



# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

---

---

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES  
ACATLÁN

“ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR  
EXTRANJEROS EN ZONA RESTRINGIDA”

T E S I S  
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA  
DAVID ARIAS CISNEROS

ASESOR: LIC. ARACELI RODRÍGUEZ SARO VARGAS

NOVIEMBRE 2016

Santa Cruz Acatlán, Edo. de México, 2016



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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.

## **AGRADECIMIENTOS:**

*A Dios:*

Por su gran generosidad y bendiciones, por darme la oportunidad de tener tan maravillosa experiencia en la universidad.

*A mi mamá:*

Gracias por la vida, amor, apoyo y paciencia inconmensurables, esenciales para lograr mis metas, porque sin ti no sería posible este logro. Te amo.

*A la memoria de mi papá:*

Que en vida fuiste un apoyo incondicional en mis estudios y vida, que ahora en el cielo sigues iluminando mis pasos. Te amo.

*A mis abuelitos:*

Gracias por ser pilares en mi educación humana y profesional, gracias por sus enseñanzas.

*A mi prima Jessy:*

Por ser como mi hermana mayor y compañera de infancia.

*A los amigos Angé y Octavio:*

Que más que unos tíos son como unos grandes amigos que siempre me han apoyado en todo y sin ese apoyo hoy este paso no sería posible, infinitas gracias por todo.

*A mis hermanos:*

Por ser motivos para seguir adelante.

*A la Universidad Nacional Autónoma de México:*

Por la oportunidad de ser parte de ella.

*A la Facultad de Estudios Superiores Acatlán:*

Por los mejores estudios, profesores, instalaciones y por ser mí segundo hogar.

*A la Profesora Araceli Rodríguez Saro Vargas:*

Por su apoyo y paciencia a lo largo de la carrera así como en la elaboración de la presente, por ser una excelente persona, maestra y amiga.

*A mis profesores y amigos:*

Por sus enseñanzas y vivencias.

# Índice

---

<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	3
<b>CAPITULO I</b> .....	7
LA PROPIEDAD Y LAS FORMAS DE ADQUIRIRLA.....	7
1.- La propiedad. ....	7
1.1.- Evolución histórica. ....	8
1.2.- Efectos de la propiedad.....	11
1.3. - Bienes inmuebles. ....	17
1.3.1.- Concepto y características de dominio directo.....	21
Interpretación del dominio directo. ....	21
1.4.- Límite de la propiedad en las playas. ....	25
Antecedentes históricos. ....	25
Etapa Colonial.....	25
México Independiente: ....	25
1.4.- Límite de la propiedad en las playas. ....	25
1.5.- Formas de adquisición. ....	28
A) Intervivos: .....	29
a) Compraventa. ....	29
b) Permuta .....	31
c) Donación.....	32
d) Prescripción positiva (usucapión).....	33
e) Dación en pago. ....	35
B) “Mortis causa”: .....	36
a) Herencia. ....	37
b) Legado.....	39
1.6.- Usufructo. ....	39
1.7.- Fideicomiso. ....	42
A) Derechos que obtienen los extranjeros.....	45
B) Naturaleza. ....	46
C) Especies. ....	47
D) Duración. ....	48
E) Extinción. ....	49
1.8.- Sociedades mexicanas.....	49
<b>CAPITULO II</b> .....	53
CLAUSULA CALVO. ....	53
2.- Reseña histórica. ....	53
2.1.- Constitución Federal de los Estados Unidos Mexicanos del 4 de octubre de 1824.....	54
2.1.1.- Independencia de Texas. ....	54

2.1.2.- Siete Leyes Constitucionales de 1836. ....	55
2.1.3.- Ley de Desamortización de Fincas Rústicas y Urbanas Propiedad de Corporaciones Civiles y Eclesiásticas del 25 de junio de 1856. ....	56
2.1.4.- Ley para la Nacionalización de los Bienes del Clero del 12 de junio de 1859.....	57
2.1.4.1.- Ley del Matrimonio Civil, del 23 de julio de 1859. ....	58
2.1.4.2.- Ley Orgánica del Registro Civil del 28 de julio de 1859. ....	58
2.1.4.3.- Ley de Secularización de Cementerios, del 31 de julio de 1859 .....	59
2.1.4.4.- Ley sobre Libertad de Cultos, del 4 de diciembre de 1860. ....	60
2.2.- Diario de debates del Constituyente de 1917.....	61
2.3.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917. ....	75
2.3.1.- Fracción Primera del Artículo 27 Constitucional.....	76
2.4.- Decreto del Primero de Junio de 1942.....	77
2.4.1.- Decreto del 29 de Junio de 1944. ....	81
2.4.2.- La Comisión Mixta Intersecretarial de 1947. ....	82
<b>CAPITULO III.....</b>	<b>85</b>
<b>LA INTERVENCIÓN DEL NOTARIO EN LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES.....</b>	<b>85</b>
3.1.- El Notario. ....	85
3.2.- La compraventa como contrato traslativo de dominio por excelencia. ....	88
3.3.- La forma del contrato de compraventa.....	89
3.4.- El Registro Público de la Propiedad.....	92
3.5.- La fe pública del Notario.....	97
3.6.- Obligaciones del Notario en la adquisición de bienes inmuebles por extranjeros.....	100
3.6.1.- Sanción al acto por falta de permiso. ....	104
3.7.- Escritura pública y sus reglas básicas.....	106
3.7.1.- Responsabilidad del Notario. ....	117
<b>CAPITULO IV.....</b>	<b>121</b>
<b>INVERSIÓN EXTRANJERA.....</b>	<b>121</b>
4.- La inversión extranjera.....	121
4.1.- La inversión extranjera directa y la indirecta. ....	121
4.2.- Marco jurídico de la inversión extranjera en México. ....	122
4.3.- Necesita México la inversión directa extranjera. ....	123
4.4.- Cuantificación de la inversión extranjera en México. ....	126
4.5.- Diversos aspectos sobre inversión extranjera.....	126
4.6.- Igualdad de trato a nacionales y extranjeros.....	127
4.7.- Oferta de venta en zona restringida. ....	128
4.8.- Necesidad de reformar la primera fracción del artículo 27 Constitucional...	130
4.9.- Propuesta de reforma a la primera fracción del artículo 27 constitucional. .	135
<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>137</b>
<b>BIBLIOGRAFIA .....</b>	<b>139</b>

# Introducción

---

La adquisición de bienes inmuebles en la zona restringida es un tema que causa polémica en nuestro país, debido principalmente a las experiencias adquiridas a lo largo de nuestra historia como fueron: la pérdida de más de la mitad del Territorio Nacional al anexarse a los Estados Unidos, los territorios de Texas, Nuevo México, Arizona y California, a través del Tratado de Guadalupe Hidalgo, posteriormente la pretensión Estadounidense inspirada en la doctrina Monroe, de anexar a su territorio la Península de Baja California, Chihuahua, Sonora y el derecho de tránsito sobre el Istmo de Tehuantepec, pero sobre todo la gota que derramó el vaso fue la primera intervención francesa denominada “La Guerra de los Pasteles”. Como puede observarse, razones históricas justificaron la restricción para los extranjeros en la adquisición de bienes inmuebles en la zona restringida.

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

Esta prohibición sin duda ha afectado la inversión extranjera, limitándola y con ello privando a nuestro país de recibir los múltiples beneficios que la inversión extranjera trae consigo, es decir, fuentes de trabajo para los mexicanos, tecnología y la entrada de divisas al país, ya que la mayoría de estas inversiones

serán con fines de turismo, y el establecimiento de industrias en nuestro país.

Así que haciendo cabida a esta inversión que, hasta el día de hoy es permitida solo para los mexicanos directamente, y para los extranjeros mediante el fideicomiso y algunas otras figuras que se analizaran en el desarrollo del presente trabajo, y como podremos observar no es suficiente, porque existen miles de kilómetros de territorio abandonado, en los cuales se puede invertir y no se ha hecho por falta de recursos. Por ello considero que se podría permitir a los extranjeros que inviertan sus recursos, dándoles seguridad jurídica y evitándoles trámites burocráticos, así como los altos costos que un fideicomiso representa, para poder llevar a cabo la construcción de hoteles, centros comerciales, residencias, empresas de producción y de servicios, etc. Evitando que estas inversiones se desplacen a otros países que no cuentan con estas restricciones y que hoy día resultan inoperantes según lo abordaremos en la presente investigación.

Según cifras de la Secretaría de Relaciones Exteriores hubo 1970 fideicomisos en el año 2000, elevándose a 7000 en el 2007, posteriormente estas cifras disminuyen hasta llegar a 2557 en 2014. Una situación que nos deja muchas interrogantes, sobre todo por el interés y su elevado crecimiento. Ya que es hasta el día de hoy la única manera que permite a nuestro país, la captación de inversión extranjera en la zona restringida.

La presencia de extranjeros en la zona restringida del territorio nacional (atraídos por la belleza y riqueza de nuestros litorales, entre otras razones), así como su posesión de bienes inmuebles, es una circunstancia difícil de explicar, toda vez que causa alarma y opiniones encontradas entre los que consideran que esta prohibición debe continuar, porque de lo contrario se estaría violando nuestra soberanía nacional y entre los que consideran que hoy día no es necesario mantener esta prohibición y permitirle a los extranjeros el poder adquirir el dominio directo de bienes inmuebles en la multicitada zona, sin que se considere que viole



o transgreda nuestra soberanía nacional, si no por el contrario logrando un gran beneficio a la nación y sus habitantes.

Pese a la prohibición de la fracción I del artículo 27 Constitucional, la cual expresa que **por ningún motivo** podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas ubicados en una faja de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y 50 kilómetros en las playas, los extranjeros han podido adquirir el uso, goce y aprovechamiento de los inmuebles ubicados en la zona restringida, desde 1993, con la promulgación de la Ley de Inversión Extranjera. Hoy, por lo tanto se permite la inversión extranjera en las zonas restringidas, sin la necesidad de haber modificado el texto de la fracción I del artículo 27 Constitucional, mediante la constitución de fideicomisos, logrando con ello, fuentes de empleo y desarrollo a diversas zonas que en la gran mayoría de los casos son olvidadas por la inversión nacional, concluyendo así que la disposición constitucional se ha vuelto obsoleta, sin tener razón de ser, y solo les deja a los extranjeros, como ya se dijo la opción de usar un “testaferro” o constituir un fideicomiso, minando y desincentivando su inversión en la zona en comento, por los altos costos, innumerables requisitos y trámites, y la gran incertidumbre jurídica para los inversionistas que deciden invertir ahí, al no poder adquirir el dominio directo y la seguridad jurídica sobre los bienes inmuebles.

Dicha prohibición establecida en la primera fracción del artículo 27 Constitucional debe desaparecer, permitiéndole a los extranjeros adquirir la propiedad de bienes inmuebles en la zona restringida, respetando y conservando el convenio a que hace referencia el mismo artículo 27 Constitucional, es decir, que se consideren como mexicanos con respecto a la propiedad de dichos inmuebles y que renuncien a invocar la protección de su gobierno, bajo la pena de perder en beneficio de la Nación los bienes que hubieren adquirido.

Esta reforma es necesaria, y si el legislador no la ha realizado, es por el

riesgo político que implica el reformar una disposición Constitucional que ha permanecido intacta desde hace casi un siglo. Aun y cuando existe reciprocidad internacional con la gran mayoría de nuestros actuales socios comerciales quienes no contemplan esta prohibición en su legislación.

# ADQUISICION DE INMUEBLES POR EXTRANJEROS EN ZONA RESTRINGIDA

## CAPITULO I.

### LA PROPIEDAD Y LAS FORMAS DE ADQUIRIRLA

#### 1.- La propiedad.

Para los efectos de este trabajo vamos a considerar como “Propiedad” la definición que establecen diferentes autores, que se han pronunciado al respecto:

Por su parte Rojina Villegas, nos da su definición de propiedad: “Aplicando la definición del derecho real a la propiedad, diremos que ésta se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto”<sup>1</sup>.

De la cita anterior, se observa que para el autor Rojina Villegas, la propiedad es un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo para usar, disfrutar y disponer de una cosa.

---

<sup>1</sup> Rojina Villegas, Rafael, Compendio de Derecho Civil, Tomo II, Bienes, Derechos y Sucesiones México 2005. ED. Porrúa. Pág. 245.

Para el maestro Gutiérrez y González, la propiedad es el derecho real más amplio; ya que todos los demás derechos reales, se pueden estimar como secciones o “gajos” de ella. Y citando a Planiol y Ripert establece como definición de propiedad el siguiente:

“Propiedad, es el derecho real de usar, gozar y disponer de los bienes en forma, absoluta, exclusiva y perpetua.”<sup>2</sup>

El doctor Jorge Alfredo Domínguez Martínez, define a la propiedad de la siguiente manera: “Es el poder jurídico ejercido por una persona en forma directa e inmediata sobre una cosa, que le permite su aprovechamiento total en sentido jurídico y además es oponible a terceros... el derecho de propiedad no confiere a su titular una potestad ilimitada y libre respecto de la cosa sobre la que recae; por el contrario, el aprovechamiento total aludido, significa ciertamente, el alcance mayor en las posibilidades de utilización y disposición de una cosa, pero con los **límites naturales y legales** que un sistema determinado, en cierto momento pueda y deba imponer, consecuencia de la convivencia social, ello limita la libertad individual en el ejercicio del derecho de propiedad”<sup>3</sup>. Limitaciones que serán estudiadas en los puntos siguientes de este ensayo.

### 1.1.- Evolución histórica.

Si bien es cierto que la propiedad en la antigüedad no estaba regulada, también es cierto que se establecieron penas para aquellas personas que violaran ese derecho, es decir, se castigaba el robo, así como también se contemplaba ya la sucesión.

---

<sup>2</sup> Gutiérrez y González, Ernesto. El patrimonio, el Pecuniario y el Moral o Derechos de la Personalidad ED. Porrúa, México 2002. pág. 199.

<sup>3</sup> Domínguez Martínez, Jorge Alfredo; Derecho Civil. Parte General, Personas, Cosas, Negocio Jurídico e Invalidez; Ed. Porrúa; México; 1990.pag. 323 y 324

Para Fustel Coulanges, citado por Jorge Alfredo Domínguez Martínez, la propiedad en el periodo primitivo es detentada de forma colectiva por la familia o la tribu, que se sucede en forma intestada a la masculinidad primogénita, que conserva la propiedad en nombre de la tribu.

Dicho autor comenta que en la biblia ya se hablaba de la propiedad, en diversos versículos en los cuales se establece incluso la compraventa de bienes; asimismo, al referirse a la propiedad en Egipto dice: “En Egipto vemos la existencia de mercaderes que compran y venden, para lo cual debía de existir propiedad privada, y llega un momento en que venden al Rey sus tierras, los terratenientes de ese país.”<sup>4</sup>

En babilonia y Asiria existió la propiedad privada hasta de bienes inmuebles, como se demuestra con contratos existentes en el British Museum.

En el Derecho Romano la propiedad es considerada como algo totalmente absoluto, exclusivo y casi sin ninguna restricción, lo que los Romanos denominaban el *ius utendi*, el derecho de usar la cosa, el *ius fruendi*, el derecho de hacer propios los frutos que el bien produzca y el *ius abutendi*, el derecho de disponer de la cosa hasta su extinción.

Rojina Villegas nos remite al trato que se le daba a la propiedad y el dominio en el Estado feudal, ya que a juicio del autor la propiedad otorgaba imperio, de acuerdo con lo siguiente: “Todo el Estado descansaba en este principio: los señores feudales, por razón del dominio que tenían sobre ciertas tierras, no sólo gozaban del derecho de propiedad en el sentido civil, para usar, disfrutar y disponer de los bienes, sino que también tenían un imperio para mandar sobre los vasallos que se establecieran en aquellos feudos. El señor feudal se convirtió así en un órgano del Estado.

---

<sup>4</sup> Domínguez Martínez, Jorge Alfredo; Derecho Civil. Parte General, Personas, Cosas, Negocio Jurídico e Invalidez; Ed. Porrúa; México; 1990.pag. 325

En este concepto de propiedad de la época feudal llegó hasta la revolución francesa, con todo un conjunto de privilegios. A partir de entonces se dio al derecho de propiedad el significado y el aspecto civil que le corresponden, desvinculándolo de toda influencia política. De esta manera viene nuevamente a establecerse que la propiedad no otorga imperio, soberanía o poder; que no concede privilegios, sino que simplemente es un derecho real de carácter privado para usar y disponer de una cosa; que es, además, un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, como lo caracterizó el derecho romano”<sup>5</sup>.

En ese contexto el artículo 17 de la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789 establecía: “Siendo la propiedad un derecho inviolable y sagrado, no puede privarse de el a nadie, salvo cuando lo exija evidentemente la necesidad publica, justificada por medios legales, y previa indemnización equitativa.

El Código Napoleónico también reconoce estos principios a la propiedad reproduciendo casi en su totalidad estos conceptos en sus artículos 544, 545 y 546, que a la letra dicen.

Artículo 544.- La propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta, con tal que no se haga de las mismas un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos.

Artículo 545.- nadie puede ser obligado a ceder su propiedad, si no es por causa de utilidad pública, y mediante una previa y justa indemnización.

Artículo 546.- La propiedad de una cosa, sea mobiliaria o inmobiliaria, da derecho sobre todo lo que produce, y sobre lo que a ella es una accesoria, natural o artificialmente”<sup>6</sup>.

Sin embargo dice Rojina Villegas: “En nuestro Derecho siempre se nota una característica especial digna de llamar la atención: no obstante la influencia enorme del Código Napoleónico y su fama mundial; y de que se vino reconociendo en éste como verdad casi axiomática, el carácter absoluto del derecho de propiedad, nuestro código civil de 1870 consagra una definición por la cual se dice que “la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin

---

<sup>5</sup> Rojina Villegas, Rafael, Compendio de Derecho Civil, Tomo II, Bienes, Derechos y Sucesiones México 2005. ED. Porrúa.

<sup>6</sup> Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, Derecho Civil. Parte General, Personas, Cosas, Negocio Jurídico e Invalidez; Ed. Porrúa; México; 1990.pag 328

más limitaciones que las que fijen las leyes”, misma definición que pasa a nuestro Código Civil de 1884”<sup>7</sup>.

Hasta llegar a la mención, sin ser una definición, que hace nuestro Código Civil de 1928 y que en la actualidad la encontramos en el Artículo 830:

**Artículo 830.** El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

## **1.2.- Efectos de la propiedad.**

Como podemos ver, los autores antes citados concuerdan en que la propiedad, aún y cuando es considerada como el Derecho Real por excelencia, no es un Derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, pues la Ley ha establecido diversas limitaciones al derecho de propiedad para lograr una convivencia armoniosa del ser humano en sociedad; éstas pueden ser diversas, como se abordará a lo largo de este estudio.

Explica el autor **Duguit**, citado por Rojina Villegas que: “El derecho objetivo es anterior al subjetivo, y especialmente al de propiedad. Si el hombre, al formar parte de un grupo tiene principalmente un conjunto de deberes impuestos por la norma jurídica, para lograr la solidaridad social, es la ley la que vendrá en cada caso a reconocer y otorgar ciertos poderes, para que el hombre pueda cumplir con el deber social fundamental que tiene de realizar la interdependencia humana.”<sup>8</sup>

Como podemos observar la ley reconoce derechos exclusivos sobre ciertos bienes a través del Derecho de propiedad, pero de este mismo

---

<sup>7</sup> Rojina Villegas, Rafael, Compendio de Derecho Civil, Tomo II, Bienes, Derechos y Sucesiones México 2005.ED. Porrúa

<sup>8</sup> Rojina Villegas, Rafael, Compendio de Derecho Civil, Tomo II, Ob. Cit

modo impone restricciones y modalidades a la propiedad, a fin de conseguir la convivencia social.

Según el maestro Gutiérrez y González, en la antigua Roma, los juristas no definieron el Derecho de Propiedad, pues consideraron que al ser un derecho tan extenso pero tan sencillo, era inútil elaborar una definición de él; así que los jurisconsultos romanos sólo se dedicaron a estudiar los diversos beneficios que obtenía el propietario de sus cosas. Fue con la caída del Imperio Romano, que los estudiosos de los textos romanos dieron forma a la definición clásica de la propiedad, estableciendo como beneficios del propietario los siguientes:

a).-El “Jus utendi” o “usus”, que era la facultad de servirse de la cosa y de aprovecharse de los servicios que pudiera rendir, fuera de sus frutos;

b).-El “Jus fruendi” o “fructus”, que era el derecho a recoger todos los frutos de la cosa sujeta a propiedad, y

c).-El “Jus abutendi” o “abusus”, que era el poder de consumir la cosa, y por extensión el beneficio de disponer de ella de una manera total y definitiva, ya sea enajenándola o destruyéndola.

Por su parte Rojina Villegas nos dice que: “en un artículo del Código Napoleónico, se declaraba que el derecho de propiedad es absoluto para usar y disponer de una cosa. En otro artículo se dice que es inviolable. Se reconocen así los tres elementos clásicos: jus utendi, jus fruendi y jus abutendi y, principalmente, se hace hincapié en que la propiedad es un derecho absoluto.”

