y cuidaban de sus jardines y de sus palacios; al extinguirse la familia en la línea directa o al abandonar el servicio del rey por cualquier causa, volvían las propiedades a la corona y eran susceptibles de un nuevo reparto.

Cuando el rey donaba alguna propiedad a un noble en recompensa de servicios, sin la condición de transmitirla a sus descendientes éste podía enajenarla o donarla; su derecho de propiedad no encontraba otro límite que la prohibición de transmitirlo a plebeyos, pues a éstos no les era permitido adquirir la propiedad inmueble. En el mismo caso estaba la propiedad de los nobles adquirida por herencia de los primeros pobladores.

Además de los nobles, los guerreros recibían propiedades del rey en recompensa de sus hazañas, unas veces sin condición y otras con la usual de transmitirlos a sus descendientes⁷

No todas las tierras poseídas por nobles y guerreros, provenían de la conquista, gran parte de sus posesiones se remontan a la época en que fueron fundados los reinos. Estas tierras eran labradas en

7.- Orozco y Berra Manuel. *Historia Antigua de la Conquista de México*. Op. Cit. Pág. 287.

beneficio de los señores, por macehuales o peones de campo, o bien por renteros que no tenían derecho alguno sobre las tierras que trabajaban. En cambio, las tierras de conquista de que el monarca hacía merced, se encontraban, como es de suponer, ocupadas por los vencidos, pero las donaciones del rey no implicaban en este caso, un despojo absoluto para los primitivos propietarios; éstos continuaban en la posesión y goce de sus tierras conquistadas, bajo las condiciones que los nuevos dueños les imponían. De propietarios pasaban, al perder su libertad, a ser una especie de inquilinos o aparceros con privilegios que les era lícito transmitir a sus descendientes; no podían ser arrojados de las tierras que poseían y de los frutos una parte era para ellos y otra para el noble o guerrero propietario.

Estos aparceros se llamaban mayeques y eran numerosos en la época de la conquista.⁸

La Propiedad de los Pueblos.- Los reinos de la triple alianza fueron fundados por tribus que vinieron del norte ya organizadas. Cada tribu se componía de pequeños grupos emparentados, sujetos a la autoridad del individuo más anciano. Al ocupar el territorio elegido como residencia definitiva, los grupos descendientes de una misma cepa se reunieron en pequeñas secciones sobre las que edificaron sus hogares y se apropiaron las tierras necesarias para su subsistencia. A estas pequeñas secciones o barrios se les dio el nombre de Chinacalli o Calpulli, palabra que, según Alonso Zurita, significa: "Barrio de gente conocida o linaje antiguo",⁹ y a las tierras que le pertenecían, calpullalli, que significa tierra del Calpulli.

8.- de Zurita Alonso. "Breve y Sumaria Relación" Nueva Colección de Documentos para la Historia de México 1891 pg. 106 Citado por Mandiata y Nuñez Lucio. El Problema Agrario de México. Op. Cit. Pg. 16

9.- *Ibidem*, pg. 93.

En la época de techollala y con objeto de destruir la unidad de los calpulli, fundada en el parentesco o linaje, para evitar que sus habitantes se entendieran fácilmente en un levantamiento, se mandó que de cada pueblo saliera cierto número de personas y que fuesen a vivir en otros pueblos de distinta familia, de los que, a su vez, salía igual número de pobladores a ocupar las tierras y hogares abandonados por aquellos, en acatamiento de la real orden.¹⁰

Debido a este intercambio, en lo sucesivo los calpulli quedaron como propietarios de las tierras que cada uno comprendía en sus términos, según la primitiva distribución; pero los usufructarios ya no fueron gente de la misma cepa, sino simples vecinos del barrio, habiendo quedado, por costumbre, la designación de calpulli con un significado puramente etimológico sin correspondencia alguna con el nuevo estado de cosas.

La propiedad de las tierras del calpulli pertenecía a éste; pero el usufructo de las mismas, a las familias que la poseían en lotes perfectamente bien delimitados con cercas de piedra o de magueyes. El usufructo era transmisible de padres e hijos sin limitación y sin término; pero estaba sujeto a dos condiciones esenciales; primera, cultivar la tierra sin interrupción; si la familia dejaba de cultivarla dos años consecutivos, el jefe y señor principal de cada barrio la reconvenía por ello, y si en el siguiente año no se enmendaba, perdía el usufructo irremisiblemente. La segunda era permanecer en el barrio

10 - Orozco y Berra Manuel. *Historia Antigua y de la Colonia de México*. Op. Cit. Pg. 178

a que correspondía la parcela usufructada, pues el cambio de un barrio a otro y con mayor razón de uno a otro pueblo, implicaba la pérdida del usufructo.¹¹

Las tierras del calpulli constituían la pequeña propiedad de los indígenas. No existiendo datos sobre la extensión de las parcelas que en cada barrio se asignaba a una familia, las cuales como ya se citó, estaban separadas por cercas de piedra o magueyes, lo que indica claramente que el goce y el cultivo de cada una eran privados y que, sucediéndose una misma familia desde época inmemorial en la posesión y cultivo de una parcela, llegaba a formarse, de hecho, una verdadera propiedad privada.

Además de las tierras de calpulli, había otra clase, común a todos los habitantes del pueblo o ciudad, carecían de cercas y su goce era general. Una parte de ellas se dedicaba a los gastos públicos del pueblo y al pago de tributo; eran labradas por todos los trabajadores en horas determinadas.

Estos terrenos se llamaban altepetlalli y se asemejan mucho a los ejidos y propios de los pueblos españoles¹²

La Propiedad del Ejército y de los Dioses.- Grandes extensiones de tierras estaban destinadas al sostenimiento del ejército en campaña y otras a sufragar los gastos del culto. Estas tierras se daban en arrendamiento a los que así lo solicitaban, o bien eran labradas colectivamente por los habitantes del pueblo a que correspondían. Puede decirse que eran propiedad de instituciones: el ejército y la clase

11.- Mendietta y Nuñez Lucio. El Problema Agrario de México. Op. Cit. Pg. 17

12.- Orozco y Barra Manuel. Historia Antigua y la Conquista de México. Op. Cit. Pg. 267.

sacerdotal. En el mismo grupo deben colocarse las tierras, correspondía a individuos particularmente designados; pero no la nuda propiedad, que era de la institución.

Como ejemplo puede citarse el usufructo que sobre algunas tierras tenían los jueces y magistrados con objeto de que sostuviesen su cargo con lucimiento, dignidad e independencia. Cuando el usufructuario legal dejaba el cargo por cualquier causa, el goce de las tierras asignadas pasaba a quien lo sustituía en el desempeño de sus funciones.¹³

Por lo antes dicho, se puede ver que la organización de la propiedad entre los antiguos mexicanos, distaba mucho de satisfacer las necesidades del pueblo.

La tierra estaba sumamente dividida desde el punto de vista ideológico, en cuanto a los diversos géneros de posesión y de usufructo de que era susceptible, pero en la realidad de las cosas se hallaba concentrada en unas cuantas manos, era la base de la preeminencia social, de la riqueza y de la influencia política de un grupo de escogidos. El rey, los nobles y los guerreros eran los grandes latifundistas de la época; sus latifundios, solo transmisibles entre ellos mismos, formaban, de hecho, una propiedad que se hallaba fuera del comercio, que mantenía las diferencias de clases y hacia punto menos que imposible el desenvolvimiento cultural y económico de las masas.

13 Orozco y Berra Manuel. *Historia Antigua y de la Conquista de México*. Op. Cit. Pg. 288.

La propiedad comunal no bastaba para éstas, porque solo correspondía a los descendientes de las familias que habitaban los calpulli, familias que se multiplicaron de tal modo, que es de suponer que muchos de sus descendientes no tuvieron sobre esta propiedad otro derecho que el de preferencia para cuando hubiese alguna tierra vacante.

El pueblo reconocía y respetaba la desigual distribución de la tierra, porque reconocía y respetaba las desigualdades sociales. El sistema legal mantenía el derecho de propiedad en una forma drástica, pues el cambio en las cercas o mohoneras que señalaban los límites de propiedad, se castigaba, según Zurita, con la pena de muerte.

2.2.- MEXICO COLONIAL E INDEPENDIENTE

Consumada nuestra independencia el 21 de septiembre de 1821 por Don Agustín de Iturbide, el gobierno formado por él, se ocupó preferentemente en constituirse bajo la forma política más adaptable a las condiciones de nuestro país en esa época, como nación libre y soberana, habituado nuestro pueblo por sus costumbres, educación y por el atavismo de su raza a las leyes españolas, era natural que con excepción de las que recién se iban implantando, se siguieran observando desde un punto de vista general y sin disposición expresa, las de la antigua metrópoli,¹⁴ es por eso que para realizar un bosquejo histórico de la condición de extranjeros en México, debe partirse del

14. Rodríguez Ricardo, *La Condición Jurídica de los Extranjeros en México, Méx. 1903.* Pág. 142.

conocimiento de la legislación española, la cual tuvo aplicación desde la conquista, abarcando los 300 años de la colonia hasta la consumación de nuestra independencia.

Por otra parte, era poco menos que superfluo regular la situación jurídica de los extranjeros en México pues, como lo señala el maestro Ricardo Rodríguez, no existían en México extranjeros o existían en una insignificante minoría como consecuencia del aislamiento a que España sujetaba a sus colonias para evitar influencias de otros países colonialistas de su época.

Alberto G. Arce,¹⁵ señala que en el periodo colonial y por algún tiempo desde la independencia rigió la antigua legislación española, que estuvo en vigor hasta que se inició por el ilustre Benemérito Don Benito Juárez la Reforma y se promulgaron de esa forma, sucesivamente leyes que cambiaron por completo la legislación civil.

El régimen colonial impuesto por los españoles especialmente hasta el siglo XVIII, fue el de aislamiento de la Nueva España, llegándose al extremo de no poder contratar solamente con extranjeros sino hasta con otros reinos o posesiones de la América española. La entrada de extranjeros se prohibió con penas severas y algunas veces hasta con la muerte. Solamente con autorización expresa del monarca español podían naturalizarse o residir en las colonias; en realidad

15 Derecho Internacional Privado 2ª Edición. Imprenta Universitaria. Universidad de Guadalajara, Méx. 1955 pg 75

puede decirse que las relaciones con extranjeros eran tan escasas, que no contaron en el régimen legal de la colonia.

En las antiguas leyes españolas no existió un sistema de Derecho Internacional y apenas se localizan disposiciones aisladas como la ley segunda, título tercero, libro XI del fuero juzgo que mandó que los extranjeros fueran juzgados por sus jueces y leyes, y lo más preciso y apegado a la territorialidad del derecho feudal, la ley quinta, título sexto, libro primero del Fuero Real que prohibió la aplicación de leyes extranjeras en los juicios mandando a todos a sujetarse a dicho fuero bajo la pena de una fuerte multa en caso contrario.

Otro esfuerzo de la tendencia unificadora en la legislación antigua española, lo representan las Siete Partidas. Las Leyes de Partida, en la Ley Quince, título catorce, Partida Primera,¹⁶ hizo obligatoria sus disposiciones a nacionales y extranjeros a lo dispuesto en ese cuerpo de leyes y la Ley Sexta, título cuarto y partida tercera, ordena a los jueces que los pleitos se decidan por las leyes del citado código. Concretamente en materia de extranjería es favorable la actitud de este ordenamiento frente a los extranjeros, porque cuando estos llegasen a España por motivos comerciales o cualquier otro, se estableció que se evitará toda coacción contra ellos, respetándose sus cuerpos y mercancías.¹⁷

José G. Algara,¹⁸ nos dice, las Leyes de Partida imponían severas

16. G. Arce Alberto, *Derecho Internacional Privado* Op. Cit. Pg. 75

17. de Orta y Arregui Ramón, *Otra citada.*

18. *Lecciones de Derecho Internacional Privado*. 1888.

penas para aquellos que impidiesen a otros disponer libremente de sus bienes por testamento, disposiciones que también se referían a los extranjeros.

La Novísima Recopilación, en la Ley 10, título II, libro VI,¹⁹ otorgó a los extranjeros el derecho de ejercitar profesiones e industrias en la Madre Patria, llegando hasta la exención de gravámenes fiscales en la Ley 3ª. Título XI, libro VI. Estas concesiones a los extranjeros fueron practicadas en España, para distraer su atención de los intereses coloniales españoles en el nuevo continente.²⁰

Las Leyes de Indias, son una recopilación de disposiciones, que referidas a la condición jurídica de los extranjeros, representan la tendencia de aislamiento que adoptaron los españoles respecto a sus colonias.

Muñoz Meany,²¹ nos dice que el acceso de los extranjeros a estas tierras del nuevo continente se prohibió a través de diversas disposiciones entre las que cabe citar las siguientes: "Ningún extranjero ni persona prohibida, puede tratar en las Indias, ni pasar a ellas, bajo pena de la vida y pedimento de bienes (Leyes I, VII, Título XXVII, Libro IX)". "Las autoridades debían procurar la limpieza de la tierra de extranjeros (Ley IX, Título XXVII)".

19. de Orús y Arregui Ramón, Op. Cit. pg. 84

20. Riboyot J.P. Principios de Derecho Internacional Privado. Op. Cit. pg. 291

21. -Muñoz Meany Enrique, Carrey Julio, Derecho Internacional Privado. Volumen II. Editorial del Ministerio de Educación Pública Guatemala 1953 Pg. 36

Años antes de que nuestro país consumara su independencia, en España en 1812 se promulgó la Constitución española de 1812²² en la cual se dio el carácter de españoles, al mayor número de extranjeros. El artículo 5º consideró españoles a todos los hombres libres nacidos y avecindados en los dominios españoles. Esta disposición de tanta amplitud eliminó al elemento extranjero de la Nueva España convirtiéndolo en español, de esta manera pasó a tener una importancia secundaria la condición jurídica de los extranjeros.

El movimiento libertario de la independencia que se manifestó muy amplio en cuanto a condición de extranjeros en el país, no fue muy liberal al triunfo y mantuvo la situación de los extranjeros poco más o menos en la misma que habían tenido durante el régimen colonial.

No es, sino hasta la Constitución de Apatzingán del 22 de octubre de 1814,²³ cuando en nuestro país se adopta una tendencia asimiladora del elemento extranjero radicado en el territorio mexicano. Al respecto, dicha constitución en su artículo 14 manifiesta: "Los extranjeros radicados en este suelo, que profesaren la religión católica, apostólica, romana, y no se opongan a la libertad de la nación, se reputarán también ciudadanos de ella, en virtud de carta de naturaleza que se les otorgará, y gozarán de los beneficios de la ley".

22. "Leyes Constitucionales de México durante el siglo XIX, de Gamboa M. José, Méx. 1901
23. Véase el texto de la Constitución de 1814 en Gamboa M. José, Obra citada.

En relación con los extranjeros que no pudieran asimilarse al elemento nacional como lo estipulaba el artículo 14, el artículo 17 disponía "Los transeúntes serán protegidos por la sociedad, pero sin tener parte en la institución de sus leyes.

Sus personas y propiedades gozarán de la misma seguridad que los demás ciudadanos, con tal que reconozcan la soberanía e independencia de la nación, y respeten la religión católica, apostólica y romana".

En el Plan de Iguala del 24 de febrero de 1821, no se hizo distinción entre nacionales y extranjeros, ya que en su artículo 12 declara que son ciudadanos idóneos para optar cualquier empleo los habitantes del Imperio Mexicano, sin otra distinción que su mérito y virtudes. En el tratado de Córdoba del 24 de agosto de 1821,²⁴ suscrito entre Agustín de Iturbide y Juan O'donojú, mediante el cual se determinó la soberanía e independencia de lo que llamaría el Imperio Mexicano, se reconoció lo que llamó "estado de libertad natural para trasladarse con su fortuna a donde cada quien le conviniera, de esta manera, los europeos avecindados en Nueva España y los americanos residentes en la península podían permanecer en cualquiera de los dos lugares, adoptando como patria el nuevo o el antiguo Estado".

A través del Decreto del 16 de mayo de 1823, el Congreso Constituyente autorizó al ejecutivo para expedir cartas de

24. G. Arce Alberto, *Derecho Internacional Privado*. Cp. CII, pg. 76.

naturalización a favor de los que las solicitaren, bajo los requisitos exigidos en el mismo decreto,²⁵ y el 7 de octubre del mismo año el Congreso autorizó a los extranjeros para poder adquirir negociaciones mineras, lo cual estaba prohibido por la legislación española. Con el deseo de fomentar la colonización, y resolver el problema de la escasez demográfica el 18 de agosto de 1824 el Congreso dió a los extranjeros que se establecieron en México, toda clase de garantías en sus personas y propiedades. Al respecto el maestro Ricardo Rodríguez,²⁶ apunta que conforme a esta Ley, el extranjero comenzaba a tener en suelo mexicano los mismos derechos que los nacionales en lo relativo a sus personas e intereses.

La diferencia fue notable en el trato dado a los españoles, pues desde el Decreto de 10 de mayo de 1827 se les prohibió que ejercieran cargos o empleos públicos y, en el de 20 de diciembre del mismo año, se ordenó la expulsión de los españoles, ley que fue derogada por la de 20 de marzo de 1829.

El Decreto de 12 de marzo de 1829 en su artículo 6 estableció que los extranjeros introducidos conforme a las leyes, se encontraban bajo la protección de las leyes y gozaban de los derechos civiles que esas leyes concedieran a los mexicanos, a excepción de adquirir propiedad territorial rústica que no podía obtenerse sino por los nacionalizados.²⁷

25. Sigüenza José Luis, *Panorama del Derecho Mexicano Síntesis del Derecho Internacional Privado*. Primera Edición. Instituto de Derecho Comparado, UNAM México 1965 Pg. 34

26. Rodríguez Ricardo. *La Condición Jurídica de los Extranjeros en México*. Op. Cit. pg. 76

27. G. Arce Alberto, *Derecho Internacional Privado*. Op. Cit. Pg. 77

En las siete leyes constitucionales del 29 de diciembre de 1836, en la primera, referente a los derechos y obligaciones de los mexicanos y habitantes de la República, se declaró en los artículos 12 y 13 que los extranjeros gozan de todos los derechos naturales, y además de los que se estipulen en los tratados, prohibiendo la adquisición de la propiedad raíz si no se naturalizan o se casaran con mexicanas, y también el traslado de propiedad inmueble si no se cumplen los requisitos y se pagan las cuotas que establezcan las leyes.

El 10 de abril de 1865, el Emperador Maximiliano expidió el Estatuto Provisional del Imperio Mexicano. En estas disposiciones se enunciaron las garantías individuales de que gozarían todos los habitantes del Imperio, sin haber trato diferencial para nacionales o extranjeros.

2.3.- CONSTITUCION DE 1857

El 5 de febrero de 1857, fue expedida la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que tuvo vigencia hasta el año de 1917, la cual en relación con los extranjeros adoptó la siguiente postura, derivada del análisis de los siguientes artículos.

El Artículo 1° es el artículo general en el que se establece que los derechos del hombre son la base y el objeto de las instituciones

sociales. En este y en los subsecuentes preceptos de la Sección I referente a los derechos del hombre no se fija una división entre nacionales y extranjeros. Solo se limitan los derechos del hombre en materia política a los no ciudadanos de la República pero, entendiéndose que puede haber mexicanos no ciudadanos.

En los artículos 32 y 33 se asienta un trato diferencial. Conforme al Artículo 32, los mexicanos serían preferidos a los extranjeros en igualdad de circunstancias, para todos los empleos, cargos o comisiones de nombramiento de las autoridades, en que no sea indispensable la calidad de ciudadano. El artículo 33 establece expresamente que los extranjeros tienen derecho a las garantías consagradas por la sección primera del título I, pero reserva a favor del gobierno la facultad para expeler al extranjero pernicioso. Así mismo dispone que los extranjeros tienen obligación de contribuir para los gastos públicos, y de obedecer y respetar las instituciones, leyes y autoridades del país, sujetándose a los fallos y sentencias de los tribunales, sin poder intentar otro recurso que los que las leyes conceden a los mexicanos.

2.4.- LEY DE EXTRANJERIA Y NATURALIZACION DE 28 DE MAYO DE 1886. "LEY VALLARTA" (IGNACIO L. VALLARTA)

La Ley de Extranjería y Naturalización, promulgada el 28 de mayo de 1886, es conocida comúnmente con el nombre de Ley Vallarta, en virtud de que su autor fue el insigne jurista Ignacio Luis Vallarta, quien reguló por primera vez en un contexto más amplio la condición jurídica de los extranjeros en México.

Esta ley fue mas allá de los preceptos constitucionales que la limitaban con la Constitución de 1857, en virtud de que la referida Carta Magna al establecer las facultades del Congreso de la Unión, no daba facultades a esta organismo para legislar en materia de condición jurídica de extranjeros, más sin embargo, la "Ley de Extranjería y Naturalización", en su artículo 32 establecía que solo la ley federal podía modificar y restringir los derechos civiles de que gozan los extranjeros. Tal situación no fue corregida sino hasta el año de 1934, cuando se convierte en una autentica facultad federal legislar sobre condición jurídica de los extranjeros, es decir, también la Constitución de 1917 cometió el mismo error.