El artículo 830 del Código Civil para el Distrito Federal vigente, como



ya mencionamos establece:

**Artículo 830.-** El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

De la anterior transcripción se desprende que los efectos de la propiedad no son como la mayoría de las definiciones nos lo indican, haciendo referencia a un derecho total y absoluto, ya que de la misma se desprende que existen limitaciones a este derecho de goce, disfrute y disposición, también señala que existen diferentes modalidades, que por su naturaleza van a limitar los alcances del derecho de propiedad, lo que no menciona explícitamente este concepto es que el derecho de propiedad resulta exclusivo, es decir, es oponible a terceros y sólo el propietario será quien pueda ejercer el derecho de goce y disposición de la cosa siendo este derecho como ya se menciona oponible a terceros.

Para el maestro Gutiérrez y González, la propiedad, no implica un poder desmedido ni absoluto sobre la cosa; ya que este poder se encuentra regulado y limitado por las leyes que rigen en determinada sociedad y nos dice: “El derecho de propiedad no confiere a su titular una potestad ilimitada y libre respecto de la cosa sobre la que recae; por el contrario, el aprovechamiento total aludido en el concepto vertido significa ciertamente, como lo expresamos con anterioridad el alcance mayor en las posibilidades de utilización y disposición de una cosa pero con los límites naturales y legales que un sistema determinado, en cierto momento, pueda y deba imponer, consecuencias de la convivencia social, y por ende, la aplicación y respeto de valores e intereses generales, que deben predominar respecto de los estrictamente individuales, razonablemente subordinados a los primeros. Es comprensible además que en la medida en la cual, los intereses sociales sean favorecidos y preservados por un régimen jurídico determinado, pues ello limita la libertad individual en el ejercicio del derecho de propiedad, de tal manera que cuanto más se atienda a los intereses

colectivos, el campo de libertad en el ejercicio del derecho de propiedad individual será más reducido”<sup>9</sup>.

En la obra Compendio de Derecho Civil, el autor Rojina Villegas, hace una comparación de las características y diferencias del derecho de propiedad con los diferentes derechos reales, en especial con el derecho real de uso, aduciendo lo siguiente:

“Comparemos el derecho real con la propiedad:

1.- La propiedad es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata; todo derecho real también es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata.

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

3.- El derecho de propiedad implica un poder jurídico directo sobre la cosa para aprovecharla totalmente. En cambio, los otros derechos reales sólo comprenden formas de aprovechamiento parcial.

El poder jurídico total significa que el aprovechamiento se ejerce bajo la forma de uso, disfrute o disposición de la cosa, o que se tiene simplemente la posibilidad normativa de ejecutar todos los actos de dominio o de administración, aun cuando jamás se ejecuten. Es decir, se trata de un aprovechamiento jurídico y no económico.

En los derechos reales distintos de la propiedad no encontramos esta característica de disposición total, excepto en el caso de los derechos de autor, en los que sí hay aprovechamiento jurídico total, aunque sólo temporal.

4.- El derecho de propiedad implica una relación jurídica entre el propietario o sujeto, y un sujeto pasivo universal. Propiamente, el sujeto pasivo universal queda constituido 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

---

<sup>9</sup> Domínguez Martínez, Jorge Alfredo; Derecho Civil. Parte General, Personas, Cosas, Negocio Jurídico e Invalidez; Ed. Porrúa; México; 1990.pag 323 y 324

de propiedad a los terceros y la posibilidad física de su violación. No todos los habitantes del globo son, en realidad, los sujetos pasivos. Se requiere que formen parte de una comunidad determinada, aun instantáneamente (como el viajero), para que lo sean.

En cambio; en los derechos reales distintos de la propiedad, existe un sujeto pasivo determinado que reporta obligaciones patrimoniales, tanto de hacer como de no hacer, y un sujeto pasivo universal, en las mismas condiciones que en la propiedad, así que esta relación jurídica es más compleja<sup>10</sup>.

Por su parte, el artículo 24 del Código Civil para el Distrito Federal vigente, establece que la propiedad es la disposición libre que una persona tiene sobre sus bienes, es decir, que puede usar, disfrutar, o incluso agotar ya sea vendiéndolos, regalándolos o incluso hipotecándolos, sin embargo, dicha disposición tendrá que sujetarse a las disposiciones y limitaciones que la propia ley establezca al respecto.

**Artículo 24.** El mayor de edad tiene la facultad de disponer libremente de su persona y de sus bienes, salvo las limitaciones que establece la ley.

De este artículo se desprende que el propietario de un bien puede disponer libremente de él, ya sea usándolo o bien, disponiendo de sus frutos, tomando en cuenta las disposiciones, limitaciones o prohibiciones que la ley establezca en determinadas circunstancias, así como las limitaciones que el mismo propietario pueda establecer, lo que no es, otra cosa que la definición clásica de la propiedad que ya ha sido abordada con anterioridad.

El autor Borja Soriano plantea lo siguiente: “al celebrarse un contrato, por ejemplo, una donación, una venta o una hipoteca, se establece que el que

---

<sup>10</sup> Rojina Villegas, Rafael, Compendio de Derecho Civil, Tomo II, Bienes, Derechos y Sucesiones, Ed. Porrúa. México 2005.

adquiere o hipoteca la cosa no podrá enajenarla. Esta cláusula es susceptible de tres sentidos diferentes, que no todos los autores distinguen. En el primer sentido, tiende a hacer inalienable el bien, en el segundo trata de producir una incapacidad en su dueño, y en el tercero sólo crea una obligación de no enajenar”<sup>11</sup>.

No obstante lo anterior, no hay que confundir las cláusulas de inalienabilidad que establecen las leyes y las cláusulas que limitan la propiedad por la voluntad de los particulares, ya que en ellas se distinguen diferencias de fondo, pues si bien es cierto que la ley puede imponer la cláusula de inalienabilidad a algunos bienes, así como determinar qué personas en razón de sus circunstancias especiales resultan ser incapaces para enajenar o adquirir bienes, también es cierto, que las consecuencias de Derecho que esto produce son diferentes a las que se producen cuando es la voluntad de los particulares la que restringe la enajenación de ciertos bienes por el hecho de haber contraído alguna obligación de no hacer, ya que el incumplimiento de esta obligación solo producirá el efecto normal de las obligaciones de no hacer, que consiste en la responsabilidad respecto de los daños y perjuicios causados y el faltar a las restricciones o modalidades que la ley estable se puede tipificar en un delito.

Aún así, es importante recalcar que la ley contempla una plena protección a la propiedad, dándole facultades de exclusividad al propietario sobre el bien y tan solo limitando específicamente en algunos casos como lo menciona por ejemplo, el artículo 831 del Código Civil para el Distrito Federal vigente, que dice:

**Artículo 831.** La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, si no por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

---

<sup>11</sup> Domínguez Martínez, Jorge Alfredo; Derecho Civil. Parte General, Personas, Cosas, Negocio Jurídico e Invalidez; Ed. Porrúa; México; 1990

En ese sentido, también es conveniente citar el artículo 830 del Código Civil para el Distrito Federal vigente, que establece textualmente lo siguiente:

**Artículo 830.** El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

De los artículos antes citados se observa que el espíritu de la Ley es proteger al propietario de la cosa, sin embargo, dicha protección conlleva las limitaciones y modalidades que la propia ley fije. Estas modalidades constituyen el punto medular de este trabajo de investigación, ya que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 27, indica que la nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público; y en el párrafo cuarto de dicho artículo establece la prohibición para los extranjeros de adquirir el dominio directo sobre bienes inmuebles en la zona restringida, la cual comprende 100 kilómetros de la frontera y de 50 kilómetros de las playas en el territorio nacional.

### **1.3. - Bienes inmuebles.**

Para poder hablar de los bienes inmuebles, haremos una pequeña distinción entre las distintas clasificaciones de los bienes en sentido jurídico, a fin de delimitar el estudio de este apartado, únicamente a los primeros.

Así pues tendremos que hacer la distinción entre los bienes jurídicos en sentido amplio y los bienes patrimoniales, ya que ambas clasificaciones son protegidas por la ley. Como ejemplo podremos mencionar la vida del ser humano, que si bien es cierto no tiene un valor económico, también es cierto que es un bien protegido por el Derecho penal al considerar un delito y establecer una sanción para quien atente contra la vida humana, siendo este el bien protegido por el derecho.

Por otra parte encontramos a los bienes patrimoniales, también protegidos por el Derecho, que tienen un aspecto especial, es decir, cuentan con un valor económico, dentro de los cuales encontramos a los bienes inmuebles.

Domínguez Martínez nos dice: “La primera tarea tendiente a conceptuar el bien en el universo del Derecho, es distinguir entre el bien jurídico y el bien de carácter estrictamente patrimonial. El bien jurídico en sentido amplio comprende todo objeto merecedor de protección por el sistema legal y en cuyo contenido están toda clase de valores; bienes y derechos, con independencia a su carácter patrimonial o extra patrimonial. El bien estrictamente patrimonial, en cambio, es todo aquello de carácter económico susceptible de apropiación particular...”<sup>12</sup>.

Así mismo nos dice que el hecho de que sea susceptible de apropiación particular significa que el bien “...por su naturaleza y por no haber una disposición legal que se oponga en su caso, puede pertenecer a una persona en exclusiva, sea ésta de Derecho Privado o de Derecho Público; el Estado mismo inclusive...”<sup>13</sup>.

Cabe hacer la aclaración cuando se refiere a las cosas que por su naturaleza no son susceptibles de apropiación particular, como el sol o el aire a diferencia de otras cosas que por disposición expresa de la ley no son susceptibles de apropiación particular, como puede ser un monumento histórico, la vía pública, las playas marítimas, entre algunos otros.

Otra distinción importante, es la que se refiere a los bienes muebles e inmuebles, para lo cual tomaremos en cuenta el aspecto natural de los bienes, es

---

<sup>12</sup> Domínguez Martínez, Jorge Alfredo; Derecho Civil. Parte General, Personas, Cosas, Negocio Jurídico e Invalidez; ED. Porrúa; México; 1990. pag 328

<sup>13</sup> Domínguez Martínez, Jorge Alfredo; Derecho Civil. Parte General, Personas, Cosas, Negocio Jurídico e Invalidez; Ed. Porrúa; México; 1990.pag 328

decir, los bienes que se puedan desplazar cómodamente, se consideran bienes muebles y a contrario sensu, aquellos bienes que no puedan ser desplazados cómodamente serán considerados bienes inmuebles.

Al respecto el artículo 750 Código Civil para el Distrito Federal vigente nos dice cuáles son los bienes inmuebles y a continuación lo transcribo:

**Artículo 750.** Son bienes inmuebles:

- I. El suelo y las construcciones adheridas a él;
- II. Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;
- III. Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;
- IV. Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredados por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;
- V. Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;
- VI. Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca, directa y exclusivamente, a la industria o explotación de la misma;
- VII. Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;
- VIII. Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario;
- IX. Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquiera especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella;

X. Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería; así como las bestias de trabajo indispensables en el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto;

XI. Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;

XII. Los derechos reales sobre inmuebles;

XIII. Las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.

Ahora, esta distinción es importante, debido a que los efectos jurídicos que se producen en cuanto a los bienes y los actos jurídicos relacionados con los diferentes tipos de bienes, es decir, los actos jurídicos cuyos efectos recaen sobre inmuebles, suelen ser en general y casi sin excepción, inscribibles en el Registro Público de la Propiedad; en cambio, la regla es al contrario si se trata de muebles, es decir, cuando los actos jurídicos son respecto de bienes muebles, excepcionalmente son objeto de inscripción en el registro indicado.

El artículo 3042 del Código Civil para el Distrito Federal vigente, establece:

**Artículo 3042.** En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:

I. Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;

II. La constitución del patrimonio familiar;

III. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un periodo mayor de seis años y aquéllos en que haya anticipos de rentas por más de tres años;

IV. El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio de bienes inmuebles; y

V. Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean



registrados.

### **1.3.1.- Concepto y características de dominio directo.**

#### **Interpretación del dominio directo.**

Aún cuando en nuestra legislación no existe definición respecto del “dominio directo”, desde tiempo atrás se ha admitido, tal y como lo han hecho tanto Rodolfo Batiza, como otros autores que mencionaremos más adelante, “el dominio directo” se divide: en directo y útil; aquél consiste en el derecho de disposición sobre una cosa raíz, sin el derecho al dominio útil, éste consiste en el poder de aprovechamiento, o sea el derecho de percibir los frutos, reconociendo, en realidad, que son dos derechos que, sólo unidos, constituyen el verdadero dominio del inmueble”<sup>14</sup>.

Es decir, el dominio directo implica la facultad de disponer de un bien, en tanto que el dominio útil implica la facultad de usar o gozar de un bien.

Para Escrinche, el dominio “es el derecho o facultad de disponer libremente de una cosa, si no lo impide la ley, la voluntad del testador, o alguna convención. Esta libre disposición abraza el derecho de enajenar y el derecho de excluir a los otros del uso de la cosa... El dominio se divide en pleno y menos pleno: el menos pleno se subdivide en directo y útil... El dominio pleno o absoluto es el poder que uno tiene en alguna cosa para enajenarla sin dependencia de otro, percibir todos sus frutos, y excluir de su uso a los demás; el dominio menos pleno es cualquiera de las fracciones del dominio que se haya dividido entre diferentes personas... El dominio directo es el derecho que uno tiene de concurrir a la disposición de una cosa cuya utilidad se ha cedido, o de recibir cierta pensión o tributo anual en reconocimiento de su señorío o

---

<sup>14</sup> Batiza, Rodolfo. El Fideicomiso, Teoría y Práctica quinta edición. Ed. Porrúa. México 1991 Pág. 457 y 458.

superioridad sobre un feudo, o bien el derecho de superioridad sobre una cosa raíz sin el derecho de la propiedad útil... El dominio útil es el derecho de percibir todos los frutos de una cosa bajo alguna prestación o tributo que se paga al que conserva el dominio directo”<sup>15</sup>.

El autor Molina Pasquel señala: “respecto al término dominio directo, todos los juristas están de acuerdo en considerarlo como nuda propiedad, es decir, el derecho de disponer, lo anterior en contraprestación al dominio útil o usufructo; en virtud de esto, concluye que la prohibición consagrada en la fracción primera del artículo 27 constitucional se refiere a la nuda propiedad, por lo que deja a salvo el derecho de los extranjeros con respecto a la tenencia del dominio útil o usufructo”<sup>16</sup>.

Para Chávez Hayhoe “dominio se divide en directo y útil, siendo el directo el derecho de disposición o de superioridad sobre una cosa real, y el útil el poder de aprovechamiento o sea el derecho de percibir todos los frutos en forma gratuita u onerosa. Así mismo señala si la Constitución sólo prohíbe adquirir el dominio directo, o sea el poder pleno de disposición de las tierras y aguas, en la faja fronteriza, claro es que permite el derecho de aprovechamiento, ya que las leyes prohibitivas deben interpretarse literalmente, y nunca, ni a nadie, se le ha ocurrido que aun nacional le esté vedado arrendar, usar, usufructuar, habitar o explotar un bien sito en la zona limítrofe de la Nación, ya sea para uso particular o como negocio”<sup>17</sup>.

Al respecto la siguiente tesis aislada nos da una definición sobre lo que debe entenderse por dominio directo de las tierras y aguas, diciendo por principio de cuentas que el dominio directo de las tierras y aguas pertenece a la

---

<sup>15</sup> Molina Pasquel, Roberto, El fideicomiso de inmuebles en las zonas prohibidas en favor de extranjeros, en el Foro, México 4a época N°3. Enero-Marzo 1954, pp. 52 y 53.

<sup>16</sup> Molina Pasquel, Roberto, Ob. cit

<sup>17</sup> Molina Pasquel, Roberto, Ob. Cit. pp. 43 y 44

nación, y solo a ella. Aunque de cierta manera como se desprende de la lectura de la misma, se puede confundir el dominio directo con la propiedad, siendo desde este punto de vista dos cosas diferentes.

Registro No. 285066  
Localización: Quinta Época  
Instancia: Pleno  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación XIV  
Página: 979  
Tesis Aislada  
Materia(s): Administrativa

**“DOMINIO DIRECTO SOBRE TIERRAS Y AGUAS.-** Del examen minucioso del artículo 27 constitucional, se deduce que el dominio directo, sobre tierras y aguas, pertenece exclusivamente al Estado y que hay indiscutiblemente un error de redacción, en la fracción I del párrafo séptimo del artículo 27 constitucional, cuando dice: “que en las zonas que señala a lo largo de las fronteras y de las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros, adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas”, pues de interpretar así su redacción, se deducirá que fuera de esas zonas sí podrían adquirir el dominio directo, lo que es inaceptable, a menos de suponer que el legislador tuvo el deliberado propósito de contradecirse; debiendo convenir en que donde dice: “no podrán adquirir el dominio directo”, quiso decir: “no podrán adquirir concesiones”.

Recurso de súplica. Agente del Ministerio Público, adscrito al Tribunal del Primer Circuito. 17 de marzo de 1924. Mayoría de siete votos. Disidentes: Sabino M. Olea, Salvador Urbina, Ernesto Garza Pérez y Gustavo A. Vicencio.”

También resulta ilustrativa la siguiente jurisprudencia:

Registro No. 178130  
Localización: Novena Época  
Instancia: Primera Sala  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXI Junio de 2005  
Página: 121  
Tesis: 1a./J. 49/2005  
Jurisprudencia Materia(s): Civil

**“SOCIEDAD CONYUGAL. MOMENTO EN QUE EL CÓNYUGE EXTRANJERO DEBE ACREDITAR EL COMPROMISO A QUE SE REFIERE LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 27 DE LA**

**CONSTITUCIÓN FEDERAL, PARA PODER OBTENER EL DOMINIO DIRECTO DE INMUEBLES ADQUIRIDOS POR EL CÓNYUGE DE NACIONALIDAD MEXICANA CON POSTERIORIDAD AL MATRIMONIO.** Por regla general, en el sistema jurídico mexicano, los bienes adquiridos durante el matrimonio celebrado bajo el régimen de sociedad legal o conyugal pertenecen a ambos cónyuges, lo cual no significa que durante la vigencia de dicha sociedad y respecto de los bienes que debe considerarse que le son afectos, se encuentre determinada la propiedad de cada uno de los consortes, sino que al tratarse de una comunidad sólo hasta la liquidación de la sociedad podrá saberse, mediante la adjudicación correspondiente, lo que pertenece a cada uno de ellos. Ahora bien, en el caso de que un consorte de nacionalidad extranjera sea partícipe de bienes inmuebles adquiridos por su cónyuge mexicano, no es necesario que al celebrarse el matrimonio en que se estipule la sociedad conyugal o al nacer ésta durante el matrimonio, existiendo dichos bienes, o bien en la fecha en que se adquieran por el cónyuge nacional, deba acreditar el compromiso a que se refiere la [fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos](#), porque en ninguno de esos eventos el cónyuge extranjero adquiere el exclusivo dominio sobre algún bien, sino que podrá hacerlo respecto de los que constituyen la comunidad de bienes hasta el momento de la adjudicación y, por tanto, sólo hasta entonces podrá actualizarse respecto a aquél el compromiso previsto en la norma constitucional invocada. En consecuencia, tal acreditamiento, como lo establecen distintos ordenamientos que han reglamentado dicho precepto constitucional, debe hacerse ante el notario público que ha de protocolizar el acto mediante el cual el extranjero adquiera el **dominio directo** de los bienes inmuebles, ya sea por efecto de la liquidación de la sociedad o de la adjudicación por efecto de la herencia, es decir, al tiempo en que el acto traslativo de dominio en lo individual deba perfeccionarse con las formalidades externas previstas por la ley, las cuales sólo pueden cumplirse mediante el otorgamiento de la escritura respectiva, de ahí que tanto los notarios como los registradores públicos estén obligados a abstenerse de llevar a cabo operaciones y registros cuando no se les compruebe ese requisito.

Contradicción de tesis 132/2002-PS. Entre las sustentadas por el Décimo Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito. 9 de marzo de 2005. Cinco votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Eligio Nicolás Lerma Moreno. Tesis de jurisprudencia 49/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veintisiete de abril de dos mil cinco.”

#### 1.4.- Límite de la propiedad en las playas.

##### Antecedentes históricos.

**Etapa Colonial:** Las Leyes de Partida de Felipe II, consideraban a las playas como cosas comunes a los Súbditos Españoles y pertenecían al Real Patrimonio de España, la Real Orden del diez de septiembre de 1815, señalaba que debería entenderse por playas todo aquel espacio que baña el agua del mar en su flujo y reflujo diario, mas veinte varas comunes mas arriba de la pleamar.

**México Independiente:** La Resolución Presidencial del 15 de noviembre de 1850, estableció que en materia de playas, los límites de las mismas, se determinaban por los ordenamientos de la Armada de México, por la Ordenanza de Poblaciones de Felipe II y por la Real Orden de 1815.

La Ley del 26 de marzo de 1894, instituyó la propiedad permanente del Gobierno Federal sobre las playas, la zona marítima terrestre, y sobre la zona de diez metros en ambas riberas de los ríos navegables, declarando que dichos bienes no podían enajenarse ni estar sujetos a prescripción. A partir de entonces la zona federal marítimo terrestre ha sido tutelada por diferentes Legislaciones Mexicanas, hasta la actual Ley General de Bienes Nacionales.”<sup>18</sup>

Por su parte Ley General de Bienes Nacionales, reglamentaria del artículo 27 constitucional, establece el listado de bienes específicos, en donde incluye de manera textual a las **playas marítimas**, la **zona federal marítimo terrestre** y a los terrenos ganados natural o artificialmente al mar, ríos, corrientes, lagos, lagunas o esteros de propiedad nacional y de esta manera en

---

<sup>18</sup> Fuente: Unidad de Ecosistemas y Ambientes costeros, SEMARNAT B.C.S.  
<http://www.semarnat.gob.mx/estados/bajacaliforniasur/informacionambiental/Pages/zonafederalmar%C3%A9Dtimoterrestre.aspx>

su artículo 7 fracción IV y en el artículo 119 fracción I, nos da la definición de las playas marítimas y la zona marítimo terrestre respectivamente.

**ARTÍCULO 7.-** Son bienes de uso común:...

...IV.- Las playas marítimas, entendiéndose por tales las partes de tierra que por virtud de la marea cubre y descubre el agua, desde los límites de mayor reflujo hasta los límites de mayor flujo anuales;...

**ARTÍCULO 119.-** Tanto en el macizo continental como en las islas que integran el territorio nacional, la zona federal marítimo terrestre se determinará:

I.- Cuando la costa presente playas, la zona federal marítimo terrestre estará constituida por la faja de veinte metros de ancho de tierra firme, transitable y contigua a dichas playas o, en su caso, a las riberas de los ríos, desde la desembocadura de éstos en el mar, hasta cien metros río arriba;"

El artículo 3 del Reglamento para el uso y aprovechamiento del mar territorial, vías navegables, playas, zona federal marítima terrestre y terrenos ganados al mar, nos da la forma para delimitar la zona marítima terrestre:

**Artículo 3.** La zona federal marítimo terrestre se deslindará y delimitará considerando la cota de pleamar máxima observada durante treinta días consecutivos en una época del año en que no se presenten huracanes, ciclones o vientos de gran intensidad y sea técnicamente propicia para realizar los trabajos de delimitación.

De la cita anterior, se desprende que tanto la playa como la zona federal marítimo terrestre, son bienes de uso común, sobre los cuales todos habitantes de la república podemos hacer uso, como lo menciona el artículo 8 de la ley General de Bienes Nacionales, que textualmente dice:

**ARTÍCULO 8.-** Todos los habitantes de la República pueden usar los bienes de uso común, sin más restricciones que las establecidas por las leyes y reglamentos administrativos. Para aprovechamientos especiales sobre los bienes de uso común,

se requiere concesión, autorización o permiso otorgados con las condiciones y requisitos que establezcan las leyes.

A continuación ejemplificaremos con una gráfica el terreno denominado playa y a partir del cual se contarán los 20 metros de la zona marítima terrestre, sobre los cuales siempre se deberá de permitir el libre transito de las personas.



El artículo 7 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, establece que las playas podrán ser usadas y disfrutadas por cualquier persona, sin más limitación que la que establezcan las leyes, es decir, no atentar contra el interés general y el orden publico, recalcando que aunque sean propiedad privada los terrenos colindantes con la playa y la zona en comento, nadie puede prohibir la entrada o el uso de las playas, sin importar que los propietarios del predio colindante sean nacionales o extranjeros.

**Artículo 7o.** Las playas y la zona federal marítimo terrestre podrán disfrutarse y gozarse por toda persona sin más limitaciones y restricciones que las siguientes:

I. La Secretaría dispondrá las áreas, horarios y condiciones en que no podrán utilizarse vehículos y demás actividades que pongan en peligro la integridad física de los usuarios de las playas, de conformidad con los programas maestros de control;

II. Se prohíbe la construcción e instalación de elementos y obras que impidan el libre tránsito por dichos bienes, con excepción de aquéllas que apruebe la Secretaría atendiendo las normas de desarrollo urbano, arquitectónicas y las previstas en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; y

III. Se prohíbe la realización de actos o hechos que contaminen las áreas públicas de que trata el presente capítulo.”

El anterior reglamento en su artículo 8 también contempla una multa que va desde 10 hasta 500 veces la unidad de cuenta vigente en la ciudad de México, a quien faltare a las disposiciones del artículo anterior, sin perjuicio de lo establecido en otros ordenamientos legales.

### **1.5.- Formas de adquisición.**

En este apartado nos referiremos a los distintos medios que el individuo tiene para adquirir la propiedad de bienes en general, pero principalmente a los bienes inmuebles, que es motivo de nuestro estudio, así pues entenderemos que la propiedad debe estar siempre ligada a las personas ya sean físicas o morales, y como veremos adelante los medios son distintos y variados, pasando desde los bienes que se adquieren sin tener que dar una contraprestación por adquirirlos como son los que se adquieren a través de herencias, legados o donaciones y aquellos bienes que se adquieren a través de una contraprestación como es la compraventa, la permuta, entre otros. Las personas van adquiriendo y transmitiendo bienes durante su vida y diría que aún en el momento mismo de su muerte transmiten los bienes de los cuales eran propietarios, ya sea que a través del testamento expresen su voluntad para después de su muerte se transmitan a las personas designadas y solo en el caso de que no lo hayan expresado, la ley suplirá esta voluntad y distribuirá sus bienes entre sus familiares, así encontramos otras dos clasificaciones para adquirir la propiedad, las cuales estudiaremos a continuación.



## **A) Entrevivos:**

Las adquisiciones entre vivos se concretizan en vida del transmisor, obviamente no depende o mejor dicho no pueden darse con la muerte del transmisor y se dan a través de los diversos tipos de contratos o de la prescripción.

### **a) Compraventa.**

El maestro Miguel Ángel Zamora y Valencia, en su concepto de compraventa dice que: "El contrato de compraventa es aquel por virtud del cual, una persona llamada vendedor se obliga a entregar una cosa o a documentar la titularidad de un derecho, a la otra parte contratante, llamada comprador, quien como contraprestación se obliga a pagar un precio cierto y en dinero, y que produce el efecto traslativo de dominio respecto de los bienes que sean materia del contrato"<sup>19</sup>.

Por su parte el Código Civil para el Distrito Federal, establece en sus artículos 2248 y 2249 las hipótesis en que se considera que habrá compraventa y la forma en que perfecciona el contrato de compraventa, para lo cual se transcribirán los mismos:

**Artículo 2248.** Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.

**Artículo 2249.** Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho.

---

<sup>19</sup> Zamora y Valencia, Miguel Ángel, Contratos Civiles, Novena Edición, Editorial Porrúa. México, Distrito Federal, 2002

De estas definiciones, podremos desprender que el contrato de compraventa tiene ciertas características que lo hacen muy diferente a otros tipos de contrato, como lo es el que sea traslativo de dominio, es decir que de forma natural se transmite la propiedad del bien materia del contrato, ya sea que la posesión se transmita en el momento de celebrarse el contrato o posteriormente, pero en principio siempre se transmitirá la propiedad, salvo por algunos casos concretos en que la propiedad se puede transmitir en un momento posterior, como lo es el caso de la venta de cosa genérica o del contrato con reserva de dominio.

Otra característica, es que éste contrato siempre será oneroso, es decir que siempre existirá una contraprestación por parte del comprador y esta será la de pagar un precio cierto y en dinero, cabe hacer la aclaración que si bien es cierto, que este precio puede ser pagado una parte en dinero y otra parte en especie, también es cierto que la parte pagada en dinero siempre debe de ser igual o mayor al 50% del precio total, ya que de lo contrario estaríamos frente a otro tipo de contrato, que sería la permuta y no la compraventa.

El artículo 2316 del Código Civil para el Distrito Federal vigente, nos dice que para el contrato de compraventa no requiere de formalidad alguna para su validez, salvo cuando se refiera a bienes inmuebles, en cuyo caso, se atenderá a lo establecido por los siguientes preceptos.

**Artículo 2316.** El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.

**Artículo 2320.** Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos sesenta y cinco veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente en el momento de la operación, su venta se hará en **escritura pública**, salvo lo dispuesto por el artículo 2317.

Del texto de la los artículos antes citados, se desprende que hoy día

prácticamente cualquier contrato de compraventa de un bien inmueble deberá constar en escritura pública ante notario público, ya que es difícil pensar que en el Distrito Federal, exista un inmueble cuyo valor sea inferior a los \$26,660.00. (Veintiséis mil seiscientos sesenta pesos 00/100 M.N.), además impone la sanción de que la venta no producirá efectos contar terceros a no ser que este acto jurídico sea inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

## **b) Permuta**

Para el maestro Miguel Ángel Zamora y Valencia, la define de la siguiente manera: “El contrato de permuta es aquel por virtud del cual, una de las partes se obliga a entregar una cosa o a documentar la titularidad de un derecho, a la otra parte contratante, quien como contraprestación se obliga a entregar otra cosa diversa o a documentar la titularidad de otro derecho a la primera y que produce el efecto traslativo de dominio respecto de los bienes que sean materia del contrato”<sup>20</sup>.

El Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 2327, nos da la definición legal de la figura jurídica de la permuta, de acuerdo con lo siguiente:

**Artículo 2327.** La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra. Se observará en su caso lo dispuesto en el artículo 2250.

Como podemos observar este contrato es predecesor del trueque y también es un contrato traslativo de dominio, ya que por medio del cual se transmite la propiedad de dos o más bienes, es oneroso ya que ambas partes están obligadas a dar una contraprestación, la diferencia con la compraventa es

---

<sup>20</sup> Zamora y Valencia, Miguel Ángel, Contratos Civiles, Novena Edición, Editorial Porrúa. México Distrito Federal, 2002

el precio que se paga como contra prestación es en especie y no en numerario, pero por lo que se refiere a bienes inmuebles debe de seguirse la misma formalidad al realizar el acto jurídico. Es decir, que se haga constar en escritura pública.

### **c) Donación.**

El maestro miguel Ángel Zamora y Valencia nos da su concepto y nos dice que “El contrato de donación es aquel por virtud del cual, una persona llamada donante se obliga a entregar a otra gratuitamente a la otra llamada donatario una cosa o la totalidad de sus bienes presentes, debiéndose reservar lo necesario según sus circunstancias y que produce el efecto traslativo de dominio respecto de los bienes que sean materia del contrato”<sup>21</sup>.

Ahora bien el artículo 2332 del Código Civil para el Distrito Federal, define a la Donación como:

**Artículo 2332.** Donación es un contrato por el que una persona transfiere a otra, gratuitamente una parte o la totalidad de sus bienes presentes.

El Código Civil para el Distrito Federal, se refiere a la donación como un contrato por medio del cual una persona en vida regala a título particular o título universal sus bienes presentes, como podemos ver este también es un contrato traslativo de dominio, y la diferencias que tiene con los ya estudiados es que es gratuito, aunque la ley contemple que puede ser también oneroso, y dice que es oneroso cuando se le impone una carga al donatario, pero se considera donada la diferencia del valor del bien donado y el valor de la carga impuesta,

---

<sup>21</sup> Zamora y Valencia, Miguel Ángel, Contratos Civiles, Novena Edición, Editorial Porrúa. México Distrito Federal, 2002

así que no existe una contraprestación que el donatario tenga que dar, más que las de gratitud, por eso es un contrato unilateral, gratuito y traslativo de dominio.

Cabe hacer la aclaración que cuando la donación tiene como objeto un bien inmueble, se tendrá que realizar con la misma formalidad que se establece para la compraventa, es decir, que se haga constar en escritura pública.

#### **d) Prescripción positiva (usucapión).**

Nos dice el licenciado Manuel Bejarano que “La prescripción adquisitiva o usucapión, es una forma de adquirir derechos reales, mediante el transcurso de cierto tiempo, y bajo las condiciones establecidas por la Ley”<sup>22</sup>.

Por su parte el Código Civil para el Distrito Federal, regula a la prescripción tanto la denominada prescripción negativa y la denominada prescripción positiva, que es la que nos interesa estudiar en este punto.

**Artículo 1135.** Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

**Artículo 1136.** La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa.

**Artículo 1137.** Sólo pueden prescribirse los bienes y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley.

**Artículo 1138.** Pueden adquirir por prescripción positiva todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título; los menores y demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes.

---

<sup>22</sup> Bejarano Sánchez, Manuel, Obligaciones Civiles, Tercera Edición, Editorial Harla. México Distrito Federal.

Así encontramos que la prescripción positiva o usucapión es una manera de adquirir la propiedad de un bien, tanto mueble como inmueble por el simple transcurso del tiempo, claro cumpliendo algunos requisitos que establece la ley, como lo veremos en los artículos 1151 y 152 del código Civil para el Distrito Federal, que continuación se transcriben:

**Artículo 1151.** La posesión necesaria para prescribir debe ser:

- I. En concepto de propietario;
- II. Pacífica;
- III. Continua;
- IV. Pública.

**Artículo 1152.** Los bienes inmuebles se prescriben:

- I. En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;
- II. En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;
- III. En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública;
- IV. Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.

Nos explica el maestro Domínguez Martínez que: “lo que se desplaza en el transcurso del tiempo para alcanzar la propiedad, es la posesión del bien relacionado, como el artículo 1136 del Código Civil.

La posesión implica en principio el poder físico ejercido por una persona sobre una cosa, que le permite retenerla y ejecutar con ella actos materiales de aprovechamiento, sea con derecho o sin él”<sup>23</sup>.

---

<sup>23</sup> Domínguez Martínez, Jorge Alfredo; Derecho Civil. Parte general, personas, cosas, negocio jurídico e invalidez; Ed. Porrúa; México; 1990

La prescripción positiva es una forma de adquirir la propiedad contemplada por la ley, en la cual no existe necesariamente una contraprestación por parte del adquirente. La prescripción es una institución de orden público que persigue la seguridad jurídica, ya que el interés general está comprometido en que las obligaciones no sean perpetuas, es decir, que tengan un plazo o vigencia porque si no estaríamos enfrentándonos a una inseguridad jurídica, al permitir que el acreedor o propietario se desentienda de hacer valer sus derechos o acciones y el deudor o poseedor siempre estaría en estado de indefensión, por eso la ley castiga a las personas que no se ocupan de sus bienes o acciones y premia a quien se ha hecho cargo de los mismos, siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos por la ley.

#### **e) Dación en pago.**

Para el licenciado Manuel Bejarano Sánchez, la dación en pago es una de las formas de extinción de las obligaciones y nos dice que: “Hay dación en pago cuando el acreedor recibe de su deudor una conducta diversa de la que es objeto de la obligación, como cumplimiento de ésta. Si cumpliera con el objeto preciso de la obligación sería simplemente un pago. La dación en pago tiene como característica particular la variación, en el momento del pago, de la prestación o abstención debida, con el consentimiento del acreedor”<sup>24</sup>.

Como podemos entender la dación en pago es una de las maneras con la cual se extingue una obligación al entregar un bien como pago de esta obligación aun y cuando este objeto que se entrega no era el pactado como cumplimiento para esta obligación.

Cuando el bien del que hablábamos en el párrafo anterior, se trata de un bien inmueble, debe de cumplir con las formalidades propias para la

---

<sup>24</sup> Bejarano Sánchez, Manuel, Ob. cit.

transmisión del mismo inmueble, y ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad para su publicidad.

El Código Civil para el Distrito Federal, sólo dedica un artículo para definir la dación en pago:

**Artículo 2095.** La obligación queda extinguida cuando el acreedor recibe en pago una cosa distinta en lugar de la debida.

Ahora bien, existen diversos autores que comparan a la dación en pago con una compraventa, al decir que el acreedor está comprando un bien inmueble, y lo paga con el crédito que el deudor le debe, aunque aquí cabe hacer la aclaración que uno de los requisitos de la compraventa es que el precio sea pagado en dinero y no con otra cosa, como lo sería un crédito ya que las obligaciones que puede extinguir esta dación en pago pueden ser de tres tipos de hacer, de no hacer o de dar.

Ripert y Boulanger citados por Manuel Bejarano, explican que es un error al comparar los dos conceptos ya que: “Existe entre la dación en pago y la venta una diferencia en la causa de la **transferencia de la propiedad**; la transferencia de la propiedad tiene por causa el pago del precio en la venta y la extinción de la obligación en la dación en pago”<sup>25</sup>.

Sin embargo, si se transmite la propiedad del bien con el cual se da cumplimiento a la obligación, es también una de las maneras de adquirir la propiedad de los bienes inmuebles.

## **B) “Mortis causa”:**

Las adquisiciones por causa de muerte se concretizan precisamente con la muerte del transmisor como son la herencia (testamentaria e intestamentaria)

---

<sup>25</sup> Bejarano Sánchez, Manuel, Ob. cit



y los legados, en este tipo de transmisión de la propiedad no media ningún tipo de contrato, si no la voluntad del testador en un acto unilateral de la voluntad, que se expresa en un testamento.

#### **a) Herencia.**

El Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 1281, establece el concepto de herencia y dice:

**Artículo 1281.** Herencia es la sucesión en todos los bienes del difunto y en todos sus derechos y obligaciones que no se extinguen por la muerte.

**Artículo 1282.** La herencia se defiere por la voluntad del testador o por disposición de la ley. La primera se llama testamentaria, y la segunda legítima.

**Artículo 1283.** El testador puede disponer del todo o de parte de sus bienes. La parte de que no disponga quedará regida por los preceptos de la sucesión legítima.

Como vemos la herencia es la transmisión de bienes como consecuencia del fallecimiento de una persona; y será en favor de quienes son llamados a heredarle, es decir sus herederos ya sean nombrados en el testamento, o bien, por sucesión legítima.

El maestro Juan Manuel Asaron Pelayo, dice que “La sucesión legítima se da cuando el autor de la herencia no dispone de sus bienes, mediante un testamento, para después de su muerte; entonces el legislador interpreta cual hubiese sido su intención, suple su voluntad y presume su intención, con base en lo que la población prefiera, proteger a los más necesitados y promueve que el derecho de propiedad sea el motor de la producción. Dice también que el testamento es el acto jurídico unilateral, personalísimo, revocable y libre, por el cual una persona capaz dispone de sus bienes y derechos y declara o cumple

deberes para después de su muerte”<sup>26</sup>.

Dice el maestro Domínguez Martínez, que “Hay bienes y derechos no transmisibles por la muerte; se extinguen por el fallecimiento de su titular; ese es el caso por ejemplo de los derechos reales de usufructo, uso y habitación; así se desprende de los artículos 1038 fracción 1 y 1053 del Código Civil.

La adquisición del derecho de propiedad a consecuencia del fallecimiento de una persona, tiene lugar al momento en que ese fallecimiento acontece. Lo anterior se funda en el contenido de los artículos 1288, 1290, 1360, 1429, 1430, 1649, 1660 y 1704 del Código Civil.

Pero también nos explica que podrá pensarse de primera intención una realidad legal diversa, es decir, que no es al fallecimiento del *de cuius* cuando quien le *sucede* adquiere la propiedad respecto de *los* bienes objeto de la herencia, pues en todo caso debe tramitarse y estarse a las resultas de un procedimiento sucesorio, en el que si se trata de una testamentaria, se reconocerá y declarará la validez de su testamento y se reconocerán los derechos hereditarios de los interesados; en su caso, si es una sucesión intestamentaria o legítima, se declararán herederos a los llamados por la ley a suceder, amén de requerirse también la fijación del monto del activo y del pasivo de la herencia y de adjudicar los bienes hereditarios”<sup>27</sup>.

Ahora bien, la gran diferencia que existe entre la herencia y los legados que se estudiarán en el siguiente punto, recae en que él o los herederos adquieren a título universal es decir, se trata de la universalidad de los bienes de la herencia mientras que, en los legados se adquiere a título particular, es decir, sólo lo que expresamente se le designe.

---

<sup>26</sup> Aspron Pelayo, Juan Manuel, Sucesiones, Segunda Edición. Editorial McGraw-Hill. México D.F. 2002

<sup>27</sup> Domínguez Martínez, Jorge Alfredo; Derecho Civil. Parte General, Personas, Cosas, Negocio Jurídico e Invalidez; Ed. Porrúa; México; 1990

## **b) Legado**

El maestro Juan Manuel Asprón, nos da su definición: “El legado es la institución testamentaria mediante la cual el legatario adquiere a título particular el derecho a una prestación de dar o de hacer, sin mas modalidades que las expresamente impuestas por el testador... El término legado tiene dos acepciones, en la primera significa el acto por el cual se transmite a título particular por causa de muerte, y en el segundo se refiere a la cosa-objeto o hecho-objeto materia propiamente del legado”<sup>28</sup>.

Como se desprende de lo anterior los legados solo pueden ser instituidos a través del testamento, y son una forma de adquisición de la propiedad, ya que como se comentó con anterioridad, la diferencia con la herencia es que no se adquiere a título universal si no a título particular, es decir, un bien o varios en específico, como lo vemos en el artículo 1285 del Código Civil para el Distrito Federal vigente:

**Artículo 1285.** El legatario adquiere a título particular y no tiene más cargas que las que expresamente le imponga el testador, sin perjuicio de su responsabilidad subsidiaria con los herederos.

Así, el legatario tendrá que continuar con el mismo procedimiento que los herederos, a fin de adjudicarse la propiedad de los bienes legados por el autor de la herencia, como lo es, entre otras cuestiones, aceptar el legado.

### **1.6. Usufructo.**

El licenciado Oscar Ramos Garza, dice que el usufructo es “El derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos y puede ser vitalicio. El

---

<sup>28</sup> Aspron Pelayo, Juan Manuel, Sucesiones, Segunda Edición. Editorial Mcgraw- Hill. México D.F. 2002

usufructuario puede gozar por sí mismo de la cosa usufructuada o puede enajenar, gravar o arrendar su derecho de usufructo. El usufructo puede ser constituido a favor de varias personas sucesivamente por lo que a la muerte del primer usufructuario entra al goce del mismo la persona que le siga. Las sociedades que no pueden adquirir, poseer o administrar bienes raíces, no pueden tener usufructo constituido sobre bienes de esta clase, y las que sí pueden adquirir y administrar bienes raíces, sólo podrán ser usufructuarias por un término de veinte años”<sup>29</sup>.