Alberto G. Arce, se caracteriza porque en el aspecto positivo le encuentra a dicha ley, la cualidad de haber significado un adelanto al haber unificado la legislación sobre extranjeros, federalizando la regulación jurídica de los derechos y obligaciones de los extranjeros. Así mismo, afirma que la "Ley Vallarta" tiene el gran defecto de ampliar los preceptos enmarcados en la Constitución de 1857.

Conforme a la Ley de 1886, se pueden observar que para el estudio que estamos realizando, resaltan los siguientes artículos. Artículo 30, establece la igualdad para nacionales y extranjeros, tanto para el goce de los derechos civiles como para el disfrute de garantías individuales consagradas en la Constitución de 1857, excepto de que también se establecen salvedades consistentes en: las prerrogativas del gobierno para expeler al extranjero pemicioso (Artículo 31 y 38); Por razones de reciprocidad la Ley Federal puede modificar y restringir los derechos civiles de que gozan los extranjeros (Artículo 32); Los extranjeros no gozan de derechos políticos que corresponden a los ciudadanos mexicanos (Artículo 36); La Ley de 1886 no concede a los extranjeros los derechos que a éstos niega la Ley Internacional, los tratados o la legislación vigente en la República (Artículo 40).

Así mismo, la Ley de Extranjería y Naturalización tiene excepciones favorables a los extranjeros en los Artículos 35 y 37, al afirmar que los extranjeros pueden apelar a la vía diplomática en caso de denegación de justicia o de retardo voluntario en su administración, así como que están exentos del servicio militar.

CAPITULO 3

EL DERECHO VIGENTE MEXICANO PARA LA ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES POR EXTRANJEROS EN MEXICO

3.1.- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Nuestra constitución, una de las más avanzadas del mundo, tiene la doble ventaja de proteger al hombre, tanto en su aspecto individual, como formando parte de un grupo. Y así, en cuanto es persona, le otorga determinados derechos sobre todo de libertad en sus diversas manifestaciones y los medios para defenderlos frente al poder público. Por eso, la constitución contiene garantías individuales y garantías sociales.

La constitución vigente, recogió las expresiones libertarias de la de 1857 bajo el título de garantías individuales, agregó al pensamiento liberal progresista ideas sociales, a fin de lograr un equilibrio entre los intereses individuales y los colectivos, y de este modo una vida más justa y mejor para su pueblo, anticipándose a otras leyes fundamentales del mundo y como consecuencia de la revolución armada que la produjo.

En materia de extranjeros, el artículo 73° fracción XVI de nuestra Carta Magna faculta al Congreso de la Unión para dictar leyes sobre

nacionalidad, condición jurídica de los extranjeros, ciudadanía naturalización, emigración e inmigración y salubridad general de la república.

El artículo 33° constitucional establece que son extranjeros los que no posean las calidades determinadas en el artículo 30° del mismo, en el cual con precisión señala como se adquiere la nacionalidad mexicana ya sea por nacimiento o por naturalización, así mismo se preconiza el derecho del gobierno mexicano para expulsar a extranjeros perniciosos estableciendo la posibilidad de que se le expela sin necesidad de previo juicio.

Un gran avance que se encuentra en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en relación con la condición jurídica de los extranjeros, es lo relativo al artículo 27° constitucional que desde su texto original estableció la Cláusula Calvo, conceptos que procederemos a analizar a continuación.

3.2.- ARTÍCULO 27° CONSTITUCIONAL

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, promulgada el 5 de febrero de 1917, en el artículo 27 establece :

"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".

De éste primer párrafo del artículo 27 de nuestra Carta Magna, podemos observar que el Estado Mexicano en pleno uso de su soberanía puede enajenar el dominio de las tierras y aguas a los particulares, incluyendo entre éstos a los nacionales y a los extranjeros; es decir, el Estado tiene la propiedad originaria y puede constituir la propiedad privada.

Del párrafo tercero del artículo 27 se desprende:

"La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada, las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia se dictarán las medidas necesarias para ordenar

los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer en los términos de la ley reglamentaria, la organización colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad agrícola en explotación; para la creación de nuevos centros de población agrícola con tierras y aguas que les sean indispensables; para el fomento de la agricultura y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad. Los núcleos de población que carezcan de tierras y aguas o no las tengan en cantidad suficiente para las necesidades de su población, tendrán derecho a que se les dote de ellas, tomándolas de las propiedades inmediatas, respetando siempre la pequeña propiedad agrícola en explotación*.

Es decir, la Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público.

En los párrafos cuarto y quinto del artículo 27 constitucional se señala:

"Corresponde a la Nación el dominio directo de todos los recursos naturales de la plataforma continental y los zócalos submarinos de las islas; de todos los minerales o sustancias que en vetas, mantos, masas, o yacimientos constituyan depósitos cuya naturaleza sea distinta de los componentes de los terrenos, tales como los minerales de los que se extraigan metales y metaloides utilizados en la industria; los yacimientos de piedras preciosas de sal de gema y las salinas formadas directamente por las aguas marinas; los productos derivados de la descomposición de las rocas, cuando su explotación necesite trabajos subterráneos; los yacimientos minerales u orgánicos de materias susceptibles de ser utilizadas como fertilizantes; los combustibles minerales sólidos; el petróleo y todos los carburos de hidrógeno sólidos o gaseosos y el espacio situado sobre el territorio nacional, en la extensión y términos que fije el derecho internacional".

"Son propiedad de la Nación las aguas de los mares territoriales, en la extensión y términos que fije el derecho internacional; las aguas marinas interiores; las de las lagunas y esteros que se comuniquen permanente o intermitentemente con el mar; las de los lagos interiores de formación natural que estén ligados directamente a corrientes constantes; las de los ríos y sus afluentes directos o indirectos, desde el punto del cauce en que se iniciaran las primeras aguas permanentes, intermitentes o torrenciales hasta su desembocadura en el mar, lagos, lagunas, esteros de propiedad nacional; las de las corrientes constantes o intermitentes y sus afluentes directos o indirectos, cuando el cauce de aquellas, en toda su extensión o en parte de ellas, sirva de límite al territorio nacional o a dos entidades federativas o cuando pase de una entidad federativa a otra o cruce la línea divisora de la República; las de los lagos, lagunas o esteros cuyos vasos, zonas o riberas estén cruzados por líneas divisorias de dos o más Entidades o entre la República y un país vecino, o cuando el límite de las riberas sirva de lindero entre dos entidades federativas o a la República con un país vecino; las de los manantiales que broten en las playas, zonas marítimas, cauces, vasos

o riberas de los lagos, lagunas o esteros de propiedad nacional y las que se extraigan de las minas; y los cauces, lechos o riberas de los lagos y corrientes interiores en la extensión que fija la ley. Las aguas del subsuelo pueden ser libremente alumbradas mediante obras artificiales y apropiarse por el dueño del terreno; pero, cuando lo exija el interés público o se afecten otros aprovechamiento, el Ejecutivo Federal podrá reglamentar su extracción y utilización y aún establecer zonas vedadas al igual que para las demás aguas de propiedad nacional. Cualesquiera otras aguas no incluidas en la enumeración anterior, se considerarán como parte integrante de la propiedad de los terrenos por los que corran o en los que se encuentren sus depósitos; pero si se localizaren en dos o más predios, el aprovechamiento de esta agua se considerará de utilidad pública y quedará sujeto a las disposiciones que dicten los Estados*.

Los bienes descritos, son bienes del dominio directo de la Nación y por lo tanto son inalienables e imprescriptibles, motivo por el cual no pueden adquirirlos los extranjeros en la inteligencia de que la explotación, uso o aprovechamiento únicamente puede realizarse mediante concesiones otorgadas a los particulares o a las sociedades constituidas conforme a las leyes mexicanas.

Tratándose de hidrocarburos, el artículo 27 establece que no se otorgarán concesiones ni contratos, ni subsistirán los que se hayan otorgado y la Nación llevará a cabo la explotación de esos productos, en los términos que señale la ley reglamentaria respectiva. Además corresponde exclusivamente a la nación generar, conducir, transformar, distribuir y abastecer energía eléctrica que tenga por objeto la prestación de servicio público. En esta materia, no se otorgarán concesiones a los particulares y la Nación aprovechará los bienes y recursos naturales que se requieran para dichos fines.

La Fracción Primera del Artículo 27 impone diversas modalidades a la propiedad privada entre las que se encuentran:

a).- Solo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones, o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas, al respecto, cabe hacer la observación de que dicho precepto da a las sociedades mexicanas el mismo derecho para adquirir tierras y aguas, que el que corresponde a los mexicanos por nacimiento o por naturalización sin mencionar en ningún momento que las sociedades mexicanas tengan tal nacionalidad no solo por reunir los requisitos legales para ese efecto, sino por estar plenamente identificadas con el medio mexicano.

b).- El Estado Mexicano podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y no en invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquellos; bajo la pena en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo.

c).- En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta kilómetros en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas.

El maestro Alfredo B. Cuéllar, citado por Ricardo Méndez Silva, al respecto manifiesta: "La línea divisoria del norte tiene una extensión de 2727 kilómetros y la sureste 1070. La costa del Golfo mide 2809 kilómetros y la del Océano Pacífico mide 7446 kilómetros, de los cuales corresponden 3428 a la península de Baja California. Con estos datos llegamos a la conclusión: tenemos un total de 379,700 kilómetros cuadrados en las costas o sea un total de 45.32% del Territorio Nacional en el que por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas".

d).- El Estado Mexicano, de acuerdo con los intereses públicos internos y los principios de reciprocidad internacional, y a juicio de la Secretaría de Relaciones Exteriores, puede conceder autorización a los Estados extranjeros para que adquieran en el lugar permanente de la residencia de los poderes federales, la propiedad privada de bienes

inmuebles necesarios para el servicio directo de sus embajadas o legaciones.

3.3.- CLAUSULA CALVO.

Carlos Calvo, ilustre internacionalista argentino nacido en el año de 1822 y muerto en 1906, publicista y diplomático. Enviado extraordinario y ministro plenipotenciario de la República Argentina ante el emperador de Alemania. Miembro fundador del Instituto Francés de Derecho Internacional y autor de importantes obras entre las que destaca¹, la tesis conocida en el ámbito del Derecho Internacional con el nombre de Cláusula Calvo, la cual es un dispositivo legal para asegurar que el extranjero no recurra a la protección diplomática de su gobierno cuando ha sufrido un daño real o imaginario de las autoridades del país, obteniendo una situación de privilegio en desigualdad de los nacionales.