En efecto el Código Civil para el Distrito Federal vigente, contempla esta figura en su artículo 980, que a continuación se cita textualmente, junto con los artículos 981, 982, 983 y 988, que regulan dicha figura:

**Artículo 980.** El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos.

**Artículo 981.** El usufructo puede constituirse por la ley, por la voluntad del hombre o por prescripción.

**Artículo 982.** Puede constituirse el usufructo a favor de una o de varias personas, simultánea o sucesivamente.

**Artículo 983.** Si se constituye a favor de varias personas simultáneamente, sea por herencia, sea por contrato, cesando el derecho de una de las personas, pasará al propietario, salvo que al constituirse el usufructo se hubiere dispuesto que acrezca a los otros usufructuarios.

**Artículo 988.** Las corporaciones que no pueden adquirir, poseer o administrar bienes raíces, tampoco pueden tener usufructo constituido sobre bienes de esta clase.

Como vemos, las disposiciones anteriores del Código Civil para el Distrito Federal, relativas al usufructo, regulan y delimitan la propiedad del usufructo.

---

<sup>29</sup> Ramos Garza, Oscar, México ante la Inversión Extranjera, Tercera Edición, Editorial Docales Editores. México DF.

Aunque si bien es cierto, que para la adquisición de bienes inmuebles por extranjeros en México, se necesita de un permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, y además deberán celebrar un convenio en el que se consideren como nacionales respecto de los bienes que adquieran y a no invocar la protección de sus estados bajo pena en caso contrario de faltar a este convenio, de perder los bienes en beneficio de la nación, también es cierto que los extranjeros tienen prohibición expresa para adquirir bienes inmuebles dentro de la zona restringida, y siendo el usufructo un derecho real, consideramos que este contrato no podrá ser una opción para que los extranjeros disfruten del uso de los bienes inmuebles. Al respecto el licenciado Oscar Ramos Garza, aduce en su obra que “No conocemos caso alguno en el que se haya solicitado u otorgado permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores para constituir usufructo sobre inmuebles ubicados dentro o fuera de las zona restringida a favor de extranjeros o sociedades mexicanas que tengan o puedan tener socios o accionistas extranjeros”<sup>30</sup>.

Sin embargo, hemos visto propaganda de fraccionadores en Baja California Sur y otros Estados que colindan al mar, en la que ofrecen a extranjeros inmuebles en la zona restringida, por medio de usufructos vitalicios, respaldados con “opiniones de abogados” que garantizan la legalidad de estas operaciones.

“No conocemos estos contratos que, por tratarse de derechos reales sobre inmuebles, deben ser celebrados ante notario público, quienes tienen obligación de exigir como condición para el otorgamiento de las escrituras respectivas, el permiso previo de la Secretaría de Relaciones Exteriores o del mencionado convenio de no invocar la protección de sus Estados, en cada caso, y de no exigirlo, se hacen acreedores a la pena de inhabilitación de

---

<sup>30</sup> Ramos Garza, Oscar. Ob. cit

cargos por un lapso de dos a cinco años y de una multa hasta de cinco mil pesos, de acuerdo con el Artículo 6 del decreto de 28 de junio de 1944”<sup>31</sup>.

### **1.7. Fideicomiso.**

Rafael De Pina Vara define al fideicomiso como: “Operación mercantil mediante la cual una persona física o moral, llamada fideicomitente, destina ciertos bienes a la realización de un fin lícito determinado, encomendando ésta a una institución de crédito (Art. 381 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito)”<sup>32</sup>.

En la práctica el fideicomiso es usado por inversionistas tanto nacionales y extranjeros para construir entre otros, desarrollos inmobiliarios, esto les facilita la obtención de recursos a través de préstamos con instituciones financieras, ya que el fideicomiso es quien responde con el patrimonio fideicomitado por estos créditos, además de otras ventajas adicionales como pueden ser las fiscales, claro todo esto por el pago de una cantidad a la institución financiera que funja como fiduciaria.

Entrando en el estudio de nuestro tema, encontramos que el fideicomiso es uno de los procedimientos más utilizado por los extranjeros, pues es la celebración de contratos de fideicomiso, lo que permite a los extranjeros la posesión, uso, goce y usufructo de inmuebles ubicados en zonas restringidas.

En esta clase de contratos intervienen tres partes que son las siguientes:

---

<sup>31</sup> Ramos Garza, Oscar. Ob. cit

<sup>32</sup> De Pina Vara, Rafael, Diccionario de Derecho, trigésima cuarta edición, editorial Porrúa, México 2005. pag. 289-290.

- El fideicomitente, es la persona que crea el fideicomiso mediante la entrega a la fiduciaria de bienes o derechos para ser destinados a un fin lícito (normalmente el propietario del inmueble en zona prohibida);
- El fiduciario, es una institución de crédito autorizada para realizar negocios fiduciarios por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; es la que recibe los bienes o derechos del fideicomitente y se encarga de la realización del fin lícito encomendado por éste,
- El fideicomisario, es la persona física o moral, que recibe el provecho que la realización del fideicomiso implica.

“A continuación se incluye, como mero ejemplo, un caso típico de un fideicomiso en zona prohibida:

El fideicomitente, como contraprestación por una cantidad recibida del fideicomisario (precio del inmueble), entrega en fideicomiso irrevocable al fiduciario, el inmueble ubicado en zona “prohibida” objeto del fideicomiso, para que el fiduciario lo trasmita en propiedad al fideicomisario o a quien éste designe al término del contrato, o al momento en que así lo solicite el fideicomisario al fiduciario durante la duración del contrato. El plazo para realizar el fideicomiso puede ser hasta por treinta años y terminará cuando se haya transmitido la propiedad o el plazo se haya concluido. Al término del plazo sin que se haya realizado el fin del fideicomiso, se puede celebrar un nuevo contrato.

Mientras se realiza el objeto del fideicomiso, el fideicomisario queda como depositario del inmueble con facultades para habitarlo, administrarlo, arrendarlo, y aun para hacer que el fiduciario lo grave en beneficio del fideicomisario, sin que tenga que pagar compensación adicional alguna por

esos conceptos.

Como el fideicomisario, por ser extranjero, no está capacitado para adquirir el inmueble en razón de su ubicación, no se podrá realizar el objeto del fideicomiso a menos que el fideicomisario designe a una persona capacitada para adquirir la propiedad del inmueble, y el fideicomisario quedará en posesión del inmueble durante todo el tiempo del fideicomiso. En caso de fallecimiento del fideicomisario, sus derechos y obligaciones derivados del fideicomiso son transmitidos a sus herederos testamentarios o legítimos.”<sup>33</sup>

Como podemos observar, este tipo de contrato viola una disposición constitucional, ya que de una u otra forma, está permitiendo que los extranjeros obtengan el uso, goce y disfrute de bienes inmuebles ubicados en las zonas restringidas, y esto se ha realizado así por muchos años en nuestro país, sin que esto haya desencadenado consecuencias negativas; razón por la cual considero que se podría reglamentar para que, sin violar la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se otorgue seguridad jurídica a los extranjeros y se fomente la inversión privada en las playas, ya que actualmente se encuentran casi en un estado de abandono y sin la inversión necesaria.

“El Acuerdo Presidencial de 29 de abril de 1971 fue el que calificó al fideicomiso como único procedimiento lícito, el cual, con apego a las normas constitucionales, permite a los extranjeros durante un plazo máximo de treinta años (así), gozar del uso y del aprovechamiento de inmuebles ubicados en la faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras, o en la de cincuenta kilómetros a lo largo de las costas mexicanas, y ha venido, interpretando a *contrario sensu*, a sancionar como ilícitos a todos los demás procedimientos

---

<sup>33</sup> Ramos Garza, Oscar. Ob. cit.



que en una u otra forma han venido siendo utilizados para hacer nugatoria la prohibición constitucional que nos ocupa”<sup>34</sup>.

### **A) Derechos que obtienen los extranjeros**

Los principales derechos derivados de los fideicomisos celebrados por extranjeros, son: la posesión, uso, goce y usufructo de inmuebles ubicados en zonas restringidas, como lo establece el autor Oscar Ramos Garza, en la siguiente transcripción:

“Los fideicomisos de esta clase, que podrán ser adquiridos por extranjeros, personas físicas o morales, o por toda clase de sociedades mexicanas que tengan o puedan tener socios extranjeros (sin excluir a personas físicas de nacionalidad mexicana y a sociedades mexicanas con cláusula de exclusión de extranjeros), son:

1. El derecho de utilizar para sí los inmuebles afectos en fideicomiso;
2. El derecho de permitir a terceros la utilización de dichos inmuebles cualquier forma legal;
3. El derecho de instruir a la institución fiduciaria para dar en arrendamiento los inmuebles (por plazos no superiores a diez años) ;
4. El derecho a recibir los frutos o rendimientos de los inmuebles derivados del arrendamiento o de otras operaciones;
5. El derecho de instruir a la institución fiduciaria para que grave los inmuebles para garantía de las operaciones que indique el fideicomisario;
6. El derecho de entregar sus derechos en fideicomisos de garantía o de cualquier otra clase, o de gravarlos en cualquier otra forma;

---

<sup>34</sup> Ramos Garza, Oscar. Ob. cit.

7. El derecho de disponer y de transmitir, en cualquier momento durante el plazo del fideicomiso, y a cualquier persona, nacional o extranjera, física o moral, sus derechos de fideicomisario, sin que para esto se requiera permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores;

8. El derecho a designar, en cualquier tiempo durante la vigencia del fideicomiso, o a su terminación, la persona que habrá de adquirir los inmuebles y de ordenar a la institución fiduciaria la ejecución de la transmisión;

9. El derecho a recibir el producto neto de la transmisión de los inmuebles;

10. Todos los demás derechos derivados del acta constitutiva del fideicomiso, en tanto no sean violados los principios especificados por el Acuerdo Presidencial de 29 de abril de 1971, y las condiciones establecidas en el permiso que para tal efecto expida la Secretaría de Relaciones Exteriores;

11. Todos los demás derechos derivados de la naturaleza misma del fideicomiso y de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito;

12. Todos los demás derechos inherentes a los derechos personales considerados como tales, derivados de los diferentes Códigos Civiles de la República Mexicana.

Los derechos a que se refieren los párrafos 1, 2 y 3 anteriores quedaran condicionados a que los fines a que fueran a ser destinados los inmuebles sean industriales o turísticos”<sup>35</sup>.

## **B) Naturaleza.**

La Ley de Instituciones de Crédito de 1924, hizo referencia al fideicomiso sin reglamentarlo, y la ley sobre la misma materia, de 1926, lo reglamentó como un mandato irrevocable.

---

<sup>35</sup> Ramos Garza, Oscar, Ob. cit.

“El fideicomiso aparece en 1932, en la vigente Ley General de Títulos y operaciones de Crédito y es bajo la vigencia de esta ley cuando el fideicomiso alcanza la gran difusión que ha logrado en la práctica bancaria. En primer lugar, tuvo nuestro legislador la atingencia de comercializar la operación, instituyéndola como exclusivamente bancaria. Sólo la solvencia de los bancos y la vigilancia que sobre ellos ejerce el Estado, han establecido las bases para la aplicación extensiva del fideicomiso”<sup>36</sup>.

La naturaleza jurídica del fideicomiso según el maestro Raúl Cervantes Ahumada, es un “Negocio jurídico por medio del cual el fideicomitente constituye un patrimonio autónomo, cuya titularidad se atribuye al fiduciario, para la realización de un fin determinado.

El maestro Oscar Vázquez Del Mercado, dice que la naturaleza de fideicomiso es “Un contrato de naturaleza mercantil”<sup>37</sup>.

La ley dice que puede constituirse por acto inter vivos o por testamento con tal de que conste siempre por escrito y se ajuste “a los términos de la legislación común sobre la transmisión de los derechos o la transmisión de propiedad de las cosas que se den en fideicomiso”

### **C) Especies.**

Si bien es cierto que la ley no nos da las diferentes especies o clasificaciones de los distintos tipos de fideicomiso, también es cierto que de acuerdo a las características o fines del propio fideicomiso se desprenden varios tipos como tiene a bien señalarlos el maestro Oscar Del Mercado al decir:

---

<sup>36</sup> Cervantes Ahumada, Raúl, Títulos y operaciones de Crédito, décimo cuarta edición, segunda reimpresión. Editorial Porrúa, México 2000

<sup>37</sup> Vázquez Del Mercado, Oscar, Contratos Mercantiles. Décima segunda edición, editorial Porrúa. México D.F. 2003.

“Encontramos sin embargo, las disposiciones relativas a los fideicomisos por acto entre vivos o por testamento y a los fideicomisos sobre muebles o inmuebles, por lo que de estas disposiciones podríamos desprender dos especies. Agregáramos otra especie más, en razón a los sujetos que son considerados en el fideicomiso, toda vez que la ley admite la posibilidad de constituir un fideicomiso sin señalar fideicomisario.

Por otra parte, si por el fideicomiso se destinan bienes a un fin determinado, las especies según el fin sería posible determinarlas. Al efecto, los autores han dividido por esta razón al fideicomiso, en fideicomisos de administración, de garantía y traslativos”<sup>38</sup>.

#### **D) Duración.**

La duración de los fideicomisos es estipulada en la Ley de Inversión Extranjera vigente que en el capítulo segundo “De los Fideicomisos sobre Bienes Inmuebles en Zona Restringida” en su artículo 13 establece como plazo máximo 50 años para los fideicomisos sobre inmuebles en la zona restringida:

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

La Secretaría de Relaciones Exteriores podrá verificar en cualquier tiempo el cumplimiento de las condiciones bajo las cuales se otorguen los permisos previstos en el presente Título, así como la presentación y veracidad del contenido de los avisos dispuestos en el mismo.

Resumiendo la duración del mismo puede ser el plazo que estipulen las partes en el mismo, el tiempo en que se cumpla el objeto del fideicomiso, sin que exceda de los 50 años, sin perjuicio de que se pueda renovar por otro periodo de igual tiempo.

---

<sup>38</sup> Vázquez Del Mercado, Oscar, Contratos Mercantiles. Décima segunda edición, editorial Porrúa. México D.F. 2003

## **E) Extinción.**

El artículo 392 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, establece los supuestos de extinción del fideicomiso, el cual transcribe a continuación:

**Artículo 392.-** El fideicomiso se extingue:

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

**II.-** Por hacerse éste imposible;

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

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

**V.** Por convenio escrito entre fideicomitente, fiduciario y fideicomisario;

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

**VII.-** En el caso del párrafo final del artículo 386; y

**VIII.-** En el caso del artículo 392 Bis.

### **1.8. Sociedades mexicanas.**

Es importante señalar que cualquier persona tiene capacidad para adquirir la propiedad de bienes inmuebles de acuerdo a los diversos medios y mecanismos jurídicos explicados con anterioridad, por lo cual hablaremos en este punto de los derechos y restricciones que la ley les impone a las personas “morales” o también conocidas como “personas jurídicas”.

El Código Civil al respecto en su artículo 25 nos dice quienes son las personas morales, el cual transcribo a continuación:

**Artículo 25.** Son personas morales:

- I.- La Nación, el Distrito Federal, los Estados y los Municipios;
- II. Las demás corporaciones de carácter público reconocidas por la ley;
- III. Las sociedades civiles o mercantiles;
- IV. Los sindicatos, las asociaciones profesionales y las demás a que se refiere la fracción XVI del artículo 123 de la Constitución Federal;
- V. Las sociedades cooperativas y mutualistas;
- VI. Las asociaciones distintas de las enumeradas que se propongan fines políticos, científicos, artísticos, de recreo o cualquiera otro fin lícito, siempre que no fueren desconocidas por la ley.
- VII. Las personas morales extranjeras de naturaleza privada, en los términos del artículo 2736.

Ahora bien, como las sociedades mexicanas son susceptibles de adquirir bienes inmuebles y los extranjeros de adquirir interés o participaciones en sociedades mexicanas, la ley de inversión extranjera y su reglamento regulan la adquisición de bienes inmuebles en la zona restringida por dichas sociedades con clausula de admisión de extranjeros, únicamente permitiéndoseles adquirir la propiedad en la referida zona para fines no residenciales, como lo estipula el artículo 10 de la ley de inversión extranjera, que transcribo a continuación:

**ARTÍCULO 10.-** De conformidad con lo dispuesto por la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las sociedades mexicanas con cláusula de exclusión de extranjeros o que hayan celebrado el convenio a que se refiere dicho precepto, podrán adquirir el dominio de bienes inmuebles en el territorio nacional.

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

- I.- Podrán adquirir el dominio de bienes inmuebles ubicados en la zona restringida, destinados a la realización de actividades no residenciales, debiendo dar aviso de dicha adquisición a la Secretaría de Relaciones Exteriores, dentro de los sesenta días hábiles siguientes a aquél en el

que se realice la adquisición, y

**II.-** Podrán adquirir derechos sobre bienes inmuebles en la zona restringida, que sean destinados a fines residenciales, de conformidad con las disposiciones del capítulo siguiente.

Como podemos verificar de la lectura del citado artículo se desprende que las sociedades mexicanas con clausula de exclusión de extranjeros o clausula de admisión de extranjeros siempre que éstas sociedades contengan dentro de sus estatutos el convenio a que hace referencia el artículo 27 constitucional en su fracción primera y que los bienes inmuebles que se adquieran sean para usos no residenciales, al efecto el reglamento de la ley de inversión extranjera en su artículo 5 nos da algunos ejemplos de actividades no residenciales, el cual a continuación transcribo:

**ARTÍCULO 5.-** Para efectos de lo establecido en el Título Segundo de la Ley, bien inmueble con fines residenciales es aquél destinado exclusivamente a vivienda para uso del propietario o de terceros.

De manera enunciativa pero no limitativa, se consideran bienes inmuebles destinados a la realización de actividades no residenciales:

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

En caso de duda respecto de si un inmueble se considera destinado a la realización de actividades residenciales, la Secretaría de Relaciones

Exteriores resolverá la consulta respectiva en un plazo que no exceda de diez días hábiles. Concluido dicho plazo sin que se emita resolución, se entenderá que en el inmueble de que se trate se realizan actividades no residenciales.



# CAPITULO II.

## CLAUSULA CALVO.

### 2.- Reseña histórica.

En este apartado vamos a analizar la Cláusula Calvo, cuyo origen radica en la teoría del Jurisconsulto argentino el Dr. Carlos Calvo.

A los principios que planteó dicho jurisconsulto, se le denominó “Doctrina Calvo” según el autor Ramos Garza “...ha sido adoptada por varias naciones y ha tenido gran alcance por lo que se refiere a la responsabilidad de los Estados y a la situación jurídica de los extranjeros. La doctrina Calvo dio origen en México a la llamada “Cláusula Calvo”, que establece para los extranjeros la obligación de considerarse como mexicanos y de no recurrir a la protección de sus gobiernos en las operaciones que realicen en la adquisición de bienes raíces. México incluyó esta cláusula en la Fracción I de su Artículo 27 constitucional”<sup>39</sup>.

Como podemos observar la Cláusula Calvo pretende regular la adquisición de bienes inmuebles ubicados dentro del territorio nacional, limitando la posibilidad de que los extranjeros, ante algún problema con el Estado Mexicano, recurran a la protección de los gobiernos de sus países. La aplicación de la Clausula Calvo, podría justificarse en la época del constituyente de tres formas: una sería, evitar la posible invasión del territorio nacional, la segunda, que la regulación internacional no era del todo clara al respecto, y por último, la protección de los intereses del Estado Mexicano, entre ellos, su independencia.

---

<sup>39</sup> México ante la Inversión Extranjera, Ramos Garza Oscar, Docal Editores, S.A., Tercera Edición. Pág. 12.

## **2.1.- Constitución Federal de los Estados Unidos Mexicanos del 4 de octubre de 1824.**

Siendo ésta la primera Constitución de los Estados Unidos Mexicanos y constando de 171 artículos, el espíritu del constituyente no realizó restricción alguna sobre la adquisición de bienes inmuebles por extranjeros.

Así que tratándose de extranjeros, sólo se pronunció respecto a las relaciones exteriores en general y fue plasmado en la fracción I del artículo 49.

“Artículo 49.- Las leyes y decretos que emanen del Congreso General tendrán por objeto:  
I.- Sostener la independencia nacional, y proveerá la conservación y seguridad de la nación en sus relaciones exteriores.”

### **2.1.1.- Independencia de Texas.**

La Independencia de Texas, marcó una brecha en la historia de México, siendo por tanto, un referente obligado en el tema de adquisición de bienes inmuebles nacionales por extranjeros. En efecto, después de trece años de lucha, Texas logró su independencia del estado Mexicano, y se adhirió a los Estados Unidos de Norte América, motivo por el cual la nación mexicana, perdió una gran parte de su territorio, lo que dio lugar a reformar la legislación, buscando la manera de que ningún extranjero consiguiera en el futuro, la independencia de más estados, lo que implicaba perder territorio, por eso es, que en posteriores legislaciones se reguló de manera más clara la adquisición de bienes inmuebles ubicados en territorio nacional, limitando en la adquisición de dichos bienes, la participación de los extranjeros, a fin de resguardar el territorio nacional.

### **2.1.2.- Siete Leyes Constitucionales de 1836.**

El 30 de Diciembre de 1836 se expide el Decreto de las Leyes Constitucionales de la República Mexicana. Estas leyes fueron divididas en siete secciones, siendo la primera sección en la que especifica en sus artículos 12 y 13, la reglamentación de los extranjeros, como veremos a continuación:

Artículo 12. Los extranjeros introducidos legalmente en la República, gozan de todos los derechos naturales, y además, los que se estipulen en los tratados, para los súbditos de sus respectivas naciones; y están obligados a respetar la religión y sujetarse a las leyes del país, en los casos que puedan corresponderles.

Este artículo regula la situación jurídica en general de los extranjeros, otorgándoles todos los derechos naturales en el interior del país, de igual forma, se debían respetar los derechos que se estipularan en tratados, también se señalaba que no perdían sus derechos antes sus naciones y, por último en forma general debían respetar todas las leyes del país.

Artículo 13.- El extranjero no puede adquirir en la República propiedad raíz, si no se ha naturalizado en ella, casarse con mexicana, y se arreglare a lo demás que prescriba la Ley relativa a estas adquisiciones. Tampoco podrá trasladar a otro país su propiedad mobiliaria, sino con los requisitos y pagando la cuota que establezcan las leyes.

Este artículo es muy relevante, ya que, en principio establece que los extranjeros no podrán adquirir la propiedad de bienes inmuebles, sino mediante la adquisición de la nacionalidad por medio de la naturalización mexicana, que se adquiriría casándose con una mexicana. Este párrafo era esencial, ya que marcó nuestra historia, al no permitir la adquisición de bienes inmuebles por extranjeros. Después de que México perdió gran parte de su territorio (Texas), se reguló al máximo la adquisición de bienes inmuebles en nuestro país. Por lo tanto, no

bastaba con obtener la nacionalidad por naturalización, sino que además se debía cumplir con todos y cada uno de los requisitos que marcara la Ley relativa a las adquisiciones. Como podemos observar la regulación jurídica respecto a la adquisición de bienes inmuebles se fortaleció de manera importante, impidiendo con ello la adquisición de bienes inmuebles por extranjeros.

El decreto de las Leyes Constitucionales de 1836, se erigió como una de las regulaciones jurídicas más relevantes en nuestra historia, siendo una de las primeras constituciones que prohibió a los extranjeros adquisición alguna de bienes inmuebles en territorio nacional.

### **2.1.3.- Ley de Desamortización de Fincas Rústicas y Urbanas Propiedad de Corporaciones Civiles y Eclesiásticas del 25 de junio de 1856.**

Para continuar con nuestro estudio de la propiedad sobre los bienes inmuebles analizaremos brevemente esta Ley.

La Ley de Desamortización de Fincas Rústicas y Urbanas Propiedad de Corporaciones Civiles y Eclesiásticas del 25 de junio de 1856, tenía como objeto revertir la concentración de la propiedad de bienes inmuebles que estaban en manos de corporaciones civiles y eclesiásticas, como su nombre lo indica, también se creó con el fin de beneficiar a los que menos tenían, como eran los indígenas y campesinos.

La esencia principal de esta Ley, fue la de movilizar los bienes inmuebles considerando que es una de las principales fuentes de riqueza pública. Contenía todo un procedimiento para que los menos beneficiados (que podrían ser los arrendatarios de las mismas), pudieran tener una certeza sobre las tierras que trabajaban, para que no fueran arrendadas a otras personas, ya que era su medio de supervivencia.

Sin embargo, no abundaremos más en este tema, ya que nuestro objeto de estudio es la adquisición de bienes inmuebles por parte de extranjeros.

#### **2.1.4.- Ley para la Nacionalización de los Bienes del Clero del 12 de junio de 1859.**

Como podemos observar a través de este estudio, la propiedad de bienes inmuebles en nuestra historia, como nación, ha ocasionado la expedición de diversas leyes.

Esta Ley en particular, es decir la Ley para la Nacionalización de los Bienes del Clero, lo que pretendió fue como su nombre lo indica, que el Estado se adjudicara los bienes del Clero en general, ya que el gobierno estaba en desacuerdo en la forma cómo la Iglesia obtenía sus bienes, así como la acumulación de estos bienes que acrecentaban su patrimonio, y por ello en el artículo primero de esta Ley, se proclamó la adjudicación por parte del Estado de los mismos, con el objeto de que todos esos bienes ingresaran a las arcas de la nación.

Artículo 1.- Entran al dominio de la nación todos los bienes que el clero secular y regular ha estado administrando con diversos títulos, sea cual fuere la clase de predios derechos y acciones en que consistan, el nombre y aplicación que haya tenido.

Sin embargo, esta Ley tiene una diferencia muy específica a la citada en el punto anterior, ya que estipuló que se indemnizaría a los eclesiásticos perjudicados, ya que con la expropiación de sus bienes, muchas órdenes eclesiásticas iban a desaparecer. La indemnización podía ser en dinero o en fincas rústicas o urbanas, y dependía de lo que cada religiosa hubiese dado como dote o contribución, al momento de ingresar a la asociación eclesiástica.

#### **2.1.4.1.- Ley del Matrimonio Civil, del 23 de julio de 1859.**

Para continuar estudiando la evolución de nuestras leyes analizaremos brevemente la Ley del Matrimonio Civil, del 23 de julio de 1859. Esta Ley surge a raíz de la separación de los negocios civiles de los Estados, de los del Clero.

Es la primera Ley que establece que el matrimonio debe de ser un contrato Civil, regulando la forma en que debe de llevarse a cabo el procedimiento para la realización del mismo, de igual forma marca el mínimo de edad para contraer matrimonio.

Uno de los aspectos importantes es que enuncia al divorcio y las causales para su realización, pero sólo como separación de cuerpos, esto es, que los individuos involucrados en un divorcio no podían volver a contraer matrimonio civil.

Esta Ley a pesar de carecer de regulación alguna sobre los bienes que se aportan al matrimonio y sobre el matrimonio de nacionales con extranjeros, es una legislación relevante sobre el tema de los matrimonios civiles.

#### **2.1.4.2.- Ley Orgánica del Registro Civil del 28 de julio de 1859.**

Esta Ley surge con la necesidad de instaurar y perfeccionar la institución del Registro Civil, ya que antes de la separación de la Iglesia y el Estado, la Iglesia, era la encargada de llevar los registros de nacimiento, matrimonio y muerte de los ciudadanos mexicanos y extranjeros residentes.

En esta Legislación, se establecen los requisitos para ser Juez del Estado Civil (denominados como Jueces del Estado Civil, en la Ley, actualmente conocidos como Jueces del Registro Civil), así como el procedimiento del registro,

incluyendo, desde luego, el pago de derechos por la expedición de actas. Sin embargo, a manera de excepción se establece que tanto el registro, como la expedición de las actas debe ser gratis para los pobres.

El artículo 1 de la Ley Orgánica del Registro Civil del 28 de julio de 1859, hace referencia a los extranjeros, de la siguiente manera:

Artículo 1.- Se establecen en toda la República funcionarios que se llamarán jueces del estado civil, y que tendrán a su cargo la averiguación y modo de hacer constar el estado civil de todos los mexicanos y extranjeros residentes en el territorio nacional, por cuanto concierne a su nacimiento, adopción, arrogación reconocimiento, matrimonio y fallecimiento.

Como podemos observar los extranjeros residentes podían realizar sus trámites como cualquier ciudadano.

A mí parecer una Ley muy explícita y que facilitaría la evolución de la institución del Registro Civil.

#### **2.1.4.3.- Ley de Secularización de Cementerios, del 31 de julio de 1859.**

Esta Ley tuvo como objeto regular los cementerios y camposantos, ya que antes de su expedición, la Iglesia era la encargada de administrar dichos bienes.

Los Jueces del Estado Civil, eran los encargados de regular dentro de su territorio los nuevos cementerios y las inhumaciones, de igual forma, debían de establecer el arancel que se pagaría por la inhumación.

Así mismo, como las leyes anteriormente citadas, estableció también que los pobres debían ser sepultados de forma gratuita en la fosa común.

#### **2.1.4.4.- Ley sobre Libertad de Cultos, del 4 de diciembre de 1860.**

El objeto principal de esta Ley fue el de legislar sobre la libertad de culto, como lo establece su artículo 1:

“Artículo 1.- Las leyes protegen el ejercicio del culto católico y de los demás que se establezcan en el país, como expresión y efecto de la libertad religiosa, que siendo un derecho natural del hombre, no tiene ni puede tener más límites que el derecho de tercero, y las exigencias del orden público...”

Como podemos observar el derecho al culto se consideró como un derecho natural, sin embargo, esta Ley estableció las restricciones de cómo, cuando y donde debían llevarse a cabo los cultos religiosos.

De igual forma, estableció que en los testamentos en los que se estableciera el pago de diezmo, obvenciones o legados piadosos, de cualquier clase o denominación, esta voluntad debería de ser ejecutada siempre y cuando no perjudicará la cuota hereditaria determinada con arreglo a ley, así como que en ningún caso o por ningún motivo, las cláusulas testamentarias que establecieran el pago de diezmo, obvenciones o legados piadosos, debían hacerse sobre bienes inmuebles.

En cuanto a los bienes inmuebles esta Ley fue muy explícita, como lo estipulaba el artículo 16:

Artículo 16.- La acción de las leyes no se ejercerá sobre las prestaciones de los fieles para sostener un culto y los sacerdotes de éste; a no ser cuando aquellas consistan en bienes “raíces”, o interviniere fuerza o engaño para exigir las o aceptarlas.



El artículo anterior tenía como fin que el Clero no volviera a obtener más poder que el Estado en los negocios económicos.

Como podemos observar a través de este estudio, lo que se pretendió lograr a través de tanta legislación, era tener control sobre los bienes inmuebles de la nación, ya que estos son considerados como una fuente importante en la economía del país.

## **2.2.- Diario de debates del Constituyente de 1917.**

El 29 de enero de 1917, se celebró la 66ª sesión ordinaria del constituyente de 1917, en donde se presentó el proyecto del artículo 27 constitucional, la sesión empezó con el siguiente dictamen:

“... El estudio del artículo 27 del Proyecto de Constitución abarca varios puntos capitales si debe considerarse la propiedad como derecho natural; cuál es la extensión de este derecho; a quiénes debe reconocerse capacidad para adquirir bienes “raíces” y qué bases generales pueden plantearse siquiera como preliminares para la resolución del problema agrario, ya que el tiempo angustioso de que dispone el Congreso no es bastante para encontrar solución completa de problema tan trascendental. Conforme a este plan, emprendió su estudio la Comisión...”<sup>40</sup>.

El párrafo anterior es muy explícito, planteando lo que se pretendía regular dentro del artículo 27, en especial, los aspectos relativos a la propiedad y a la capacidad de adquirir bienes inmuebles.

---

<sup>40</sup> Derechos del Pueblo Mexicano, México a través de sus Constituciones, Editorial Porrúa, Cuarta edición. Pág. 490.

El dictamen continúa especificando, entre otros puntos, lo siguiente: "... Es un principio admitido sin contradicción, que el dominio eminente del territorio mexicano pertenece originariamente a la nación; que lo constituye y ha constituido la propiedad privada es el derecho que ha cedido la nación a los particulares..."<sup>41</sup>.

Como podemos observar la Comisión define explícitamente que todo territorio pertenece originalmente a la nación, y que ésta ha constituido la propiedad privada para otorgar a los particulares los derechos sobre los bienes inmuebles.

"... Como consecuencia de lo expuesto, la Comisión después de consagrar la propiedad como garantía individual, poniéndola a cubierto de toda expropiación que no esté fundada en la utilidad pública, ha fijado las restricciones a que está sujeto ese derecho..."<sup>42</sup>.

La Comisión continúa su análisis y refiere que la propiedad se considera como garantía individual, lo que significó que para gozar de la misma se tendría que proponer restricciones.

"... La capacidad para adquirir bienes "raíces" se funda en principio de derecho público y de derecho civil. Los primeros autorizan a la nación para prohibir la adquisición de tierras a los extranjeros si no se sujetan a las condiciones que el mismo artículo prescribe..."<sup>43</sup>.

---

<sup>41</sup> Derechos del Pueblo Mexicano, México a través de sus Constituciones, Editorial Porrúa, Cuarta edición, Pág. 490.

<sup>42</sup> Derechos del Pueblo Mexicano, México a través de sus Constituciones, Editorial Porrúa, Cuarta edición, Pág. 491.

<sup>43</sup> Derechos del Pueblo Mexicano, México a través de sus Constituciones, Editorial Porrúa, Cuarta edición, Pág. 491.

Desde el dictamen de la Comisión redactora del artículo 27 constitucional, se propuso que los extranjeros no podrían adquirir bienes inmuebles, si no cumplían con las condiciones que se establecen en el mismo artículo.

“... Siendo en nuestro país la tierra casi la única fuente de riqueza, y estando acaparada en pocas manos, los dueños de ella adquieren un poder formidable...”<sup>44</sup>.

El anterior argumento sirvió como fuente de inspiración para la redacción final del artículo 27 constitucional.

El análisis anterior lo limitaremos al estudio del dictamen que presentó la Comisión redactora sobre el artículo 27 constitucional, a continuación transcribiremos la propuesta del proyecto de dicho artículo, solo en lo que se refiere a nuestro tema de investigación, quedando de la siguiente forma:

“Artículo 27.- 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”<sup>45</sup>.

“... La capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la nación, se seguirá por las siguientes prescripciones:

I. Sólo los mexicanos por nacimiento o naturalización, y las sociedades mexicanas, tienen derecho para adquirir el dominio directo de tierras, aguas y sus

---

<sup>44</sup> Derechos del Pueblo Mexicano, México a través de sus Constituciones, Editorial Porrúa, Cuarta edición, Pág. 491.

<sup>45</sup> Derechos del Pueblo Mexicano, México a través de sus Constituciones, Editorial Porrúa, Cuarta edición, Pág. 492.

accesiones en la República Mexicana. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros cuando manifiesten ante la Secretaría de Relaciones que renuncian a la calidad de tales y a la protección de sus gobiernos en todo lo que a dichos bienes se refiera, quedando enteramente sujetos, respecto de ellos, a las leyes y autoridades de la nación...”<sup>46</sup>.

Después de dar lectura al proyecto del artículo 27 se procedió a la discusión del mismo:

“... El C. Terrones: Para interpelar a la Comisión para que diga ¿Por qué agregó estas palabras “Por conducto de los agentes o representantes diplomáticos”?...”.

“... El C. Presidente: Tiene la palabra el Presidente de la Comisión.

El C. Múgica: Fue por esto:

Hay algunas teorías, han corrido algunas opiniones en boca de varios diputados, de que la forma de renunciación parcial de los derechos de extranjería en los casos de adquirir propiedad es un acto que en el Derecho internacional está condenado por el fallo del Tribunal de La Haya. Otros señores diputados con anterioridad se acercaron a la Comisión y le sugirieron la idea de que, para que fuera efectiva esa renunciación parcial, se hiciese por conducto de los representantes diplomáticos del individuo, del extranjero que renunciase a sus derechos de extranjería en este acto particular. La Comisión, que no ha tenido tiempo suficiente para meditar seriamente en todo lo que se le proponga, y que sólo tiene el deseo de presentar lo más conveniente posible esta reforma, la incluyó allí; ahora después se nos ha dicho algún razonamiento en contrario; pero habiéndose ya presentado ya la adición en el Proyecto no es posible que la

---

<sup>46</sup> Derechos del Pueblo Mexicano, México a través de sus Constituciones, Editorial Porrúa, Cuarta edición, Pág. 493.

Comisión lo quite sin el permiso de la asamblea. Esa es la explicación que doy su señoría...<sup>47</sup>.

Como se puede observar, dentro del proyecto del artículo 27 se incluyó que la renuncia de los derechos de los extranjeros debía realizarse por medio de sus representantes diplomáticos, cuestión que causó confusión y que finalmente no apareció en el texto final, sin embargo, es de resaltar que se analizó a profundidad el contenido de dicho artículo.

Otra de las opiniones se dio por parte de el C. Enríquez Enrique, que a grandes rasgos dice: "... se sirvan tomar en consideración la iniciativa que, tanto el licenciado Giffard como yo, presentamos respecto del artículo 33, y la cual iniciativa creemos prudente, habiendo estudiado bien el asunto, que debe ser incluida en el párrafo primero del artículo 27..."<sup>48</sup>.

"... relativo a los extranjeros cuando adquieran o quieran adquirir bienes "raíces", puede ser burlado por ellos ¿Cómo? ... este precepto puede ser burlado fácilmente porque un extranjero, supongamos un español, contrae matrimonio con una mujer propietaria de bienes "raíces". Saben ustedes, señores diputados, que la mujer, según un precepto del código de extranjería, adquiere la nacionalidad del marido. Así, pues, aquellos bienes ya quedan bajo el amparo de una bandera extranjera que es lo que quiere evitar el párrafo primero del artículo 27..."<sup>49</sup>.

El problema planteado por dicho diputado era, que si se quería evitar el apoderamiento de tierras por parte de extranjeros, la redacción del artículo 27 era

---

<sup>47</sup> Derechos del Pueblo Mexicano, México a través de sus Constituciones, Editorial Porrúa, Cuarta edición, Pág. 508.

<sup>48</sup> Derechos del Pueblo Mexicano, México a través de sus Constituciones, Editorial Porrúa, Cuarta edición, Pág. 508.

<sup>49</sup> Derechos del Pueblo Mexicano, México a través de sus Constituciones, Editorial Porrúa, Cuarta edición, Pág.509.

insuficiente, ya que permitía que los extranjeros adquirieran bienes por medio del matrimonio con ciudadanos mexicanos.

A continuación transcribiremos la proposición de los C. Henríquez y Giffard hicieron para agregar al párrafo I del Artículo 27: "... los extranjeros no podrán contraer matrimonio con mexicanas dueñas de bienes "raíces" sin hacer antes la manifestación a que se refiere este párrafo, es decir, sin que antes se presenten a la Secretaría de Relaciones Exteriores y renuncien a su nacionalidad extranjera..."<sup>50</sup>.

La iniciativa que presentaron los diputados anteriormente mencionados, era muy específica en cuanto al matrimonio celebrado entre extranjeros y nacionales, sin embargo, no fue aprobada, su punto de vista era muy nacionalista y demasiado detallista para una constitución, ya que lo que ellos querían reglamentar podría hacerse en una Ley secundaria.

"Me voy a referir únicamente a la intervención que se da a los agentes diplomáticos en la renuncia que los extranjeros tengan que hacer cuando adquieran bienes "raíces" en nuestro país; yo lo he visto, precisamente por las dificultades graves que ha tenido nuestra cancillería al tratar esta clase de asuntos. Desde un principio yo tuve oportunidad, personalmente, encontrándome en la Secretaría de Relaciones, en el departamento de asuntos Internacionales, de cerciorarme de toda esa clase de dificultades que los representantes diplomáticos de aquella época oponían a nuestras autoridades con respecto a sus nacionales. Un ejemplo típico fue la cuestión de la Compañía de Tranvías, en la que existen, me parece capitales de varias nacionalidades. Era el hecho que los encargados de negocios de Inglaterra, España, Alemania y Bélgica, hicieron enérgicas manifestaciones ante nuestra cancillería por causa de la intervención de que había

---

<sup>50</sup> Derechos del Pueblo Mexicano, México a través de sus Constituciones, Editorial Porrúa, Cuarta edición, Pág. 509.

sido objeto la empresa por el constitucionalismo. La cuestión se estudió a fondo, y encontramos que una de la cláusulas que tenía el contrato de la compañía decía que renunciaba a toda clase de derechos de nacionalidad; y sin embargo, se vio a cuantas complicaciones dio lugar, y hasta hubo un incidente grave que dio lugar a la expulsión del señor ministro de Bélgica en aquella época. En vista de esto, señores diputados, conviene que os fijéis mucho sobre esas palabras que añadió la Comisión. Ya habéis visto por las palabras del señor Múgica, digno representante de esta Comisión, que realmente no existe en ellos convencimiento, sino que por sugestión de varios abogados la habían presentado; existe, además, esta poderosa razón; la diplomacia extranjera sostiene que la nacionalidad es irrenunciable; sin entrar aquí a hacer consideraciones, en contra de esa manera de ver las cosas, supuesto que en mi concepto, no hay aquí objeción absolutamente en contra del requisito de nacionalidad que hemos puesto a los extranjeros, sí debo hacer presente a ustedes que en las diplomacias extrajeras encontraremos toda clase de dificultades a fin de que ellas intervengan de cualquier manera en las renunciaciones que hagan sus respectivos nacionales. ¿Cómo vamos a exigir, por ejemplo, que el ministro de Inglaterra o el de Estados Unidos vaya a sancionar la renuncia que ante ellos pongan sus respectivos nacionales?, si la opinión de la diplomacia extranjera es que ningún extranjero puede renunciar a sus derechos de una manera parcial. Por otra parte, aquí estamos en México y tenemos autoridades, la renuncia no debe hacerse ante funcionarios extranjeros, sino ante funcionarios mexicanos. Repito el razonamiento que expuse hace un momento; ningún funcionario extranjero va a sancionar la renuncia que hagan sus nacionales, en los términos dichos, porque es en contra de sus ideas. (Una voz: ¡Eso a nosotros no nos perjudica, sino a ellos!) Por lo tanto, suplico a la Comisión retire las palabras relativas a la intervención que da a los diplomáticos extranjeros y deje el artículo como está en el Proyecto.”<sup>51</sup>.