Esta tesis es producto de diversos conceptos plasmados por el autor en múltiples escritos en los cuales adujo las bases intelectuales de la doctrina de la no intervención dictatorial y arbitraria de un estado en los asuntos de otro, y que la igualdad de los estados como principio básico de convivencia internacional, reclama el respeto a su libertad y a su independencia.

Carlos Calvo en su obra "El Derecho Internacional Teórico y Práctico"² se expresa así " Todas (las reclamaciones de las grandes

1. Diccionario Jurídico 2000 Deserrollo Copyright 2000 letra C Cláusula Calvo DJ2K - 472

2. García Robles Alfonso. La Cláusula Calvo ante el Derecho Internacional México 1939

potencias contra la América Latina) se han fundado en ofensas personales, reales unas veces otras abultadas por sus agentes, pintadas siempre por ellos con vivos colores. Y la regla que en más de un caso han tratado de imponer los primeros a los segundos (los Estados Latinoamericanos) es que los extranjeros merecen más consideraciones y mayores respetos y privilegios que los mismos naturales del país en que residen. Este principio, cuya aplicación es notoriamente injusta y atentatoria a la ley de igualdad de los estados, y cuyas consecuencias son esencialmente perturbadoras, no constituyen regla de Derecho aplicable en las relaciones internacionales de los de Europa, y siempre se ha exigido por alguno, la contestación del otro ha sido absolutamente negativa. Y debía de ser así, porque de lo contrario, los pueblos relativamente débiles estarían a merced de los poderosos y los ciudadanos de un país tendrían menos derechos y garantías que los residentes extranjeros .

Los postulados de Calvo a este respecto, fueron la base para que los países de América Latina elaboraran fórmulas legislativas o contractuales que llevan el nombre colectivo de Cláusula Calvo para hacer frente a las arremetidas de las grandes potencias reclamantes y encontrar una solución para no salir tan mal libradas de los asuntos que durante tantos años se tuvieron en diversos foros para asegurar la igualdad jurídica por merecer el respeto a sus sistemas judiciales, por defenderse de la explotación y por aspirar a un orden legal internacional más justo.³

3 Sepúlveda Ochoaiz Cebal Carlos Calvo Tres Ensayos Mexicanos. S. R. E. México 1974

Sobre éste particular, México ha sido uno de los países que más ha sufrido reclamaciones de naturales de países extranjeros,

encontrándose los primeros indicios para limitar los derechos patrimoniales de los extranjeros hasta el año de 1856, mediante un decreto del presidente Ignacio Comonfort, que estatuyó que los derechos de propiedad inmobiliaria de los extranjeros se ventilarían en los tribunales mexicanos con exclusión de cualquier intervención extranjera.

A partir de 1890, el gobierno del general Porfirio Díaz empezó a exigir invariablemente la inserción de la Cláusula Calvo en los contratos concesión o en los contratos públicos con extranjeros.

Don Venustiano Carranza como primer jefe del ejército constitucionalista, mediante un decreto del año de 1916, por primera vez impone que para que un extranjero adquiera propiedad inmueble, los inversionistas extranjeros se presentarán por escrito ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, haciendo formal, expresa y terminante declaración de que para todos los efectos relativos a los bienes que adquieren se considerarían como mexicanos, renunciando a sus derechos de extranjeros y al de acudir en demanda de protección o queja a sus respectivos gobiernos, constituyendo esto, el antecedente directo del artículo 27° de la Constitución de 1917.

La fracción primera del artículo 27° constitucional que rige actualmente en México, se encuentra consagrada en una forma depurada e ingeniosa la Cláusula Calvo, al establecer :

"Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas, o aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar, por lo mismo, la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquellos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud de lo mismo". Hasta aquí queda claro el contenido de la cláusula Calvo en nuestra constitución vigente.

La Cláusula Calvo, es como se ha manifestado, la expresión legal que permite consagrar el principio de igualdad entre nacionales y extranjeros, pero sin embargo, del análisis realizado por los diversos tratadistas a la doctrina Calvo, de esta se desprenden diversas críticas, principalmente en el sentido de que ésta no ejerce en el plano internacional desde el punto de vista de los estados poderosos, argumentando que si bien los súbditos han renunciado a su derecho de invocar la protección de sus gobiernos, el Estado a que pertenecen no ha renunciado a su derecho de protegerlos.⁴

4 Arellano García Carlos. Derecho Internacional Privado. Editorial Porrúa. México 1976.

3.4.- LEY ORGANICA DE LA FRACCION PRIMERA DEL ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL

Esta ley fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 21 de enero de 1926, reproduciendo en el artículo 1° la prohibición a que hace referencia el artículo 27 Constitucional para adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas en una extensión de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y cincuenta kilómetros en las playas, ampliando dicha prohibición en lo referente a que los extranjeros no pueden ser socios de sociedades mexicanas que adquieran tal dominio en la misma faja.

Asimismo, fuera de la zona prohibida, el artículo segundo estableció que el extranjero si puede formar parte de sociedades mexicanas que tengan o adquieran el dominio de tierras, aguas y sus accesiones, o concesiones de explotación de minas, aguas o combustibles minerales en la República Mexicana, siempre y cuando acepte ante la Secretaria de Relaciones Exteriores en considerarse como nacional respecto a la parte de bienes que le toca en la sociedad, y de no invocar, por lo mismo, la protección de su gobierno, por lo que se refiere a aquellos, bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación los bienes que hubiere adquirido o adquiriere como socio de la sociedad de que se trate.

Por lo que se refiere a fincas rústicas con fines agrícolas, el artículo tercero señaló que no podrá concederse el permiso de que se habla en el párrafo anterior, cuando por la adquisición a que el permiso se refiere quede en manos de extranjeros un cincuenta por ciento o más del interés del total de cualquier clase de sociedades que posean fincas rústicas con fines agrícolas, podrán conservarlo hasta su muerte, tratándose de personas físicas o por diez años, tratándose de personas morales; así como que los derechos objetos de la presente Ley no mencionados y adquiridos legalmente por extranjeros con anterioridad a la vigencia de la misma, podrán ser conservados por sus actuales propietarios hasta su muerte.

Cuando alguna persona extranjera tuviere que adquirir por herencia derechos cuya adquisición estuviere prohibida a extranjeros, así como que tenga que adjudicarse en virtud de derecho preexistente adquirido de buena fe, un derecho de los que le están prohibidos por la Ley, en ambos casos la Secretaría de Relaciones Exteriores dará el permiso para que se haga la adjudicación y se registre la escritura respectiva, dicho permiso se otorgará con la condición de transmitir los derechos de que se trata 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, o de la adjudicación (artículo sexto).

Esta Ley en el artículo octavo hizo nulos de pleno derecho los actos ejecutados y los contratos celebrados contra las prohibiciones contenidas en esta ley. La falta de cumplimiento de los artículos cuarto y sexto, daba lugar al remate de los bienes en ellos señalados. Así

mismo el artículo diez no reputa como enajenación de propiedades los arrendamientos de inmuebles por término mayor de diez años en la extensión que sea estrictamente necesaria para los establecimientos o servicios del objeto industrial, minero, petrolero u otro no agrícola de la empresa, sin perjuicio de lo que dispongan las leyes especiales.

3.5.- LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL

Este ordenamiento jurídico fue expedido por el Congreso de los Estados Unidos Mexicanos y promulgado por el entonces Presidente Constitucional Lic. José López Portillo, mediante decreto del 24 de diciembre de 1976, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 29 de diciembre del mismo año, con el fin de establecer las bases de organización de la administración pública federal, centralizada y paraestatal.

El Ejecutivo Federal para el despacho de los negocios del orden administrativo que tiene encomendados, cuenta con las Secretarías de Estado, Departamentos Administrativos y Consejería Jurídica quienes ejercen sus funciones por acuerdo del Presidente de la República.

La presente Ley establece en el artículo 26 la existencia de 17 Secretarías de Estado, dentro de las cuales se encuentra la Secretaría de Relaciones Exteriores la que conforme a lo señalado en el artículo 28, entre otros le corresponde el despacho de los siguientes asuntos:

Fracción V.- " Conceder a los extranjeros las licencias y autorizaciones que requieran conforme a las leyes para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones en la República Mexicana; obtener concesiones y celebrar contratos, invertir en la explotación de recursos naturales o para intervenir o participar en sociedades mexicanas civiles o mercantiles, así como permisos para la constitución de éstas o reformar sus estatutos o adquirir bienes inmuebles o derechos sobre ellos ".

Fracción VI.- " Llevar el registro de las operaciones realizadas conforme a la fracción anterior ".

Fracción X.- " Legalizar las firmas de los documentos que deban producir efectos en el extranjero y de los documentos extranjeros que deban producirlos en la República.

Como se podrá observar, del análisis de las fracciones transcritas, se desprende que en esta Ley el ejecutivo federal otorgó facultades para que la Secretaría de Relaciones Exteriores conceda a

los extranjeros licencias y autorizaciones para que conforme a las leyes mexicanas adquieran el dominio de tierras, aguas y sus accesiones en territorio nacional, no obstante que la fracción I del Artículo 27 Constitucional señala que solo los mexicanos tienen derecho para adquirir el dominio de tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas y aguas.

En el contenido de este ordenamiento jurídico, de igual forma se encuentran establecidas funciones y atribuciones en la materia objeto de este análisis, atribuidas a diversas secretarías de estado, como las siguientes:

La Secretaría de Gobernación conforme al artículo 27 fracción VI, le corresponde aplicar el artículo 3 Constitucional, relativo a quienes tienen la calidad de extranjeros, y que por el hecho de estar en México gozan de las garantías individuales que consigna la Carta Magna.

De igual forma la fracción IX del artículo 42 correspondiente a la Secretaría de Turismo, establece que esta dependencia emitirá opinión ante la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial en los casos en que la inversión extranjera concorra en proyectos de desarrollo turístico o en el establecimiento de servicios turísticos.

A la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial le corresponde normar y registrar la propiedad industrial y mercantil; así como regular

y orientar la inversión extranjera y la transferencia de tecnología; artículo 34, fracción XII.

La Secretaría de Comunicaciones y Transportes debe otorgar concesiones y permisos para establecer y operar servicios aéreos en el territorio nacional, fomentar, regular y vigilar su funcionamiento y operación, así como negociar convenios para la prestación de servicios aéreos internacionales. Participar en los convenios para la construcción y explotación de los puentes internacionales. Construir y conservar los caminos y puentes federales, incluso los internacionales; así como las estaciones y centrales de autotransporte federal; artículo 36, fracciones IV, XI y XXI.