---

<sup>51</sup> Derechos del Pueblo Mexicano, México a través de sus Constituciones, Editorial Porrúa, Cuarta edición, Págs. 513 y 514.

“El C. Aguilar: Voy a combatir únicamente la injerencia que la Comisión da a los diplomáticos extranjeros en el asunto de que se trata. Hasta hoy ninguna potencia del mundo, ni ninguna nación ha reconocido la doctrina Carranza, que es precisamente la que encierra este párrafo. Creo yo y suplico a la Comisión, que debe retirar esta parte de artículo para que lo reforme. Los diplomáticos de ninguna manera aceptarán este nuevo principio, pues es una innovación en derecho internacional. Nosotros no debemos permitir que los diplomáticos se inmiscuyan en las cuestiones interiores de México, estaría la Constitución en contraposición con la política que ha seguido la cancillería mexicana. Si la asamblea toma en consideración esto, suplico que se le conceda a la Comisión que retire este párrafo...”<sup>52</sup>.

“El C. Colunga: La Comisión pide permiso a esta honorable asamblea, por mi conducto, para retirar del inciso que se discute las palabra que dicen: “por conducto de sus representantes diplomáticos”<sup>53</sup>

“El C. secretario, a las 10:30 p. m.: La Comisión ha presentado su dictamen sobre la fracción I, en los siguientes términos:

“Solo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de tierras, aguas y sus accesorios, o para obtener concesiones de explotación de minas, aguas o combustibles minerales en la República Mexicana. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes, y en no invocar por lo mismo, la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la nación los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo. En una faja de cien

---

<sup>52</sup> Derechos del Pueblo Mexicano, México a través de sus Constituciones, Editorial Porrúa, Cuarta edición, Pág. 514.

<sup>53</sup> Derechos del Pueblo Mexicano, México a través de sus Constituciones, Editorial Porrúa, Cuarta edición, Pág. 514.



kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas.”<sup>54</sup>

“Esta a discusión.

El C. Reynoso pido la palabra.

El C. Presidente: Tiene usted la palabra.

El C. Reynoso Señores diputados:

Este requisito de que los extranjeros renuncien a su calidad de extranjeros por el único hecho, es decir, para el objeto de adquirir un bien raíz o denunciar productos del subsuelo, según me han informado algunos abogados, no tiene ningún valor, porque si los extranjeros han renunciado su calidad de tales, en este caso los ministros pueden reclamar en caso de que sean perjudicados en sus intereses, sin consultar, a los extranjeros en una palabra, esto significa que esas cosas no son renunciables. Yo propongo que sólo a los que han obtenido la ciudadanía mexicana se les permite tener bienes “raíces” o los productos del subsuelo, y espero que los señores diputados voten en contra de esta fracción para que sea presentada en esta forma que un abogado me sugirió –no fue el general Múgica-, de que se obligara a los extranjeros a solicitar, por medio de sus ministros, ese permiso, con objeto de que estuvieran de acuerdo con el representante.

El C. Macías: Pido la palabra.

El C. Presidente: Tiene usted la palabra.

El C. Macías: Señores diputados.

En esta ocasión sugiero dos consideraciones es la primera, que debe tenerse en cuenta que, aunque llegue a prohibirse de una manera terminante y eficaz que los extranjeros puedan adquirir bienes “raíces” en la República, ellos han de buscarla manera de eludir esta disposición. El C. Primer jefe en su Proyecto había tocado la dificultad y la había resuelto en estos términos; prohibiendo que las sociedades anónimas pudieran adquirir esas propiedades. La Comisión, al reformar este punto

---

<sup>54</sup> Derechos del Pueblo Mexicano, México a través de sus Constituciones, Editorial Porrúa, Cuarta edición, Págs. 514 y 515.

en el Proyecto, que se había formado en colaboración con el C. Ministro de Fomento, el ingeniero Rouaix, había creado la prohibición tal como se había propuesto por la primera jefatura; pero desde el momento en que la Comisión la ha retirado, los extranjeros pueden perfectamente formar sociedades anónimas mexicanas que vendrán a adquirir las propiedades “raíces” en la República, y esas sociedades anónimas irán a depositar sus acciones por completo en poder de extranjeros; a la hora que vengan las dificultades con el gobierno mexicano, los gobiernos extranjeros protegerán los intereses de sus nacionales.

Esta dificultad ya se ha presentado, hace tiempo que alguna compañía de los Estado Unidos pidió permiso a la cancillería mexicana para adquirir una mina de oro en Sonora. Este permiso le fue negado; no sé cuáles fueron los motivos que tuvo el gobierno mexicano, pero el caso es que el permiso fue negado; entonces los extranjeros mandaron algunos mexicanos que formaran una sociedad anónima que adquiriera la misma, conviniéndose después en sociedad anónima, yendo todas esas acciones a parar en manos de extranjeros. De manera que así burlan de un modo miserable la Ley mexicana y adquieren propiedades. Hay además, otras consideraciones; se trata de prohibir a las corporaciones religiosas que tengan bienes “raíces”. Las corporaciones religiosas han estado burlando las Leyes de Reforma estableciendo sociedades anónimas para poner en su nombre las propiedades “raíces” que ha adquirido; esto seguirá pasando si no se establece que las sociedades anónimas están incapacitadas para adquirir bienes “raíces”. Así pues, si ustedes quieren cerrar la puerta del abuso a los clérigos y los extranjeros, hay que hacer que en esta prohibición se comprendan las sociedades anónimas. La segunda observación que someto a la ilustración de la cámara, es la siguiente. La prohibición que ha puesto la Comisión en el artículo que se debate es enteramente ineficaz; ya se ha demostrado perfectamente que los extranjeros ocurrirán siempre a la protección de sus gobiernos mientras conserven su nacionalidad. De manera que si aquí se dice que renunciarán a su nacionalidad al pedir permiso de adquirir bienes “raíces” en la República y se les concede bajo esa condición, vendrán, no obstante ello, los gobiernos extranjeros a protegerlos; y

como somos, queremos o no, un pueblo débil respecto de las naciones extranjeras, nos arrastrarán al tribunal de La Haya y allí nos condenarán después de un proceso más o menos largo. Hay que buscar una cosa que esté ya establecida en otras Constituciones; veamos si naciones poderosas nos han puesto el ejemplo sobre este particular; vamos a tomar su ejemplo, vamos a colocarnos en las mismas circunstancias en que ellas están para ver si nos conviene aceptar la misma Ley que ellas tienen. Los Estados Unidos tienen establecido este principio para evitar que los extranjeros puedan adquirir bienes “raíces” y explotar minas, y o lo aceptamos tal como lo tiene establecido los Estados Unidos o buscamos una Ley equivalente; la Ley americana dice que en Washington los extranjeros no podrán adquirir bienes “raíces” sin naturalizarse o haber manifestado su intención de naturalizarse; si anónimas pudieran adquirir esas propiedades después de haber hecho esta adquisición no cumplieran con el requisito de nacionalizarse, se pierde a beneficio de la nación, el bien que se ha adquirido. ¿Por qué no aceptamos esto? Así no nos pueden decir: “Van a adoptar una Ley bárbara.” Mas si por alguna circunstancia creéis que no debe figurar en esa forma en nuestra Constitución, podemos entonces decir: “El extranjero, al adquirir un bien raíz en la República, se comprometerá con la Secretaría de Relaciones a que no tendrá dificultades respecto de ese bien con la nación. A mi me tiene más conforme lo que ya está establecido, esto es lo que opino y lo dejo a la consideración de ustedes.

El C. Espinosa: Pido la palabra para hacer una aclaración.

El C. Presidente: Tiene usted la palabra.

El C. Espinosa: Se dice que las sociedades anónimas no podrán adquirir; propongo que se reserve esto, puesto que no se ha impreso todavía el dictamen.

EL C. Múgica: Disculpó la observación del señor diputado Macías por la falta de impresión del dictamen; es seguro que no lo leyó, porque no ha tenido en su poder un ejemplar, a pesar de que se han repartido en la cámara tres o cuatro ejemplares escritos en máquina. La fracción IV del artículo dice así:

“Las sociedades comerciales de títulos al portador no podrán adquirir, poseer o administrar fincas rústicas. Las sociedades de esta clase que se constituyeren para explotar cualquiera industria fabril, minera, petrolera o para algún otro fin que no sea agrícola, podrán adquirir, poseer o administrar terrenos únicamente en la extensión que sea estrictamente necesaria para los establecimientos o servicios de los objetos indicados y que el Ejecutivo de la Unión o de los estados fijará en cada caso.

En cuanto al principio que el diputado Reynoso ha pedido se incluya en la parte al debate, tengo el honor de informar a ustedes que esta parte ha sido tomada en una Ley que expidió el C. primer jefe con respecto a los fundos mineros. La Comisión, que se reunió con el ingeniero Rouaix en su casa habitación, adoptó el requisito y nosotros no tuvimos inconveniente en aceptarlo. Como dije, cuando contesté la interpelación del diputado Terrones, algunos diputados se acercaron a nosotros para manifestarnos que efectivamente, en el tribunal de la Haya se había hecho una declaración que tiene fuerza jurídica en el Derecho internacional, relativa a que los extranjeros no pueden renunciar a medias sus prerrogativas de extranjería; por consiguiente, esto no tendría fuerza. Otro diputado pidió que pusiésemos en el artículo, que ningún extranjero podría adquirir propiedades en México si previamente no se nacionalizaba. Esto nos pareció que equivalía a la muralla china, por cuyo motivo no aceptamos la idea, aunque es patriótica. Después se acercó la Comisión, pidiendo que esa renuncia sea aceptada, tanto por el ingeniero Rouaix y compañeros de trabajo, en lo económico como por nosotros, en el seno de la Comisión; y además puesta ahora por el jefe como una prescripción legal en algunos decretos, nos pareció que no tendría eficacia si era cierto, como es cierto, que los pueblos fuertes nunca respetarán esta clase de compromisos cuando se trata de pueblos débiles; por eso no fijamos que esa renuncia debía hacerse por conducto de los ministros diplomáticos; nosotros, en un momento de fascinación, adoptamos esa modificación; el punto es verdaderamente difícil, y la Comisión no tiene absolutamente ningún inconveniente

en adoptar la proposición más acertada que esta honorable asamblea se sirva insinuarle y aconsejarle.

El C. secretario: Por acuerdo de la presidencia se pregunta a la Asamblea si se toma en consideración lo que ha propuesto el C. Macías. Los que estén por la afirmativa, sírvanse poner de pie. Si se toma en consideración. Entonces, ¿se permite a la Comisión que retire un momento su dictamen?...”<sup>55</sup>.

En el transcurso de la discusión sobre el artículo 27 se plantearon diversos problemas, uno de ellos era que los extranjeros de alguna manera u otra iban a adquirir bienes “raíces”, ya sea por medio de otras personas o por medio de sociedades anónimas, lo que los senadores planteaban eran diversas hipótesis de cómo podía burlarse la legislación respecto de la no adquisición de bienes “raíces” por parte de extranjeros.

De igual manera, también se tocó un punto muy importante, como son las Sociedades Anónimas, que se constituían con mexicanos y luego se vendían las acciones a extranjeros, lo cual hacía que los bienes “raíces” quedaran en manos extranjeras, al igual que el clero, que estaba formando diversas sociedades anónimas con el mismo fin.

A continuación veremos como siguió la discusión del artículo 27 y los cambios que realizó la Comisión para perfeccionar la fracción I del mismo: “... I. 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, aguas o combustibles minerales en la República Mexicana. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de

---

<sup>55</sup> Derechos del Pueblo Mexicano, México a través de sus Constituciones, Editorial Porrúa, Cuarta edición, Págs. 515, 516 y 517.

Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar, por lo mismo, la protección de sus Gobiernos, por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder, en beneficio de la nación, los bienes que hubieran adquirido en virtud del mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas.”<sup>56</sup>

El C. Colunga: Pido la palabra, señor Presidente.

El C. Presidente: Tiene la palabra el C. Colunga.

El C. Colunga: La redacción que se había adoptado en cuanto hizo su moción el diputado Macías era ésta: “Los extranjeros no podrán adquirir bienes “raíces” en el país sin estar naturalizados o haber manifestado su deseo de naturalizarse.” A esta redacción se le encontró un grave inconveniente: el de la naturalización. De haberse aceptado, se cerraría en lo absoluto la entrada al país de capitales extranjeros. Resulta que la nueva redacción es prácticamente igual a la primera, por esta razón, porque los extranjeros que celebren un convenio ante la Secretaría de Relaciones los considerarán como nacionales respecto de estos bienes, y como tal convenio es perfectamente válido no podrán invocar la protección de su gobierno. De manera que esta forma es de la misma eficacia que la primera.

El C. Lizardi: No estoy conforme con las explicaciones que ha dado el diputado Colunga, porque los convenios son perfectamente lícitos y válidos cuando tienen por objeto algo que esté en el comercio, y la producción nacional no está en el comercio; de tal manera que ese convenio podrá ser considerado como nulo por los gobiernos de los extranjeros y el tribunal de La Haya, al fallar, declarará que como ese convenio es cosa que no está en el comercio, no es válida la renunciación para ese objeto especial, sino que será indispensable que se haya declarado la nacionalización. En tal virtud, yo me inclino a la primitiva redacción.

---

<sup>56</sup> Derechos del Pueblo Mexicano, México a través de sus Constituciones, Editorial Porrúa, Cuarta edición, Págs. 520 y 521.

El C. Macías: Pido la palabra, señor Presidente.

El C. Presidente: Tiene la palabra el C. Macías.

El C. Macías: Señores Diputados:

Efectivamente, la H. cláusula que propone la Comisión ha sido redactada en perfecto acuerdo conmigo, y, a mi juicio, honradamente declaro que surte los mismos defectos que la anterior, porque está basada en los mismos principios que ella. El principio que aceptó la Ley americana es éste se convino con el gobierno de los Estados Unidos el que se permitiera adquirir bienes, bajo la condición de nacionalizarse, y si no lo hace se le aplica la pena, porque es una cláusula penal. Aquí se obliga, ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, a que se consideren nacionales: hay un contrato; de manera que no voy a decir que van únicamente a renunciar su nacionalidad, como estaba en la cláusula anterior; allá se decía simplemente que renuncian su nacionalidad, aquí es un contrato en que se exige previamente, no pudiendo ningún gobierno extranjero obligar a sus nacionales a considerarse nacionalizados respecto de los bienes mexicanos, observando las leyes mexicanas. Si faltan al convenio, se le hará efectiva la cláusula penal. Además, hay esta ventaja: el tribunal de La Haya podrá declarar que la renuncia no es obligatoria; pero como no va a someterse a ese tribunal un convenio privado, este convenio surtirá en México todos sus efectos, como lo podrán decir todos los abogados que están aquí.”<sup>57</sup>

Como podemos observar después de todas las transcripciones del diario de debates y de los cambios que se realizaron a dicha fracción I, no cubrieron las expectativas de todos y cada uno de los diputados, sin embargo, como no se contaba con tiempo suficiente como ya lo mencionamos, el artículo fue aprobado, para poder continuar con la redacción de los demás apartados.

### **2.3.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917.**

---

<sup>57</sup> Derechos del Pueblo Mexicano, México a través de sus Constituciones, Editorial Porrúa, Cuarta edición, Pág. 521

En la Carta Magna que nos rige hasta la actualidad, quedo plasmada la propiedad de la tierra en el artículo 27 constitucional de la siguiente manera:

“Artículo 27.- 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...”.

Así mismo, dicho apartado se ha transformado con el tiempo, a la fecha consta con XX fracciones de las cuales seis han sido derogadas.

Pero como podemos resaltar la nacionalidad del artículo persistió a través del tiempo y conserva casi integra su esencia.

### **2.3.1.- Fracción Primera del Artículo 27 Constitucional.**

“Artículo 27.- 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...”

I. Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar, por lo mismo, la



protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud de lo mismo. En un faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas.

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

Como en su origen la fracción I del artículo 27, dejó explícita la prohibición de adquirir bienes por parte de extranjeros en ciertos lugares, y de poder hacerlo con ciertas restricciones como lo vimos anteriormente; por último en este capítulo de nuestro trabajo de investigación, vemos que se agregó un párrafo a esta ya enunciada fracción I, en el cual se puede otorgar la propiedad a Estados extranjeros, obsérvese bien a Estados, no particulares y con el único fin de servir como embajadas o delegaciones.

#### **2.4.- Decreto del Primero de Junio de 1942.**

En el Diario Oficial de la Federación del día 1 de junio de 1942, se publicó un decreto que aprobó la suspensión de las garantías individuales consignadas en varios artículos constitucionales, durante todo el tiempo en que México estuvo en estado de guerra con Alemania, Italia y Japón.

Este decreto autorizó al poder Ejecutivo de la Unión para legislar en los distintos ramos de la administración pública. Con base en esa autorización al Poder Ejecutivo, y con objeto de controlar la inversión del capital extranjero en México, expidió el 29 de junio de 1944 un decreto que fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de julio de 1944, el que estableció principalmente que:

Durante el tiempo en que permaneciera en vigor la suspensión de garantías decretada el 1 de junio de 1942, los extranjeros y las sociedades mexicanas que tengan o puedan tener socios extranjeros, sólo podrán mediante permiso que previamente y en cada caso otorgue la Secretaría de Relaciones Exteriores:

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

Fueron asimiladas a las adquisiciones a que se refieren los incisos a), b), c) y d) anteriores, el arrendamiento por más de diez años, y los contratos de fideicomiso en los que el fideicomisario sea extranjero o sociedad mexicana que tenga o pueda tener socios extranjeros.

También el decreto que analizamos señaló que era necesario el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores:

1. Para la constitución de sociedades mexicanas que tengan o puedan tener socios extranjeros;
2. Para la modificación o transformación de las sociedades mexicanas ya existentes o que en lo futuro se constituyan, especialmente cuando por ellas se sustituyan socios mexicanos por socios extranjeros o se varíe en cualquier forma el objeto social; y
3. Para concertar operaciones de compraventa de acciones o de partes de interés por virtud de las cuales pase a socios extranjeros el control de alguna empresa.

El mismo decreto dio a la Secretaría de Relaciones Exteriores la facultad de negar, conceder o condicionar los permisos a que se refieren los casos anteriores según estime que con su otorgamiento se contrarían o no las finalidades perseguidas por el decreto.

El 28 de septiembre de 1945 se expidió otro decreto que fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 de diciembre de 1945 en el que fundamentalmente se estableció que:

1. A partir del primero de octubre de 1945 quedaba levantada la suspensión de garantías decretada el primero de junio de 1942, y se restablecía, por lo tanto, el orden constitucional en toda su plenitud;
2. Quedaban sin efecto todas las disposiciones expedidas por el Ejecutivo en el ejercicio de la facultad emanada del decreto de primero de junio de 1942;
3. Se ratificaban y declaraban vigentes las disposiciones dictadas por el Ejecutivo, para legislar en todos los ramos de la administración pública, salvo las disposiciones expedidas con vigencia limitada a la emergencia, o a aquellas de cuyo texto aparezca declarado que se basaron en la suspensión de alguna o algunas garantías individuales (Artículo 5o.) , y
4. Se ratificaban con carácter de leyes las disposiciones emanadas del

Ejecutivo durante la emergencia y relacionadas con la intervención del Estado en la vida económica, quedando encomendado su cumplimiento a la dependencia federal competente, en los términos de la Ley de Secretarías de Estado y la Orgánica del Gobierno del Distrito Federal (Artículo 6o.) .

Existe controversia respecto del alcance de lo dispuesto por los artículos 5 y 6 del decreto de fecha 28 de septiembre de 1945, ya que unos afirman que el artículo 5 derogó el decreto de 29 de junio de 1944 y otros sostienen que el artículo 6 lo ratificó con carácter de Ley por referirse a una intervención del Estado en materia económica.

El Gobierno Mexicano ha considerado, por lo menos hasta antes de la vigencia de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, que el decreto de 29 de junio de 1944 está en vigor.

Algunos quejosos en esa época presentaron juicios de amparo, solicitando se declarará inconstitucional el multicitado decreto de fecha 29 de junio de 1944, alegando fundamentalmente que:

1. La naturaleza transitoria del decreto, ya que sólo tuvo validez durante el tiempo en que permaneció en vigor la suspensión de garantías individuales, decretada el primero de junio de 1942, por lo que su vigencia cesó al levantarse la suspensión de garantías el primero de octubre de 1945, fecha en que entró en vigor el decreto de 28 de septiembre de 1945, publicado en el Diario Oficial de la Federación de 28 de diciembre de 1945, restableciendo en toda su plenitud el orden constitucional;

2. Que el decreto en cuestión contiene violaciones a la garantía de libertad de industria, comercio y contratación consagrada por el artículo 4o. Constitucional, y;

3. Que de un análisis de los artículos 6, 8 y 16 de la entonces Ley de Secretarías y Departamentos de Estado, se concluye que eran la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, la Secretaría de Industria y Comercio y la Secretaría de la Presidencia las encargadas de planear y de regular la intervención del Estado en la vida económica del país, sin que la Secretaría de Relaciones Exteriores, dada su naturaleza y atribuciones, tuviera que ver en el desarrollo económico de México.