3.6.- LEY FEDERAL DE ENTIDADES PARAESTATALES

De conformidad a lo establecido en el artículo 90 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su parte relativa a las entidades paraestatales, durante la administración del Presidente Miguel de la Madrid Hurtado, el 14 de mayo de 1986 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la Ley Federal de Entidades Paraestatales cuyo objetivo es regular la organización, funcionamiento y control de las entidades paraestatales de la administración pública federal.

Son entidades paraestatales de acuerdo a lo señalado en el artículo 1° de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, los organismos descentralizados, las empresas de participación estatal, las instituciones nacionales de crédito, las organizaciones auxiliares nacionales de crédito, las instituciones nacionales de seguros y de fianzas y los fideicomisos.

Para los efectos del estudio que nos ocupa; esta Ley en el artículo 6°, considera áreas estratégicas, las expresamente determinadas en el párrafo cuarto del artículo 28 constitucional y las actividades que expresamente señalen las leyes que expida el Congreso de la Unión. De igual forma considera áreas prioritarias las que se establezcan en los términos de los artículos 25, 26 y 28 de la propia Constitución, particularmente las tendientes a la satisfacción de los intereses nacionales y necesidades populares.

El párrafo cuarto del artículo 28 constitucional establece como áreas estratégicas las siguientes: correos, telégrafos y radiotelegrafía; petróleo y los demás hidrocarburos; petroquímica básica; minerales radioactivos y generación de energía nuclear, electricidad y las actividades que expresamente señalen las leyes que expida el Congreso de la Unión. Así mismo, este artículo establece como áreas prioritarias para el desarrollo nacional, la comunicación via satélite y los ferrocarriles, en los términos del artículo 25 constitucional.

Son organismos descentralizados de conformidad a lo establecido en el artículo 14 de esta ley, las personas jurídicas creadas

conforme a lo dispuesto en la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal y cuyo objeto sea:

- I. La realización de actividades correspondientes a las áreas estratégicas o prioritarias;
- II. La prestación de un servicio público o social; o
- III. La obtención o aplicación de recursos para fines de asistencia o seguridad social.

Son empresas de participación estatal mayoritaria de acuerdo a lo señalado en el artículo 46 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal las siguientes:

- I. Las sociedades nacionales de crédito.
- II. Las sociedades de cualquier otra naturaleza incluyendo las organizaciones auxiliares de crédito; así como las instituciones nacionales de seguros y fianzas en que se satisfagan alguno o varios de los requisitos que este artículo establece.

Las empresas en que participe de manera mayoritaria el Gobierno Federal o una o más entidades paraestatales, deberán tener por objeto las áreas prioritarias a que se refiere el artículo 6° de esta ley.

Los fideicomisos públicos por disposición del artículo 47 de la ley precitada, son aquellos que el gobierno federal o alguna de las demás entidades paraestatales constituyen, con el propósito de auxiliar al Ejecutivo Federal en las atribuciones del Estado para impulsar las áreas prioritarias del desarrollo, que cuenten con una estructura orgánica análoga a las otras entidades y que tengan comités técnicos.

Asi mismo, en este ordenamiento se regula el Registro Público de Organismos Descentralizados, asi como del desarrollo y operación de las entidades paraestatales y del control y evaluación de los organismos descentralizados.

3.7.- LEY DE INVERSION EXTRANJERA

Esta Ley fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de diciembre de 1993, días antes de la entrada en vigor del tratado de Libre Comercio de América del Norte, del cual México es parte integrante desde el momento de su creación el 1° de enero de 1994 y

como un medio preparatorio de nuestra legislación para canalizar la inversión extranjera hacia nuestro país y para propiciar que esta contribuya al desarrollo Nacional, equiparándose a la inversión mexicana la que efectúen los extranjeros en el país con calidad de inmigrados, salvo aquella realizada en las actividades contemplada en los Títulos Primero y Segundo de esta Ley como lo prevén los artículos 1º y 3º.

Con la entrada en vigor de esta Ley, que fue el día siguiente de su publicación, se abrogan la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera de 1973, la Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo 27 Constitucional de 1926 y el Decreto que establece la necesidad Transitoria de obtener permiso para adquisición de bienes a extranjeros de 1944.

Asimismo, se derogan los artículos 46 y 47 de la Ley Federal de Armas de Fuego y Explosivos de 1972 y todas las disposiciones legales reglamentarias y administrativas de carácter general que se le opongan, estableciéndose en el Artículo Cuarto Transitorio, que en tanto se expiden los reglamentos de esta Ley, el Reglamento de la Ley para Promover la Inversión Extranjera de 1989, seguirá vigente en todo en lo que no se oponga a la misma.

En el capítulo I de esta ley denominado, " De la adquisición de bienes inmuebles y explotación de minas y aguas ", el artículo 10 establece que podrán adquirir el dominio de bienes inmuebles en el

territorio nacional, las sociedades mexicanas con cláusula de exclusión de extranjeros o que hayan celebrado el convenio relativo a considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar, por lo mismo, la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquellos, de conformidad a lo dispuesto en la fracción primera del artículo 27° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Así mismo, el precepto señalado establece que las sociedades en cuyos estatutos se incluya el convenio previsto en la fracción primera del artículo 27° constitucional, podrán adquirir el dominio de bienes inmuebles ubicados en la zona restringida, destinados a actividades no residenciales, dando aviso a la Secretaría de Relaciones Exteriores en los 60 días hábiles siguientes a la fecha de la adquisición.

De igual forma las sociedades sin cláusula de exclusión de extranjeros, podrán adquirir derechos sobre bienes inmuebles en la zona restringida que se han destinado a fines residenciales a través de fideicomisos y como fideicomisarios.

El artículo 10 A de la ley de Inversión Extranjera, establece que los extranjeros que pretendan adquirir bienes inmuebles fuera de la zona restringida, deberán presentar ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, un escrito en el que convengan lo señalado en la fracción primera del artículo 27° constitucional y obtener el permiso

correspondiente de dicha dependencia el cual se entenderá otorgado si no se publica en el diario oficial de la federación la negativa de la Secretaría de Relaciones Exteriores dentro de los 5 días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud.

Cuando el inmueble que pretende adquirir el extranjero, se encuentre parcialmente ubicado en un municipio localizado dentro de la zona restringida, la Secretaría de Relaciones Exteriores resolverá la petición dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha de la presentación de la solicitud respectiva.

Para los efectos anteriores, el numeral precitado establece que el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, publicará en el diario oficial de la federación y mantendrá actualizada una lista de los municipios mencionados así como de los que estén totalmente ubicados en la zona restringida.

No obstante lo preceptuado, este ordenamiento faculta a la Secretaría de Relaciones Exteriores, para determinar mediante acuerdos generales que se publicarán en el diario oficial de la federación, supuestos en que los extranjeros para tener el derecho de adquirir bienes inmuebles fuera de la zona restringida, solo deberán presentar ante dicha dependencia un escrito en el que convengan lo dispuesto en el artículo 27° constitucional fracción primera, sin requerir el permiso correspondiente de dicha Secretaría de Estado.

Cuando el inmueble se encuentre ubicado dentro de la denominada zona restringida, la Ley de Inversión Extranjera en el artículo 11, señala que las personas físicas o morales extranjeras, así como las sociedades mexicanas sin cláusula de exclusión de extranjeros, sólo podrán tener la utilización y aprovechamiento de los bienes inmuebles, sin constituir derechos reales sobre ellos a través de fideicomisos que instituciones de crédito adquieran como fiduciarias y éstos sean fideicomisarios.

La duración de los fideicomisos mencionados, serán por un periodo máximo de 50 años, mismo que podrá prorrogarse a solicitud del interesado.

La Secretaría de Relaciones Exteriores, es la entidad gubernamental facultada para emitir el permiso correspondiente para que las instituciones de crédito adquieran a través de fideicomisos inmuebles ubicados en la zona restringida, el cual deberá ser resuelto dentro de los 5 o 30 días hábiles siguientes a la fecha de su presentación, ya sea en oficinas centrales, o bien, en las delegaciones estatales respectivamente. Concluidos dichos plazos sin que se emita resolución, se entenderá aprobada la solicitud.

Dentro del capitulo de esta Ley, se establece la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras, así como el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, estando integrada la primera de ellas por los Secretarios de Gobernación, de Relaciones Exteriores, de Hacienda y Crédito Público, de Desarrollo Social, del Medio Ambiente y Recursos Naturales, de Energía, de Comercio (actualmente de Economía), de

Comunicaciones y Transportes, del Trabajo y Previsión Social y de Turismo, quienes pueden designar a un Subsecretario como suplente, pudiéndose invitar a las sesiones de la Comisión a aquellas autoridades que tengan competencia en los asuntos a tratar, quienes tendrán voz pero no voto.

La Comisión será presidida por el Secretario de Economía y dentro de sus atribuciones se encuentra la de establecer criterios para la aplicación de las disposiciones legales y reglamentarias sobre inversión extranjera, mediante la expedición de resoluciones generales; como sería el caso de controversias en materia de adquisición de bienes inmuebles. Así mismo, ser órgano de consulta obligatoria en materia de inversión extranjera para las dependencias y entidades de la administración pública federal. La Comisión debe resolver las solicitudes sometidas a su consideración, en un plazo máximo de 40 días hábiles y en caso contrario, la solicitud se considerará aprobada.

Por razones de seguridad nacional, la Comisión podrá impedir las adquisiciones por parte de la inversión extranjera.

El Registro Nacional de Inversiones Extranjeras no es de carácter público, y está a cargo actualmente de la Secretaría de Economía, y en el mismo de acuerdo a lo señalado en los artículos 31 al 36 de esta Ley, deberán inscribirse de acuerdo al estudio que nos ocupa, las sociedades mexicanas en las que participen, incluso a través de fideicomisos, la inversión extranjera, los mexicanos que

posean o adquieran otra nacionalidad y que tengan su domicilio fuera del territorio nacional o la inversión neutra; quienes realicen habitualmente actos de comercio en la república mexicana, siempre que se trate de personas físicas o morales extranjeras o mexicanos que posean o adquieran otra nacionalidad y que tengan su domicilio fuera del territorio nacional y, los fideicomisos de acciones o partes sociales, de bienes inmuebles y de inversión neutra.

La obligación de inscripción corre a cargo de las personas físicas o morales extranjeras y en el caso de los fideicomisos la obligación es de las instituciones fiduciarias.

En todos los casos anteriormente mencionados, la inscripción deberá realizarse dentro de los 40 días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de formalización del instrumento jurídico respectivo en el que se haga constar la constitución del acto correspondiente.

El Registro expedirá constancias cuando los solicitantes manifiesten los requerimientos que señala el artículo 33. El numeral 34 establece que los fedatarios públicos deben exigir a las personas obligadas a inscribirse en el Registro, que les acrediten su inscripción o en su caso la solicitud correspondiente en todos aquellos casos de constitución, modificación, transformación, fusión, escisión, disolución y liquidación de sociedades mercantiles , de sociedades y asociaciones civiles. Las constancias de inscripción deberán renovarse anualmente.

En el Título Octavo de esta Ley denominado de las Sanciones, se señala que en caso de simulación de actos con el propósito de permitir el goce o la disposición de bienes inmuebles en la zona restringida a personas físicas o morales extranjeras o a sociedades mexicanas que no tengan cláusula de exclusión de extranjeros, en contravención a lo dispuesto por los Títulos Segundo y Tercero de esta Ley, se sancionará al infractor con multa hasta por el importe de la operación, independientemente que en las diversas fracciones del artículo 38, se establecen sanciones por infracciones a la ley de Inversiones Extranjeras.

3.8.- REGLAMENTO DE LA LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA Y DEL REGISTRO NACIONAL DE INVERSIONES EXTRANJERAS

Este reglamento fue expedido por el Presidente de la República, Lic. Ernesto Zedillo Ponce De León, habiéndose publicado en el diario oficial de la federación el día 8 de septiembre de 1998, es decir, casi cinco años después de la entrada en vigor de la Ley Inversión Extranjera, tiempo durante el cual se estuvo aplicando el Reglamento de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, la cual fue abrogada por la publicación del presente reglamento.

El reglamento en estudio entró en vigor a los 20 días hábiles siguientes a la fecha de su publicación, salvo lo dispuesto en el párrafo cuarto del artículo 18, que entró en vigor a los seis meses siguientes de haberse publicado.

En el Título Primero denominado " Disposiciones Generales ", se establece que los notarios públicos ante quienes se formalicen actos jurídicos para los que se requieran los permisos a que hacen referencia los artículos 10 A y 11 de la Ley de Inversión Extranjera, previo al otorgamiento del instrumento respectivo, deben exigir el permiso correspondiente que debe emitir la Secretaría de Relaciones Exteriores, o en caso, de haber 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, o bien comprobar la presentación ante dicha dependencia federal del escrito en el que convengan lo dispuesto por la fracción primera del artículo 27° constitucional.

En los artículos 5° al 8° del presente ordenamiento, se reglamenta desde un punto de vista particular la adquisición de bienes inmuebles por extranjeros en México, definiendo que bien inmueble con fines residenciales es aquel destinado exclusivamente a vivienda para uso del propietario o de terceros. Así mismo, de manera enunciativa pero no limitativa, hace una descripción de inmuebles que se deben considerar destinados a la realización de actividades no residenciales.

En caso de duda respecto a lo señalado en el párrafo precedente, la Secretaría de Relaciones Exteriores resolverá en un plazo que no exceda de 10 días hábiles y de no ser así, se entenderá que en el inmueble de que se trate se realizan actividades no residenciales. En los supuestos de duda sobre si un inmueble se encuentra ubicado dentro o fuera de la zona restringida la Secretaría de Relaciones Exteriores previa consulta al Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, resolverá lo conducente.

De igual forma en este articulado, se precisan los términos y requisitos que deberán contener el aviso y escrito a que se refieren los artículos 10° fracción I y 10 A de la Ley de Inversión Extranjera.

Los numerales 9,10,11 y 12 del reglamento objeto del presente análisis, señala los requisitos y elementos necesarios para que la Secretaría de Relaciones Exteriores esté en condiciones de emitir el permiso que establece el artículo 11 de la Ley, referente a la constitución de fideicomisos sobre bienes inmuebles en la zona restringida. Así mismo, se regula que los contratos de fideicomiso deben sujetarse a diversas condiciones, entre otras como :

Que se establezca que los fideicomisarios convienen en considerarse como mexicanos y a no invocar la protección de sus gobiernos, bajo la pena de perder dichos derechos a favor de la nación.

Que la Institución fiduciaria conserve la titularidad del bien inmueble fideicomitado sin conceder derechos reales a los fideicomisarios. Que la Institución fiduciaria presente ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en abril de cada año, un informe sobre los fideicomisos autorizados en caso de sustitución fiduciaria, así como de designación de fideicomisarios sustitutos o cesión de derechos fideicomisarios a favor de personas físicas o morales extranjeras, o de sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros, tratándose de inmuebles para fines residenciales.

En el término de 40 días hábiles siguientes a la fecha de extinción del fideicomiso, la Institución fiduciaria debe notificar a la Secretaría de Relaciones la extinción del fideicomiso.

En el caso que las partes en el contrato de fideicomiso incumplan o violen las condiciones establecidas, se comprometen a extinguir el fideicomiso en un plazo de 180 días contados a partir de la notificación del requerimiento de la Secretaría de Relaciones Exteriores.

Las prórogas de la duración de los fideicomiso, deberán solicitarlas los interesados por conducto de las instituciones fiduciarias dentro de los 90 días hábiles anteriores a la fecha de extinción del contrato, siempre y cuando subsistan y se hayan cumplido las condiciones establecidas en el artículo 11° del reglamento presente.

En los artículos 26° al 29° del Reglamento motivo del presente estudio, se regula lo relativo al funcionamiento de la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras, estableciéndose que el Secretario Ejecutivo es el que tiene a su cargo directamente a éste organismo y que deberá ser designado por el Secretario de Economía, que es el presidente de dicho órgano. A su vez, el Secretario Ejecutivo contará con el auxilio de un Secretario Técnico que será nombrado por él.

El Comité de Representantes estará integrado por los servidores públicos que designen cada uno de los Secretarios Estado que integran la Comisión, quienes deberán ser Subsecretarios o su equivalente y se reunirán cuatrimestralmente.

De conformidad a lo preceptuado en la ley de Inversión Extranjera en el artículo 23°, la Comisión se reunirá semestralmente cuando menos y los asuntos se decidirán por mayoría de votos y en caso de empate el presidente tiene voto de calidad.

Los asuntos sometidos a la consideración de la Comisión, se resolverán en sesión de los integrantes de ésta, o a través de la opinión por escrito de cada uno de ellos o del Comité de Representantes, quienes tendrán 5 días hábiles para emitir el voto respectivo, y en caso contrario, se considerará como voto favorable.

Así mismo, en esta parte se norman las actividades del Secretario Técnico de la Comisión y de las convocatorias a reunión de los titulares de la misma y del Comité de Representantes, así como de los requisitos que deben contener las solicitudes sometidas a su consideración que los solicitantes deben presentar ante el Secretario Ejecutivo de la Comisión.

El título séptimo de éste reglamento, regula lo referente al Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, en el cual se señala que se divide entre secciones, correspondiendo a las secciones primera y tercera la inscripción de las personas físicas o morales extranjeras, así como a los fideicomisos respectivamente, normándose el procedimiento y estableciéndose los requisitos que se deben reunir por las personas, sociedades y fideicomisos sujetos a la Ley de Inversiones Extranjeras para su inscripción.

La personas físicas y morales extranjeras, deberán solicitar su inscripción dentro de los 40 días hábiles siguientes a la fecha en que inicien la realización habitual de actos de comercio.

Para obtener la inscripción de los fideicomisos y mantener actualizada la información presentada ante al Registro, las instituciones fiduciarias deberán proporcionar entre otros datos, la fecha de celebración del contrato de fideicomiso dentro de los 40 días hábiles siguientes a la fecha en que se produzca cualquier cambio. Así mismo se establece que la cancelación de la inscripción deberán solicitarla las fiduciarias dentro de los 40 días hábiles siguientes a la fecha en que

dejen de encontrarse en los supuestos señalados en el artículo 32 de la ley.

Las personas físicas y morales extranjeras y las sociedades mexicanas como lo señalan las fracciones I y II del artículo 32° de la Ley, deben renovar anualmente su constancia de inscripción durante los primeros 7 meses del año, tal y como lo menciona el artículo 43° del presente reglamento.

3.9.-CLÁUSULA DE EXCLUSIÓN DE EXTRANJEROS.

Los antecedentes inmediatos de la cláusula de exclusión de extranjeros se encuentran en la Ley Orgánica de la Fracción Primera del artículo 27° constitucional y su Reglamento, así como en el Decreto Presidencial que emitió el entonces Presidente de la República, General Manuel Ávila Camacho, el 29 de junio de 1944, con el fin de normar la gran afluencia de capitales extranjeros con motivo de la segunda guerra mundial y con el objeto de establecer condiciones para que los extranjeros con facilidad no adquirieran bienes inmuebles en el territorio nacional, evitando el acaparamiento de estos con perjuicio de la conveniente distribución de la propiedad territorial y de la debida participación de los nacionales en el desenvolvimiento económico del país.

Actualmente la Ley de Inversión Extranjera en el artículo 2°, fracción VII, define la Cláusula de Exclusión de Extranjeros como " El convenio o pacto expreso que forma parte integrante de los estatutos sociales, por el que se establezca que las sociedades de que se trate no admitirán directa ni indirectamente como socios o accionistas a inversionistas extranjeros, ni a sociedades con cláusula de admisión de extranjeros ".

El artículo 15° de la Ley de Inversión Extranjera, señala que se requiere permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores para la constitución de sociedades; así mismo, que se deberá insertar en los estatutos de las sociedades que se constituyan la Cláusula de Exclusión de Extranjeros o el convenio previsto en la fracción primera del artículo 27° constitucional.

De igual forma se requiere permiso de la dependencia federal citada, para que las sociedades constituidas cambien su denominación o razón social, tal y como lo estipula el artículo 16° de dicha ley.

Las sociedades que modifiquen su Cláusula de Exclusión de Extranjeros por la de admisión, deberán notificarlo a la Secretaría de Relaciones Exteriores dentro de los 30 días hábiles siguientes a la modificación.

Si éstas sociedades son propietarias de bienes inmuebles ubicados en la zona restringida destinados a fines no residenciales, deberán dar aviso a la Secretaría de Relaciones Exteriores dentro del plazo de 30 días hábiles.

Para los efectos anteriores, la Secretaría de Relaciones Exteriores deberá resolver las solicitudes de permiso dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha de su presentación. Concluido dicho plazo sin que se emita resolución, se entenderá aprobada la solicitud respectiva.

3.10.- INCONSTITUCIONALIDAD DE LA ZONA RESTRINGIDA

Aunque más referido al campo del derecho de extranjería, que al Internacional Privado, es importante referirse al ejercicio del derecho de la propiedad y de cualquier otro derecho real por parte de los extranjeros.

La Constitución de 1917 recogió algunas disposiciones que ya existían en las hasta entonces vigentes leyes secundarias. La principal se refundió en el ya citado artículo 27°, estableciéndose que sólo los mexicanos pueden ser propietarios de inmuebles sitios dentro de específicas zonas del territorio mexicano.