Los Juzgados de Distrito confirmando estas situaciones y tomando en cuenta lo esgrimido por los quejosos, dictaron resoluciones que fueron confirmadas por la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, en el sentido de que el referido decreto fue meramente transitorio y limitado al tiempo en que permaneció en vigor la suspensión de garantías por lo que resulta indudable que su aplicación, por parte de la Secretaría de Relaciones Exteriores, desconoce la garantía de legalidad consagrada por los artículos 14 y 16 Constitucionales, al imponer limitaciones notoriamente improcedentes con base en un Decreto derogado.

#### **2.4.1.- Decreto del 29 de Junio de 1944.**

Con motivo de la expedición del decreto del 29 de junio de 1944, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de julio de 1944, que en su artículo tercero otorga a la Secretaría de Relaciones Exteriores la facultad discrecional de negar, conceder o condicionar los permisos para constituir sociedades, el 17 de abril de 1945 el entonces Secretario de Relaciones Exteriores, Sr. Lic. Ezequiel Padilla, solicitó al Director General de Asuntos Jurídicos de esa misma Secretaría, una tabla donde se señalara el porcentaje de capital mexicano que se debería exigir para la constitución de empresas, teniendo en consideración las actividades

a que vayan a dedicarse y el capital que se invertiría en ellas, con objeto de que la Dirección General de Asuntos Jurídicos contara con normas fijas para la aplicación del decreto de 29 de junio de 1944.

#### **2.4.2.- La Comisión Mixta Intersecretarial de 1947.**

Con objeto de coordinar la aplicación de las diversas disposiciones legales aplicables a inversión de capitales nacionales y extranjeros, fue publicado en el Diario Oficial de la Federación de 23 de junio de 1947 un acuerdo por el cual se creó una Comisión Mixta Intersecretarial.

La cual estaba integrada por siete miembros: un representante de la Presidencia de la República, uno de la Secretaría de Gobernación, uno de la Secretaría de Relaciones Exteriores, uno de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, uno de la Secretaría de Economía, y uno de la Secretaría de Agricultura y Ganadería, (en ese entonces). El séptimo miembro un representante de la Secretaría de Comunicaciones y Obras Públicas (en ese entonces), que fue incluido por acuerdo presidencial del 1o. de diciembre de 1949 publicado en el Diario Oficial de la Federación de 3 de abril de 1950.

Presidía la Comisión el representante de la Presidencia de la República. La Comisión Mixta Intersecretarial tenía obligación de comunicar cada 3 meses o antes, a las Secretarías que integran la Comisión, de las normas generales que se habrán de seguir en la aplicación de los siguientes artículos y leyes con respecto a la inversión de capitales extranjeros dentro del territorio nacional:

- a) Artículos 2, 87 y 88 de la Ley de Población;
- b) Ley Orgánica de la Fracción primera del Artículo 27 Constitucional y el Reglamento de ésta;
- c) Ley de Nacionalidad y Naturalización;

- d) Decreto de 29 de junio de 1944 para la adquisición de bienes por extranjeros y por sociedades mexicanas que tengan o tuvieren socios extranjeros, y
- e) Artículo 251 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

La Comisión Mixta Intersecretarial tenía por objeto principal:

1. Coordinar, entre las diferentes dependencias del Ejecutivo, la política a seguir para el desarrollo de la economía del país en relación con la inversión salomónica de capitales nacionales y extranjeros;
2. Lograr que el control que ejercen las diversas Secretaría sea uniforme, es decir, que no se contrapongan las disposiciones entre las mismas Secretaría;  
y
3. El estudio sistemático, constante y la resolución adecuada de los problemas que cada Secretaría de Estado enfrentase de acuerdo a sus atribuciones

La función de la Comisión era muy simple y complejo: mantener el equilibrio justo y conveniente entre el capital nacional y el extranjero en las inversiones que se efectuaran en la República Mexicana.

Las decisiones de la Comisión se adoptan por unanimidad. En caso de divergencia de criterio, resolvería en definitiva el Presidente de la República, o los representantes de las diversas Secretarías que integran la Comisión Mixta Intersecretarial.

Es interesante hacer notar los siguientes comentarios y observaciones respecto de la Comisión Mixta Intersecretarial y de su funcionamiento:

1. La Comisión no se reunió periódicamente y, en consecuencia, no comunicó, cada tres meses o antes, las normas que habrán de seguirse;
2. No existió una reglamentación interna o de funcionamiento de la Comisión;
3. No existe procedimiento para que los particulares puedan acercarse a

consultar o someter algún punto de vista a la Comisión, y

4. Lo más sobresaliente: La Secretaría de Relaciones Exteriores, la cual era la encargada de aplicar algunas de las normas que dicta la Comisión Mixta Intersecretarial a través de los permisos que expide (hasta la actualidad) para constituir sociedades limitando las actividades o los porcentajes de capital a la inversión extranjera, no unificó su criterio ni aceptó la aplicación de las limitaciones emanadas de la Comisión, ya que se auto reservó la facultad de aumentar las limitaciones a otros campos de actividad o de condicionar la inversión extranjera al cumplimiento de requisitos diversos.

Por lo mismo la Comisión Mixta Intersecretarial sólo emitió doce normas y funcionó únicamente hasta el año 1953. Después de muchos años, esta Comisión fue sustituida por la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras, que fuera creada para promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera.



# CAPITULO III.

## LA INTERVENCIÓN DEL NOTARIO EN LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES.

### 3.1.- El Notario.

La Ley del Notariado para el D.F. establece en el artículo 42, la definición de Notario, describiendo la función del mismo, así como ciertas obligaciones y lineamientos que debe seguir en el proceso de la interpretación, redacción y la forma legal que debe darle a la voluntad de las partes que ante él acuden, asentándolo en escrituras o actas:

Artículo 42. Notario es el profesional del Derecho investido de fe pública por el Estado, y que tiene a su cargo recibir, interpretar, redactar y dar forma legal a la Voluntad de las personas que ante él acuden, y conferir autenticidad y certeza jurídicas a los actos y hechos pasados ante su fe, mediante la consignación de los mismos en instrumentos públicos de su autoría.

El notario conserva los instrumentos en el protocolo a su cargo, los reproduce y da fe de ellos.

Actúa también como auxiliar de la administración de justicia, como consejero, árbitro o asesor internacional, en los términos que señalen las disposiciones legales relativas.

El Notario Bernardo Pérez Fernández Del Castillo nos da la definición de Notario que La Unión Internacional del Notariado Latino, en su primer congreso, celebrado en Buenos Aires en octubre de 1948, adoptó: “el notario latino es el profesional del derecho encargado de una función pública consistente en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a ese fin y confiriéndoles autenticidad, conservar los originales de estos y expedir copias que den fe de su contenido”<sup>58</sup>.

---

<sup>58</sup> Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo, Derecho Notarial, 15ª ed., Ed. Porrúa, México 2007, pág. 161

Como podemos observar, tanto la definición que nos da la Ley como la definición de la Unión Internacional del Notariado Latino, concuerdan ampliamente en que la actividad del Notario, como profesional del Derecho, tiene entre otras importantes funciones, la de asesorar a las partes dando un consejo eficaz a sus necesidades y redactando un instrumento público que debe dentro de otras cuestiones, verificar que se cumpla la Ley y los requisitos legales que esta marca.

El jurista José Castán Tobeñas, citado por Carral y de Teresa, dice que: “dentro de las funciones del Notario, como profesional del derecho, se encuentra la moldeadora, por la cual el notario modela el acto jurídico para darle la forma establecida por la Ley, así como la función de redacción, la que ejerce con entera libertad no distorsionando la voluntad de las partes y observando las disposiciones legales, y dentro de éstas, en especial, las disposiciones de la ley del Notariado”<sup>59</sup>.

Para el Notario Bernardo Pérez Fernández, la actividad del Notario se puede dividir y estudiar de acuerdo a los siguientes elementos:

#### “Escuchar

Cuando alguna persona desea celebrar algún contrato o se encuentra envuelta en un problema jurídico, acude al notario, y en su primera audiencia le plantea sus conflictos...

#### ... Interpretar

El notario después de escuchar a sus clientes, busca los motivos y causas que han tenido para llevar a cabo una operación, interpretando su voluntad y el modo de satisfacerlos dentro del ámbito jurídico.

#### Aconsejar

---

<sup>59</sup> Carral y de Teresa Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, 16a ed., México: Porrúa, 2004, pág. 91.

Una vez que los problemas han sido establecidos por las partes y analizados por el Notario, éste dentro de su repertorio jurídico, se encontrara en aptitud de dar un consejo eficaz... podríamos decir un “traje a la medida”...

#### Preparar

Para la preparación y redacción de una escritura pública se necesitan cumplimentar requisitos previos a la firma, por ejemplo en las traslativas de dominio de un bien inmueble (motivo de nuestro estudio), debe de obtenerse: del Registro Público de la Propiedad, el certificado de libertad de gravámenes, contar con el título de propiedad, acta de matrimonio del enajenante... en caso de extranjeros el permiso de la Secretaria de Relaciones Exteriores para adquirir el inmueble, etcétera...

#### ...Redactar

Para la redacción es necesario expresarse con propiedad, claridad y concisión. Además el notario debe de utilizar lenguaje jurídico.

Las partes han expresado su deseo. El notario califica y determina el tipo de acto jurídico de que se trata y procede a la redacción de las cláusulas en las que vuelca su creatividad de profesional del derecho, demostrando su calidad de jurisconsulto... La redacción de las cláusulas requiere de sabiduría legal y responsabilidad profesional para evitar que en el contrato se declare como verdadero aquello que no es cierto, de suerte que prevalezca el orden jurídico y la buena fe.

#### Certificar

En la certificación el notario da fe adecuando la función notarial al caso particular. Es la parte donde manifiesta el contenido de su fe pública, que es: fe de existencia de los documentos relacionados en la escritura; fe de conocimiento; fe de lectura y explicación del instrumento; fe de capacidad de los otorgantes y finalmente, fe de otorgamiento de voluntad....

### Autorizar

La autorización de la escritura es el acto de autoridad del notario que convierte al documento en autentico, quien ejerce sus facultades como fedatario público, da eficacia jurídica al acto de que se trate, permite en el caso de un hecho que las circunstancias asentadas produzcan los efectos de prueba plena...

### Conservar y reproducir

El notario satisface plenamente a los ideales de seguridad jurídica, no sólo por la actividad examinadora que integra su función, sino también porque responde a los principios de conservación y reproducción del documento.

En los documentos privados no hay posibilidad de reproducción, pues a diferencia del notarial, no existe una matriz que lo conserve en forma permanente....

...En todas estas etapas de la actividad del notario, o sea, escuchar, interpretar y aconsejar a las partes; preparar, redactar, certificar, autorizar y reproducir el instrumento, debe caracterizarlo su imparcialidad, espíritu conciliador, discreción en los secretos recibidos, equidad en el cobro de los honorarios, preparación técnica y jurídica; desempeño personal; y cumplimiento de las demás normas éticas y jurídicas. De no actuar conforme a estos deberes puede incurrir en responsabilidad civil, penal o disciplinaria"<sup>60</sup>.

### **3.2.- La compraventa como contrato traslativo de dominio por excelencia.**

La compraventa es un contrato traslativo de dominio por excelencia (con sus excepciones: compraventa con reserva de dominio, compraventa de esperanza y cosa futura, etc.), por virtud del cual una persona denominado vendedor se obliga

---

<sup>60</sup> Ob. cit. Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo, Derecho Notarial, 15ª ed., Ed. Porrúa. México 2007, págs. 162-165

a transmitir la propiedad de una cosa o de un derecho a otra persona denominado comprador, quien se obliga a pagar un precio cierto y en dinero, al respecto el Código Civil, nos dice que existe compraventa cuando:

**Artículo 2248.** Habrá compra-venta cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.

**Artículo 2249.** Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho.

### **3.3.- La forma del contrato de compraventa.**

“Un amplio sector del Derecho privado asegura a los individuos, una esfera de libertad y autonomía, que les permite regular sus propios intereses, en sus relaciones con terceros: Dentro de ese ámbito de libertad jurídica, la voluntad de los particulares, puede crear válidamente, relaciones normativas obligatorias y puede asimismo, crear derechos y situaciones jurídicas a favor o en contra de los autores del acto que se haya celebrado”<sup>61</sup>.

Sin embargo la voluntad de los particulares con el fin de crear consecuencias de derecho se encuentra condicionada a exteriorizarse de acuerdo a la forma que la Ley estipule para el caso en concreto.

Resulta importante distinguir la diferencia entre “forma” y “formalismos”, ya que comúnmente encontramos que estos dos conceptos tan distintos son confundidos, el diccionario jurídico las define de la siguiente manera:

---

<sup>61</sup> Galindo Garfias, Ignacio, Derecho Civil, Primer Curso, 24ª ed., Ed. Porrúa, México 2005.

“Forma: El signo o conjunto de signos por; los cuales se hace constar o se exterioriza la voluntad del o de los agentes de un acto jurídico y del contrato.

Formalismos o formalidades: El conjunto de normas establecidas por el ordenamiento jurídico o por las partes que señalan cómo se debe exteriorizar la voluntad, para la validez del acto jurídico y del contrato”<sup>62</sup>.

De las anteriores definiciones encontramos la distinción entre la forma, como elemento de existencia del contrato, y los formalismos o formalidades como elemento de validez, sin embargo encontramos que en algunas ocasiones “forma” se entiende como la parte que reviste solamente al acto jurídico como si fuera un elemento extraño a él, en otras ocasiones es considerado como un elemento inherente al acto, ya sea de existencia o de validez; y otras, simplemente se le ve como un medio de prueba.

Esta distinción la explica Aristóteles citado por el notario Bernardo Pérez Fernández y nos dice que: “el ser, en tanto que ser material, consta de dos elementos: materia y forma. La primera es aquello de lo que está hecho una cosa, aquello de que consta o se compone algo: la materia. La segunda, o sea la forma, es una noción que procede del campo de la geometría y significa la figura en el sentido corriente de la palabra, el contorno o el perfil... Sin embargo, para Aristóteles la forma es lo determinante para que la materia se organice y sea lo que es; es el fundamento de la unidad y del sentido de la cosa, es su esencia, su principio de inteligibilidad de tal manera que no hay materia sin forma. Esta, es la idea por la que una cosa es inteligible.

Aplicando los anteriores conceptos al campo del derecho y en especial al de los actos jurídicos y contratos, encontramos que los actos y hechos constan de los dos mencionados elementos del ser: materia y forma. La materia es el objeto de la voluntad interna del sujeto; la forma, su expresión su manifestación por medio de

---

<sup>62</sup> , Diccionario Jurídico, 4ª ed., Ed. Porrúa, México 2005.

signos verbales, escritos o por la realización u omisión de cualquier conducta. Esto significa que no hay acto jurídico ni contrato que no tenga forma, pues ésta constituye un elemento de existencia de la voluntad”<sup>63</sup>.

Analizaremos brevemente la forma legal que la Ley establece para el contrato de compraventa de bienes inmuebles en el D.F, y esta se encuentra regulada en los artículos 2,316 al 2,322 del Código Civil para el D.F.

Artículo 2316. El contrato de compra-venta no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.

Como se desprende de la redacción del citado artículo, la compraventa de bienes inmuebles, debe de cumplir con el requisito de la forma legal que la ley estable la cual el Notario está obligado a respetar.

En esencia como lo veremos más adelante, la compraventa o la garantía de derechos reales (como puede ser un hipoteca para garantizar un crédito) se debe de hacer constar en escritura pública, e inscrita en el Registro Público de al propiedad para que surtan efectos ante terceros, el artículo 2,317 nos dicen que para el caso de las enajenación de bienes inmuebles se atenderá al valor de avalúo del bien, para saber si esta transmisión de propiedad deberá o no constar en escritura pública, de acuerdo con los valores siguientes:

Si el valor no excede de 365 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente, el contrato podrá hacerse constar en documento privado, en este mismo contexto el artículo 2,320 del mismo ordenamiento jurídico nos impone que las compraventas que excedan de dicho valor de avalúo deberán hacerse constar en escritura pública.

---

<sup>63</sup> Ob. cit. Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo, Derecho Notarial, 15ª ed., Ed. Porrúa, México 2007, págs. 72-73

Artículo 2317. Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente de trescientas sesenta y cinco veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente o Registro Público de la Propiedad.

Los contratos por los que el Gobierno del Distrito Federal enajene terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos, hasta por el valor máximo a que se refiere el párrafo anterior, podrán otorgarse en documento privado, sin los requisitos de testigos o de ratificación de firmas.

En los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Gobierno del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, cuyo valor no rebase el que señala el primer párrafo de este artículo, los contratos que se celebren entre las partes, podrán otorgarse en las mismas condiciones a que se refiere el párrafo anterior.

Los contratos a que se refiere el párrafo segundo, así como los que se otorguen con motivo de los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Gobierno del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, podrán también otorgarse en el protocolo abierto especial a cargo de los notarios del Distrito Federal, quienes en esos casos reducirán en un cincuenta por ciento las cuotas que correspondan conforme al arancel respectivo.”

“Artículo 2320. Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos sesenta y cinco veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública, salvo lo dispuesto por el artículo 2317.

### **3.4.- El Registro Público de la Propiedad.**

El Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el gobierno del Distrito Federal (y las entidades federativas en su caso), proporcionan el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la



Ley, precisan de este requisito, como lo es la compraventa de bienes inmuebles entre otros, buscando con ello dar certeza jurídica a los otorgantes de los actos jurídicos, ya que al inscribir dichos actos surten efectos ante terceros.

Al respecto el artículo 3,016 del Código Civil para el D.F. obliga al Notario ante quien se otorgue una escritura en la cual (entre otros supuestos) se transmita la propiedad de un bien inmueble a solicitar al Registro Público de la Propiedad un certificado de libertad de gravámenes y a solicitar la inscripción de un primer aviso preventivo, que otorgará una prelación de 30 días naturales a partir de su presentación, para después de firmar dicha escritura dar un segundo aviso preventivo el cual prolongara esta prelación por otros 90 días más.

**Artículo 3016.** Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberá solicitar al Registro Público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes o anotaciones en relación con la misma y del titular o titulares registrales. El Registro entregará dicho certificado, en un plazo máximo de siete días. En dicha solicitud, que surtirá efectos de aviso preventivo, deberá mencionarse la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El registrador, con esa solicitud y sin cobro de derechos por este concepto, practicará inmediatamente la nota de presentación correspondiente a dicho aviso preventivo, en el folio relativo, asiento que tendrá vigencia por un término de sesenta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el notario o autoridad ante quien se otorgó dará aviso de otorgamiento acerca de la operación de que se trate al Registro Público y contendrá además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma. El Registrador, con el aviso de otorgamiento

citado, sin cobro de derecho alguno, practicará de inmediato la nota de presentación correspondiente. Ésta tendrá una vigencia de noventa días naturales contados a partir de la fecha de presentación del aviso de otorgamiento. Si este aviso se da dentro del plazo de sesenta días a que se contrae el párrafo anterior, sus efectos se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud a que se refiere el mismo párrafo; en caso contrario, sólo surtirá efectos desde la fecha en que haya sido presentado y según el número de entrada que le corresponda.

La presentación del aviso de otorgamiento podrá ser sustituida por la presentación física del testimonio del instrumento o por la presentación electrónica del formato precodificado con copia certificada electrónica, caso en el cual surtirá los efectos que para el aviso de otorgamiento prevé este artículo, siempre y cuando la presentación se haga dentro del plazo de los sesenta días a que se refiere este párrafo.

Si el testimonio respectivo o formato precodificado con copia certificada electrónica se presentaren al Registro Público dentro de los términos que señalan los dos párrafos anteriores, su inscripción surtirá efectos contra terceros desde la fecha de presentación del aviso preventivo y con arreglo a su número de entrada. Si el aviso de otorgamiento o el testimonio, formato precodificado con copia certificada electrónica se presentaren fenecidos los referidos plazos, su anotación o inscripción sólo surtirá efectos contra terceros desde la fecha de su respectiva presentación.

Si el documento en que conste alguna de las operaciones que se mencionan en el párrafo primero de este artículo fuere privado, deberá dar el aviso de otorgamiento, con vigencia por noventa días, el notario o el juez competente que se haya cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes, en cuyo caso el mencionado aviso de otorgamiento surtirá los mismos efectos que el dado por los notarios en el supuesto previsto en el segundo párrafo del presente artículo. Si el contrato se ratificara ante el registrador, éste deberá practicar en la misma fecha la anotación correspondiente.

Los avisos notariales a que se refiere el presente artículo podrán entregarse por vía electrónica, debiendo de inmediato

generarse y enviarse por la misma vía acuse de recibo.

Para el caso de que el aviso de otorgamiento a que se refiere este artículo, no coincida en alguno o varios datos con los que constan en el folio real, el registrador deberá publicar que se encuentra detenido para aclaración, informando de manera detallada, en el Boletín Registral las inconsistencias de que se trate, a fin de que el Notario o Autoridad, en un plazo de cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la publicación mencionada, presente, mediante sub-número, escrito de aclaración, de tal modo que no se rechace la anotación del aviso de otorgamiento que ha sido aclarado y se tome como número y fecha de prelación, la que corresponda al aviso de otorgamiento aclarado.

El Registro Público de la Propiedad constituye efectos declarativos y no constitutivos de un derecho, ya que su principal función es la de dar publicidad a los actos jurídicos que en el se inscriben, ya que estos derechos se constituyen en el propio acto jurídico, y no por el mero trámite de dar publicidad al acto, no por eso menos importante.