De lo anterior se puede entender que los extranjeros si pueden ser propietarios, pero solo fuera de lo que vino a llamarse zona prohibida.

Dentro de los requisitos para que los extranjeros pudieran ser propietarios, se les condicionó al previo compromiso que fija la llamada Cláusula Calvo.

Consecuentemente, se ha inferido que en el ejercicio del derecho de propiedad se deben atisbar dos situaciones: que el mexicano adquiere como una garantía (un derecho garantizado en la Constitución), mientras que la persona extranjera solo adquiere por gracia o concesión del estado.

Esto es, que el derecho de propiedad sobre inmuebles le está garantizado a los mexicanos por la propia Constitución, mientras que a los extranjeros no parece ser que se les garantice ese derecho

Desde un punto de vista general aceptado por los estudiosos sobre la materia, se ha denominado zona restringida, según el artículo 11° de la Ley de Inversión Extranjera, o también zona prohibida, a aquella superficie de terreno localizada dentro del territorio de la República Mexicana que se ubica en una franja de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y de 50 kilómetros en las playas, la cual la

fracción primera del artículo 27° constitucional, establece que por ningún motivo los extranjeros podrán adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas, salvo la posesión derivada.

Sobre este particular la ley señala que los Fideicomisos deberán ser constituidos por Instituciones Nacionales de crédito y contar con el consentimiento de la Secretaría de Relaciones Exteriores, por desgracia las instituciones encargadas de dar cumplimiento a la legalidad y evitar la adquisición directa de los bienes por personas que no sean mexicanas, son extranjeras.

La República Mexicana se encuentra ubicada en el extremo meridional de América del Norte, se extiende desde el Océano Pacífico hasta el Golfo de México. Limita al Norte con los Estados Unidos de América y al sur con Guatemala y Belice.

Por lo que respecta a la zona restringida esta abarca el cuarenta y cinco por ciento de toda la República y se distribuye de la siguiente manera:

- Los estados de Chiapas, Campeche, Baja California, Quintana Roo, Tamaulipas y Tabasco, cuentan con playa y frontera.

- Coahuila, Chihuahua y Nuevo León, únicamente tienen frontera.
- Colima, Baja California Sur, Guerrero, Oaxaca, Nayarit, Michoacán, Jalisco, Sonora, Sinaloa, Veracruz y Yucatán, son entidades que cuentan con playas.
- Los estados de Hidalgo, Guanajuato, Durango, Distrito Federal, Querétaro, Morelia, San Luis Potosí, Estado de México, Puebla, Tlaxcala, Zacatecas y Aguascalientes, son entidades que no entran en el porcentaje mencionado en virtud que no cuentan con frontera internacional ni con playas.

De esta forma, se llega a determinar que el 62.5 por ciento de los estados de la República Mexicana conforman el cinturón de la denominada Zona Restringida a Zona Prohibida citada en los artículos 2 fracción VI, 10, 10 – A, 11, 12, 13, 14 y 16 y undécimo transitorio de la Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento en los artículos 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12.

No obstante la prohibición establecida en el precepto constitucional mencionado, el artículo 11° de la Ley de Inversión Extranjera permite a los extranjeros ya sean personas físicas o morales, adquieran como fideicomisarios derechos sobre bienes inmuebles ubicados dentro de la llamada zona restringida, aunque señala dicho numeral, sin constituir derechos reales sobre ellos.

Como se desprende de lo anterior el citado artículo 11° resulta inconstitucional, en virtud que dicho precepto en aras de atraer capital extranjero y en contravención del artículo 27° constitucional, permite a través de fideicomisos que los extranjeros adquieran derechos sobre tierras y aguas dentro de la llamada zona restringida por el citado artículo 11° de la Ley.

La inconstitucionalidad mencionada, deriva seguramente porque el titular del Poder Ejecutivo Federal ante la prohibición establecida en la fracción primera del artículo 27° constitucional y por el propio peso histórico del mismo, prefirió en lugar de modificarlo con el consecuente escándalo político que esto acarrearía, optó por modificar el espíritu constitucional en la actual Ley de Inversión Extranjera, elevando a este rango las diversas iniciativas presidenciales que mediante Acuerdos autorizaron bajo diversas modalidades fideicomisos mediante los cuales se permitió a los extranjeros la utilización y aprovechamiento bienes inmuebles en las zonas fronterizas y costeras.

Es bien sabido que si bien es cierto los fideicomisos no constituyen derechos reales a favor de los extranjeros, también lo es que en la práctica mediante intermediarios nacionales que facilitan sus nombres para la adquisición de inmuebles, se viola la constitución, independientemente que los contratos de arrendamiento y los fideicomisos permiten el uso y disfrute a los extranjeros de inmuebles ubicados en las zonas prohibidas.

Por dichas consideraciones sería recomendable que los poderes Ejecutivo y Legislativo, establezcan mecanismos adecuados que permitan la inversión extranjera en la llamada zona restringida, sin que esto implique la desaparición de ésta.

La parte contradictoria en la aplicación de la norma constitucional, en relación con la Ley de Inversión Extranjera, consiste en que la primera prohíbe la adquisición de bienes inmuebles en forma directa y por parte de la Ley Secundaria, autoriza la adquisición en forma directa de inmuebles con fines no residenciales y ratifica lo establecido en la norma suprema, única y exclusivamente para bienes residenciales, al establecer que serán adquiridos en forma directa por instituciones fiduciarias, estas últimas se encuentran constituidas principalmente por instituciones nacionales de crédito, que como ya se mencionó, en la actualidad la mayoría son extranjeras.

El artículo 10° fracción I de la Ley de Inversión Extranjera en su primera hipótesis, establece claramente la violación a nuestra carta magna, en su artículo 27° fracción primera y más sin embargo este numeral actualmente es aceptado por la autoridad.

La fracción II del artículo 10° de la Ley mencionada, se estima que en este numeral se debe señalar con exactitud que el fiduciario debe ser nacional y con cláusula de exclusión de extranjeros, ya sea

de forma directa o indirecta, en virtud de que siempre se verán beneficiados por los productos que dejen dichos fideicomisos.

De esta forma llegamos a la situación de que la adquisición que hace la fiduciaria, el propietario debe ser una persona moral con cláusula de exclusión de extranjeros, toda vez que en la actualidad se constituye un silogismo el cual es un absurdo jurídico, en virtud de que un extranjero adquiere para otro extranjero.

El capital extranjero en el sector bancario mexicano al mes de mayo del año 2001 corresponde a extranjeros en un 83%, después de que Banamex fue vendido al banco norteamericano llamado Citigroup, de esto se da como resultado que en México a la presente fecha solamente el grupo financiero Banorte vendría a constituirse como una auténtica institución de crédito, consecuentemente la pregunta a realizar es, en donde se encuentran las autoridades encargadas de emitir las autorizaciones para la constitución de dichos fideicomisos y de vigilar el cumplimiento de la Ley.

Es importante reconocer que la zona restringida no es una de las mayores fuentes de ingresos de nuestro país por su mala explotación, pero también hay que tomar en consideración que ésta contiene las zonas turísticas más bellas del país y que si bien es cierto la constitución señala una prohibición en materia de adquisición de inmuebles para los extranjeros en esta zona, también es cierto, que en forma simulada y a través de los fideicomisos precitados, la Ley de

Inversiones Extranjeras admitiera a extranjeros para adquirir el dominio de las tierras en la zona restringida, bajo el pretexto de los beneficios colaterales al pueblo de México.

3.11.- CODIGO DE COMERCIO

Este Código que se encuentra vigente desde el 1° de enero de 1890, fue expedido por el General Porfirio Díaz en su calidad de Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos y publicado en el Diario Oficial de la Federación los días 7 al 13 de octubre de 1889.

El artículo tercero de este Código, señala que se reputan en derecho comerciantes: las personas que teniendo capacidad legal para ejercer el comercio, hacen de él su ocupación ordinaria; las sociedades constituidas con arreglo a las leyes mercantiles; y, las sociedades extranjeras o las agencias y sucursales de éstas, que dentro del territorio nacional ejerzan actos de comercio.

Los artículos 13 y 14 establecen lo siguiente:

"Los extranjeros serán libres para ejercer el comercio, según lo que se hubiere convenido en los tratados con sus respectivas naciones y lo que dispusieren las leyes que arreglen los derechos y obligaciones de los extranjeros".

"Los extranjeros comerciantes, en todos los actos de comercio en que intervengan, se sujetarán a este Código y demás leyes del país".

El artículo 15 establece que "Las sociedades legalmente constituidas en el extranjero, que se establezcan en la República o tengan en ella alguna agencia o sucursal, podrán ejercer el comercio sujetándose a las prescripciones especiales de este Código en todo cuanto concierna a la creación de sus establecimientos dentro del territorio nacional, a sus operaciones mercantiles y a la jurisdicción de los tribunales de la nación".

En este orden de ideas, se puede afirmar que los extranjeros ya sean personas físicas o morales que se dediquen al ejercicio del comercio conforme a los tratados internacionales y leyes nacionales aplicables, si pueden adquirir inmuebles para el desempeño de sus actos mercantiles, siempre y cuando se sujeten a lo dispuesto en el artículo 27° constitucional y sus leyes reglamentarias.

3.12.- LEY DE INSTITUCIONES DE CREDITO

Este ordenamiento fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 18 de julio de 1990, entrando en vigor al día siguiente de su publicación, abrogando la Ley reglamentaria del Servicio Público de la Banca y Crédito del 14 de enero de 1985.

Esta Ley tiene por objeto regular el servicio de banca y crédito; la organización y funcionamiento de las instituciones de crédito; las actividades y operaciones que las mismas podrán realizar; su sano y equilibrado desarrollo; la protección de los intereses del público; y los términos en que el Estado ejercerá la rectoría financiera del Sistema Bancario Mexicano (artículo 1°).

Las entidades financieras extranjeras, podrán establecer en el territorio nacional oficinas de representación previa autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, sin que puedan realizar ninguna actividad de intermediación financiera que requiera la autorización por parte del Gobierno Federal, y por tanto se abstendrán de actuar directamente o a través de interpósita persona, en operaciones de captación de recursos del público, ya sea por cuenta propia o ajena, y de proporcionar información o hacer gestión o trámite alguno para este tipo de operaciones (artículo 7°).

Las actividades que realicen las oficinas de representación se sujetarán a las reglas que expida la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y a las orientaciones que de acuerdo con la política financiera señalen la propia Secretaría y el Banco de México (artículo 7°).

La propia Secretaría de Hacienda y Crédito Público podrá autorizar el establecimiento en el territorio mexicano de sucursales de bancos extranjeros de primer orden, cuyas operaciones activas y pasivas podrán efectuarse exclusivamente con residentes fuera del país. Estas sucursales se sujetarán a las reglas de carácter general que dicte la propia Secretaría de Hacienda, y las operaciones que a éstas autorice se sujetarán a las disposiciones que emita el Banco de México (artículo 7°).

Los bancos extranjeros de referencia, sin perjuicio de la obligación de responder ilimitadamente con todos sus bienes por las operaciones que practiquen en la República, mantendrán afecto a las sucursales citadas el capital mínimo que determine la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, tomando en cuenta los usos internacionales relativos a estas operaciones (artículo 7°).

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, declarará la revocación de las autorizaciones correspondientes, cuando las referidas sucursales y oficinas no se ajusten a las disposiciones a que

se refiere el artículo 7° de esta Ley y sin perjuicio de la aplicación de las sanciones establecidas en el mismo ordenamiento y en las demás leyes aplicables.

Para el ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 7°, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público escuchará la opinión del Banco de México y de la Comisión Nacional Bancaria.

El propio artículo 7° establece que las oficinas y sucursales se sujetarán a la inspección y vigilancia de la Comisión Nacional Bancaria, y cubrirán las cuotas que por estos conceptos determine la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

En este orden de ideas y para los efectos del presente estudio, es de manifestarse el hecho que los bancos extranjeros autorizados por la S.H.C.P. en los términos del artículo 7° analizado, deberá sujetarse a lo establecido en el artículo 27 Constitucional, fracción V, en el sentido que podrán tener capitales impuestos sobre propiedades urbanas y rústicas, pero no podrán tener en propiedad o en administración más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto directo.

3.13.- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

El Código Civil para el Distrito Federal, en materia del régimen de adquisición de bienes inmuebles por extranjeros en México, prevé lo siguiente:

Los artículos 12 y 13 establecen que las leyes mexicanas rigen a todas las personas que se encuentran en la República, así como los actos y hechos ocurridos en su territorio o jurisdicción. La determinación del derecho aplicable para la constitución, régimen y extinción de los derechos reales sobre inmuebles, así como los contratos de arrendamiento y de uso temporal de tales bienes y los bienes muebles, se regirán por el derecho del lugar de su ubicación, aunque sus titulares sean extranjeros.

Tratándose de personas morales extranjeras de naturaleza privada, el artículo 25, fracción VII, les dá reconocimiento en los términos del artículo 2736, el cual señala que su existencia, capacidad para ser titular de derechos y obligaciones, funcionamiento, transformación, disolución, liquidación y fusión se regirán por el derecho de su constitución, entendiéndose por tal, aquél del Estado en

que se cumplan los requisitos de forma y fondo requeridos para la creación de dichas personas, y el reconocimiento de su capacidad en ningún caso excederá a la que le otorgue el derecho conforme al cual se constituyó.

Los representantes de las personas morales extranjeras de naturaleza privada, se considera que están autorizados para responder de las reclamaciones y demandas que se intenten en contra de dicha persona con motivo de los actos en cuestión.

El Código Civil en el artículo 2274 establece que los extranjeros y las personas morales no pueden comprar bienes raíces, sino sujetándose a lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y sus leyes reglamentarias.

De igual forma, el artículo 773 señala que los extranjeros y las personas morales, para adquirir la propiedad de bienes inmuebles, deben observar lo dispuesto en el artículo 27 constitucional y sus leyes reglamentarias.

Los extranjeros y las personas morales son capaces de adquirir bienes por testamento o por intestado; pero su capacidad tiene las limitaciones establecidas en la Constitución y en las leyes reglamentarias de los artículos constitucionales de conformidad como lo preceptúa el artículo 1327 del Código Civil.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- Nuestra constitución es definitiva y no admite excepciones sin embargo, ante el desenvolvimiento dinámico de la industria turística debido al impulso de la inversión extranjera y a fin de agilizar y estimular el desarrollo económico de las zonas fronterizas y costeras, se creó el régimen de fideicomisos para la zona restringida.

SEGUNDA.- Solamente instituciones de crédito nacionales, podrán constituir fideicomisos para adquirir derechos reales sobre bienes inmuebles en la llamada zona restringida para permitir la utilización y aprovechamiento de tales bienes sin constituir derechos reales sobre ellos a las personas físicas o morales extranjeras y a las sociedades mexicanas sin cláusula de admisión de extranjeros.

TERCERA.- El artículo 27° constitucional fracción I, establece que " En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas ". Sin embargo la Ley de Inversiones extranjeras en su artículo 10°, permite la adquisición directa por extranjeros, siempre y cuando no sea con fines residenciales, lo cuál viene a constituir una simulación en la aplicación de la constitución.

CUARTA.- De las Instituciones de banca múltiple que operan en nuestro país, ninguna es nacional en un cien por ciento, toda vez que la mayoría de sus accionistas son extranjeros y por ende no pueden participar como fiduciarios.

QUINTA.- La duración de los fideicomisos para zonas restringidas será por un periodo máximo de 50 años, prorrogables a solicitud de los interesados.

SEXTA.- La Secretaría de Relaciones Exteriores es la dependencia federal facultada para emitir permisos para la constitución de fideicomisos sobre bienes inmuebles en zona restringida.

SÉPTIMA.- Las sociedades mexicanas con cláusula de exclusión de extranjeros o que hayan celebrado el convenio a que se refiere la Fracción Primera del artículo 27° constitucional, podrán adquirir el dominio de bienes inmuebles en el territorio nacional.

OCTAVA.- Fuera de la zona restringida, los extranjeros, incluyendo a personas físicas y morales pueden adquirir bienes inmuebles presentando ante la Secretaría de Relaciones Exteriores un

escrito en el que convengan lo dispuesto en la fracción primera del artículo 27° constitucional

NOVENA.- Se considera que los poderes Ejecutivo y Legislativo, deben establecer mecanismos adecuados que permitan la inversión extranjera en la denominada zona restringida, sin que esto implique la desaparición de ésta.

DÉCIMA.- El artículo 11° de la Ley de Inversión Extranjera es inconstitucional, en virtud que violenta la norma suprema al permitir que los extranjeros como fideicomisarios en fideicomisos nacionales, tengan la utilización y aprovechamiento de bienes inmuebles en la zona restringida.

ONCEAVA.- Esta inconstitucionalidad deriva así mismo en los fideicomisos, porque estos deben ser constituidos por Instituciones Nacionales de Crédito, pero ninguna de éstas es nacional, toda vez que en la actualidad la mayoría de los accionistas son extranjeros y por los tanto no pueden actuar como fiduciarios bajo la norma constitucional.

DOCEAVA.- Se debe respetar el espíritu de justicia de la norma y su aplicación debe ser siempre en beneficio de la colectividad y no una simulación.

BIBLIOGRAFÍA

- 1.- Algara José. Lecciones de Derecho Internacional Privado. Imprenta de Ignacio Escalante. México 1899.
- 2.- Arce G. Alberto. Derecho Internacional Privado. Cuarta Edición. Universidad de Guadalajara. México 1963.
- 3.- Arellano García Carlos. Derecho Internacional Privado. Editorial Porrúa. México 1976.
- 4.- Bonneacase Julián. Elementos de Derecho Civil. Traducción del Lic. José M. Cajica Jr. Biblioteca Jurídico Sociológica de Puebla. Volumen XIV. México 1978.
- 5.- Bravo Caro Rodolfo. Guía del Extranjero. Editorial Porrúa. México 1984.
- 6.- Castán Tobeñas José. Derecho Civil Español Común y Foral. Tomo III. Madrid 1941.
- 7.- De Fishman Maria Eugenia I. Traducción. Derecho Internacional. Bibliografía Omeba. Buenos Aires 1963.
- 8.- De Orué y Arregui José Ramón. Manual de Derecho Internacional Privado. Tercera Edición. Instituto Editorial Reus. Madrid 1952.
- 9.- Esquivel Obregón Toribio. Apuntes para la Historia del derecho en México. Tomo I. México 1943.

- 10.- Elementos de Derecho Internacional Privado. Guadalajara, Mex. 1886.
- 11.- Garcia Robles Alfonso. La Cláusula Calvo ante el Derecho Internacional. México 1939.
- 12.- La Condición Jurídica de los Extranjeros en México. Oficina tipográfica de la Secretaría de Fomento. México 1903.
- 13.- Margadant S. Guillermo F. Derecho Romano. Editorial Esfinge, S.A. México 1960.
- 14.- Maury J. Derecho Internacional Privado. Editorial Cajica. México 1949.
- 15.- Morineau Oscar. Los Derechos Reales y el Subsuelo en México. México 1948.
- 16.- Niboyet J.P. Principios de Derecho Internacional Privado. Editora Nacional, S.A. México 1951.
- 17.- Panorama del Derecho Mexicano. Síntesis del Derecho Internacional Privado. Instituto de Derecho Comparado. U.N.A.M. México 1956.
- 18.- Peña Guzmán Luis Alberto y Arguello Luis Rodolfo. Derecho Romano. Tipográfica Editora Argentina. Buenos Aires 1962.

- 19.- Planiol Marcel. Tratado Elemental de Derecho Civil. Tomo Relativo a los Bienes. Traducción del Lic. José M. Cajica Jr. Madrid 1941.
- 20.- Rodriguez y Rodriguez Joaquin. Tratado de Sociedades Mercantiles. Tomo I. México.
- 21.- Rodriguez Ricardo. La Condición Jurídica de los Extranjeros en México. México 1903.
- 22.- Rogina Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomos II y IV. Novena Edición. Editorial Porrúa. México 1976.
- 23.- Sepúlveda Gutierrez César. Carlos Calvo. Tres Ensayos Mexicanos. Secretaria de Relaciones Exteriores. México 1974.
- 24.- Sexta Conferencia Internacional Americana, reunida en La Habana, Cuba, de enero a febrero de 1928. Tomo III de Tratados y Convenciones vigentes entre los Estados Unidos Mexicanos y otros países. México 1958.
- 25.- Siqueiros José Luis. Síntesis de Derecho Internacional Privado. Instituto de Derecho Comparado, U.N.A.M. México.
- 26.- Sorensen Max. Manual de Derecho Internacional Público. Editorial Grijalvo, S.A. México 1978.
- 27.- Truyol y Serra Antonio. Traducción. Derecho Internacional Público. Editorial Aguilar. Madrid 1957.

28.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Editorial Porrúa. México 2001.

29.- Código de Comercio. McGraw – Hill Editores. México 2001.

30.- Ley General de Sociedades Mercantiles. McGraw – Hill Editores. México 2001.

31.- Código Civil para el Distrito Federal . Editorial Porrúa. México 2001.