Al respecto el jurista italiano Alberto Trabucchi, considera que: “mientras la forma es el modo de exteriorización de la voluntad interna del sujeto, la publicidad busca los procedimientos para permitir que los terceros conozcan la existencia de algunos hechos, de situaciones jurídicamente relevantes, o bien, el contenido de negocios judiciales”<sup>64</sup>.

Añade que el efecto directo de la forma es el de adquirir el derecho, mientras que la publicidad busca conservarlo. Pero también reconoce que aunque generalmente la publicidad tiene eficacia declarativa, pues el hecho jurídico existe independientemente y antes de ser conocido por la sociedad, se dan ocasiones en que tiene eficacia constitutiva, (aquí cabe hacer mención que en nuestro sistema jurídico no se da este supuesto a diferencia de otros sistemas jurídicos como lo es

---

<sup>64</sup> Trabucchi, Alberto, Instituciones de Derecho Civil, Ed. Revista de Derecho Privado, Madrid 1967. Pp249 a 260. Cit por Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. ob. cit

el alemán), porque el derecho no surge si no han sido observadas las formas de publicidad. Acepta que tanto la forma como la publicidad requieren de determinadas condiciones para ser tales<sup>65</sup>.

Para este autor, la inscripción es una forma de publicidad declarativa, que permite obtener seguridad o mayor eficacia en el acto ya perfeccionado.

La publicidad sirve para llevar a conocimiento de la colectividad y en especial de los terceros interesados, el contenido de los negocios realizados.

En el Distrito Federal, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad es declarativa, el contrato vale plenamente independientemente de su inscripción; ésta, lo hace oponible frente a terceros.

Considero que en los países donde tienen un sistema registral constitutivo como Alemania, el contrato nace fuera del Registro, pero su inscripción lo perfecciona.

Los licenciados Felipe De La Mata Pizaña y Roberto Garzón Jiménez explican que existen 10 principios registrales que se deben de tomar en cuenta a la hora de inscribir un acto jurídico en dicho Registro y son los siguientes:

1. **“Rogación”:** consiste en que el Registro Público actúa a petición de la parte interesada nunca de oficio.
2. **Consentimiento:** consiste en que para realizar cualquier modificación a un asiento registral se requiere del consentimiento del titular registral o de quien lo sustituya ya sea voluntaria (representante legal o apoderado) o forzosamente (autoridad judicial).
3. **Calificación:** consiste en el acto que realiza el registrador de verificar y revisar que se cumpla con los requisitos de forma del acto, así como en verificar

---

<sup>65</sup> Ob. cit. Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo, Derecho Notarial, 15ª ed., Ed. Porrúa, México 2007.

los antecedentes registrales del acto para determinar su procedencia o improcedencia.

4. **Prelación o prioridad:** este principio consiste en que el primero en obtener una inscripción o anotación tiene prioridad con respecto a los posteriores.

6. **Tracto Sucesivo:** las inscripciones y anotaciones deben de ser resultado de la verificación de que los actos inscritos anteriormente guarden entre ellos y la nueva inscripción una relación de causa a efecto del primero hasta el último.

7. **Especialidad:** el registrador, al inscribir, debe describir o determinar claramente los bienes objeto de la inscripción, sus titulares, y los efectos de la misma.

8. **Inscripción:** consiste en plasmar; utilizando la forma escrita, un extracto del acto en el folio correspondiente.

9. **Legitimación:** los actos inscritos tienen una presunción de ser válidos, salvo prueba en contrario, la cual deriva de la “Fe Pública Registrar”.

10. **Publicidad:** consiste en que el Registro es un medio para que la gente conozca los actos inscritos al realizar el tráfico jurídico.”<sup>66</sup>

### 3.5.- La fe pública del Notario.

“El vocablo “fe” es sinónimo de certeza o seguridad, esto es, creer en algo que no nos consta y que no hemos percibido por alguno de los sentidos.

Desde el punto de vista religioso, ese creer en algo, en alguien, es voluntario, es decir, un acto de adhesión libre e individual, junto a la esperanza, caridad y fe constituyen las tres virtudes teológicas.

Desde el punto de vista jurídico, el concepto de fe es obligatorio, debido a que los instrumentos públicos son expedidos por fedatarios o autoridades, lo que los convierte en auténticos y el Estado obliga a tenerles por ciertos.”<sup>67</sup>

---

<sup>66</sup> De La Mata Pizaña, Felipe y Garzón Jiménez, Roberto, Bienes y Derechos Reales, 2ª ed., Ed. Porrúa, México 2007

<sup>67</sup> Ríos Hellig, Jorge, La Practica Del Derecho Notarial, 6ª ed., McGraw-Hill, Interamericana, México 2005.

Como se desprende de la idea anteriormente citada encontramos que la fe pública está dirigida a toda la sociedad y que esta debe constar siempre en forma documental.

El Estado crea la fe pública con el fin de brindar seguridad jurídica a los gobernados y les confiere la facultad de otorgar la fe pública a determinados cargos como lo es el Notario público, quien da certidumbre de los actos jurídicos que ante él se realizan, y así el Estado pueda garantizarlos contra cualquier violación, al respecto transcribo el artículo 156 de la Ley del notariado para el D.F.

**Artículo 156.** En tanto no se declare judicialmente la falsedad o nulidad de un instrumento, registro, testimonio, copia certificada, copia certificada electrónica o certificación notariales, éstos serán prueba plena de que los otorgantes manifestaron su voluntad de celebrar el acto consignado en el instrumento de que se trate, que hicieron las declaraciones que se narran como tuyas, así como de la verdad y realidad de los hechos de los que el Notario dio fe tal como los refirió y de que observó las formalidades correspondientes.

El Notario cubano Pedro C. Verdejo Reyes, citado por el Notario Jorge Ríos Hellig, nos dice que “El fundamento de la fe pública notarial lo constituye la necesidad de certidumbre que deben tener los actos de los particulares, a fin de que el Estado pueda proteger los derechos dimanantes de éstos garantizándolos contra cualquier violación, y en tal sentido, la fe pública notarial llena una misión preventiva al construir los actos que ella ampara en una forma de prueba preconstituida suficiente para resolver e impedir posibles litigios”<sup>68</sup>.

El Notario es el fedatario público que más amplia gama de facultades tiene, debido a la diversidad de actos jurídicos en los que interviene, ya que pueden ser civiles o mercantiles, al respecto el artículo 27 de la Ley del notariado para el D.F., nos dice que el Notario podrá ejercer la fe pública sin más limitaciones que las que la propia Ley establezca en casos concretos.

---

<sup>68</sup> Ríos Hellig, Jorge, La Practica Del Derecho Notarial, 6ª ed., McGraw-Hill, Interamericana, México 2005.

**Artículo 27.** Siendo la función notarial de orden e interés públicos, corresponde a la Ley y a las instituciones que contempla procurar las condiciones que garanticen la profesionalidad, la independencia, la imparcialidad y autonomía del Notario en el ejercicio de la fe pública de que está investido, a fin de que esta última pueda manifestarse libremente, en beneficio de la certeza y seguridad jurídicas que demanda la sociedad y sin más limitaciones ni formalidades que las previstas por la Ley. En consecuencia, las autoridades administrativas y judiciales proveerán lo conducente para hacer efectiva y expedita la independencia funcional del Notariado auxiliándole de la misma forma, cuando así lo requiera el Notariado, para el eficaz ejercicio de sus funciones.

Encontramos en el artículo 45 de la Ley del notariado para el D.F., una limitante a la actuación notarial y esta es que no podrá intervenir en cualquier acto que por ley se encuentre específicamente reservado para algún funcionario público.

Artículo 45. Queda prohibido a los Notarios:...

...II. Dar fe de actos que dentro de los procedimientos legales respectivos corresponda en exclusiva hacerlo a algún servidor público; sin embargo, sin tener en principio ese valor procedimental exclusivo, sí podrán cotejar cualquier tipo de documentos, registros y archivos públicos y privados o respecto a ellos u otros acontecimientos certificar hechos, situaciones o abstenciones que guarden personas o cosas relacionadas o concomitantes con averiguaciones, procesos o trámites, lo cual tendrá valor como indicio calificado respecto de los mismos, sujeto a juicio de certeza judicial, y sólo será prueba plena con relación a aspectos que no sean parte esencial de dichas facultades públicas, aspectos que deberá precisar en el instrumento indicado;

Ahora bien el Notario en las certificaciones parte integrante y esencial de una escritura pública es donde concreta su actividad de fedatario, es decir, manifiesta el contenido de su fe pública originaria, que versa sobre: fe de la existencia de documentos relacionados con la escritura, de conocimiento de las partes, de lectura y explicación y de otorgamiento de la voluntad, así como de la capacidad de las partes contratantes, al respecto el artículo 102 de la LNDF dice:

**Artículo 102.-** El Notario redactará las escrituras en español, sin perjuicio de que pueda asentar palabras en otro idioma, que sean generalmente usadas como términos de ciencia o arte determinados, y observará las reglas siguientes:...

...XX.- Hará constar bajo su fe:

- a) Su conocimiento, en caso de tenerlo o que se aseguró de la identidad de los otorgantes, y que a su juicio tienen capacidad;
- b) Que hizo saber a los otorgantes el derecho que tienen de leer personalmente la escritura y de que su contenido les sea explicado por el Notario.
- c) Que les fue leída la escritura a los otorgantes y a los testigos e intérpretes, o que ellos la leyeron, manifestaron todos y cada uno su comprensión plena;
- d) Que ilustró a los otorgantes acerca del valor, las consecuencias y alcance legales del contenido de la escritura cuando a su juicio así proceda, o de que fue relevado expresamente por ellos de dar esa ilustración, declaración que se asentará;
- e) Que quien o quienes otorgaron la escritura, mediante la manifestación de su conformidad, así como mediante su firma; en defecto de ésta, por la impresión de su huella digital al haber manifestado no saber o no poder firmar. En sustitución del otorgante que no firme por los supuestos indicados, firmará a su ruego quien aquél elija;
- f) La fecha o fechas en que se firme la escritura por los otorgantes o por la persona o personas elegidas por ellos y por los testigos e intérpretes si los hubiere, y
- g) Los hechos que el Notario presencie y que guarden relación con el acto que autorice, como la entrega de dinero o de títulos y otros.

Las enajenaciones de bienes inmuebles y la constitución o transmisión de derechos reales a partir de la cantidad mencionada en el Código Civil al efecto, así como aquellos actos que garanticen un crédito por mayor cantidad que la mencionada en los artículos relativos del Código Civil, deberán de constar en escritura ante Notario, salvo los casos de excepción previstos en el mismo.

### **3.6.- Obligaciones del Notario en la adquisición de bienes inmuebles por extranjeros.**

Una de las obligaciones del Notario es la de verificar la legal estancia en el país de los extranjeros que ante él acuden como es el caso en la adquisición de



un bien inmueble por extranjero, obligación impuesta en diversos ordenamientos.

Otra obligación para el Notario la encontramos en el artículo 10-A de la Ley de Inversión Extranjera, en donde se contienen las reglas para que los extranjeros puedan adquirir la propiedad de bienes inmuebles fuera del área restringida, como lo es la obtención de un permiso expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores en donde dicha Secretaría autoriza dicha adquisición y además dicho solicitante firma el convenio a que se refiere el artículo 27 constitucional.

**ARTÍCULO 10 A.-** Los extranjeros que pretendan adquirir bienes inmuebles fuera de la zona restringida, u obtener concesiones para la exploración y explotación de minas y aguas en el territorio nacional, deberán presentar previamente ante la Secretaría de Relaciones Exteriores un escrito en el que convengan lo dispuesto en la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y obtener el permiso correspondiente de dicha dependencia.

Cuando el bien inmueble que se pretenda adquirir esté en un municipio totalmente ubicado fuera de la zona restringida o cuando se pretenda obtener una concesión para la explotación de minas y aguas en territorio nacional, el permiso 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 cinco días hábiles siguientes a la fecha de la presentación de la solicitud.

Cuando el bien inmueble que se pretenda adquirir esté en un municipio parcialmente ubicado dentro de la zona restringida, la Secretaría de Relaciones Exteriores resolverá la petición dentro de los treinta días hábiles siguientes a la fecha de su presentación.

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.

La Secretaría de Relaciones Exteriores podrá determinar, mediante acuerdos generales que se publicarán en el Diario Oficial de la Federación, supuestos en los que los extranjeros, para tener el derecho a que se refiere este artículo, sólo deberán presentar ante dicha dependencia un escrito en el que convengan lo dispuesto en la fracción I del artículo 27 constitucional, sin requerir el permiso

correspondiente de dicha dependencia.

Al respecto el Reglamento de dicha Ley nos recuerda la obligación del Notario al solicitar se le acredite la legal estancia del extranjero y la solicitud de dicho permiso.

**ARTÍCULO 8.-** En los términos de lo dispuesto en el artículo 10 A de la Ley, para que las personas físicas y morales extranjeras puedan acceder al dominio de bienes inmuebles ubicados fuera de la zona restringida, u obtener concesiones para la explotación de aguas en territorio nacional, deben:

**I.** Convenir por escrito ante la Secretaría de Relaciones Exteriores lo dispuesto en la fracción I del artículo 27 Constitucional, en relación a las concesiones o inmuebles de que se trate, precisando en este último supuesto, la forma y porcentaje de adquisición;

**II.** Acreditar la capacidad jurídica del solicitante. Las personas físicas deberán acreditar, en su caso, su legal estancia en el país y la calidad migratoria que, en los términos de la ley de la materia, les permita realizar el acto jurídico de que se trate.

En el caso de personas morales, deberá acreditarse su legal existencia mediante la presentación de los documentos previstos en la fracción I del artículo 21 de este Reglamento o mediante la presentación de una copia de la autorización a la que se refiere el artículo 17 de la Ley...

...**III.** Acompañar, en su caso, un anexo que contenga la superficie, medidas y colindancias del inmueble, y

**IV.** Cubrir, en su caso, los derechos establecidos en la Ley Federal de Derechos.

Para celebrar el convenio a que se refiere la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos a través de representante legal, éste debe contar con poder especial, determinándose expresamente en una de sus cláusulas el convenio y la renuncia a que se refiere dicha disposición constitucional, o con poder general para actos de dominio que satisfaga los requisitos establecidos por la legislación aplicable...

Como se desprende de los preceptos jurídicos anteriores el Notario debe de cerciorarse se cumplan todos lo requisitos legales al hacer constar un acto jurídico

en escritura pública, al respecto encontramos en el artículo 4 del reglamento de la Ley de Inversión Extranjera la imposición directa al Notario de solicitar el mencionado permiso.

**ARTÍCULO 4.-** Los fedatarios públicos ante quienes se formalicen actos jurídicos para los que se requieran los permisos a que hacen referencia los artículos 10 A, 11, 15 y 16 de la Ley, previo al otorgamiento del instrumento respectivo deben exigir el permiso correspondiente o, en el supuesto de que haya operado la afirmativa ficta, la constancia a que hace referencia el artículo 17 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, y así hacerlo constar en dicho instrumento.

Cuando no se cuente con el permiso para ubicarse en los supuestos a que hace referencia el segundo párrafo del artículo 10 A de la Ley, los notarios públicos deben requerir al extranjero, previamente al otorgamiento de la escritura pública, que compruebe la presentación ante la Secretaría de Relaciones Exteriores del escrito a que hace referencia el artículo 8 de este Reglamento, y hacer constar en la escritura correspondiente que ha operado la afirmativa ficta en los términos de dicha disposición.

Cuando se trate del supuesto previsto en el último párrafo del artículo 10 A de la Ley, los notarios públicos deben requerir al extranjero, previamente al otorgamiento de la escritura pública, que acredite la presentación ante la Secretaría de Relaciones Exteriores del convenio a que hace referencia la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y que se ubica en los supuestos previstos en los acuerdos generales de que se traten, y así hacerlo constar en la escritura pública.

Ahora bien el último párrafo del artículo 10-A de la Ley de Inversión Extranjera dispone que la Secretaría de Relaciones Exteriores podrá determinar, mediante acuerdos generales que se publicarán en el Diario Oficial de la Federación, supuestos en los que los extranjeros, para tener el derecho a que se refiere dicho artículo, sólo deberán presentar ante dicha dependencia un escrito en el que convengan lo dispuesto en la fracción I del artículo 27 constitucional, sin requerir el permiso correspondiente de dicha dependencia.

Con fecha 2 de marzo de 1988, se publico dicho Acuerdo General que determina los supuestos que permiten a los extranjeros omitir el permiso y solo presentar el convenio en términos del artículo 27 constitucional, el cual transcribo a continuación:

**“ACUERDO**

Único.- Los nacionales de aquellos países con los que los Estados Unidos Mexicanos sostiene relaciones diplomáticas podrán beneficiarse de lo dispuesto por el último párrafo del artículo 10-A de la Ley de Inversión Extranjera, por lo que únicamente deberán presentar ante la Secretaría de Relaciones Exteriores un escrito en el convengan lo dispuesto por la fracción I del artículo 27 Constitucional para adquirir bienes inmuebles fuera de la zona restringida”<sup>69</sup>.

Con esta disposición los extranjeros podrían adquirir la propiedad con la sola presentación de dicho convenio si la necesidad de que la Secretaría de Relaciones Exteriores expida alguna contestación, sin embargo en la practica la Secretaría de Relaciones Exteriores, expide una constancia de aceptación del contenido del convenio de la clausula calvo. Y como dice el Notario Heriberto Castillo: “es sano en relación a los inmuebles que no tengamos la certeza de si se encuentra en un municipio parcialmente ubicado dentro de zona restringida, ya que la Secretaría de Relaciones Exteriores verificara esa situación”<sup>70</sup>.

**3.6.1.- Sanción al acto por falta de permiso.**

¿Cuál sería la sanción para el caso de que un extranjero o una persona moral adquiriera un bien inmueble fuera de la zona restringida, sin haber obtenido previamente de la Secretaría de Relaciones el permiso a que se refiere el artículo 27 Constitucional?

---

<sup>69</sup> Castillo Villanueva, Heriberto, Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento, colección de temas jurídicos en breviaros, número 4, Ed. Porrúa y Colegio de notarios del D.F., México 2001.

<sup>70</sup> Ob. Cit Castillo Villanueva, Heriberto, Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento.

El artículo 37 de la Ley de Inversión Extranjera, en relación con lo establecido por el artículo 27 Constitucional en su fracción primera, señala que:

ARTÍCULO 37.- Cuando se trate de actos efectuados en contravención a las disposiciones de esta Ley, la Secretaría podrá revocar las autorizaciones otorgadas.  
Los actos, convenios o pactos sociales y estatutarios declarados nulos por la Secretaría, por ser contrarios a lo establecido en esta Ley, no surtirán efectos legales entre las partes ni se podrán hacer valer ante terceros.

Según dice el precepto antes transcrito, se trata de una nulidad absoluta. La Secretaría de Relaciones Exteriores quien en la esfera administrativa es la autoridad encargada de interpretar la Ley en esta materia, resolvió, en varias interpretaciones que en realidad se trataba de una nulidad relativa. Esas interpretaciones en la actualidad ya fueron derogadas. En estos casos la Secretaría de Relaciones Exteriores confirma los actos como nulos, pero sin indicar si se trata de la nulidad absoluta o relativa; Todo esto compaginándose con la teoría de inexistencia y nulidad de los actos jurídicos que acepta nuestro Código Civil siguiendo la teoría de Bonnacase; quien ve, en la inexistencia, nulidad absoluta y nulidad relativa, grados de ineficacia jurídica; y considera a la inexistencia y a la nulidad absoluta tanto como a la relativa como sanciones del acto y dice que la sanción no debe ir más allá de aquello que tutela la norma, la ley o el precepto violado.

Evidentemente que en nuestro supuesto no se trata de inexistencia pues en la hipótesis existe consentimiento así como objeto que pueda ser materia del contrato además no se trata de un acto solemne.

Mientras que la Secretaría de Relaciones Exteriores no haya dado el permiso correspondiente el acto es nulo; el extranjero no podrá invocar la

protección de su gobierno ya que si así lo hiciera se vería privado del objeto de su adquisición. Ahora bien ¿qué impide que ese extranjero obtenga el permiso y celebre ese convenio? ¿No es precisamente lo que busca la norma el que se celebre el convenio?, por eso a mi modo de ver, no hay que ir más lejos; basta con la nulidad relativa que permite la confirmación, la convalidación del acto porque con este grado la sanción se tutela perfectamente la situación que prevé la norma.

Al respecto el artículo 2,282 del Código Civil, nos dice que:

**Artículo 2282.** Las compras hechas en contravención a lo dispuesto en este Capítulo, serán nulas, ya se hayan hecho directamente o por interpósita persona.

La sanción es la nulidad en todo caso, pero se trata de una nulidad relativa y no absoluta como dice el multicitado artículo 37, ya que con la obtención del permiso previsto por la norma jurídica el acto puede ser convalidado, sin encontrar motivo alguno por el cual no se le prohibiría al extranjero el convalidar el acto.

### **3.7.- Escritura pública y sus reglas básicas.**

“Al elaborar una escritura pública el Notario debe tomar en cuenta las disposiciones aplicables de la Ley del Notariado, del Código Civil y de otras leyes”<sup>71</sup> así mismo, debe asentarlas con letra clara, sin abreviaturas, salvo casos de inserción de documentos y sin guarismos, con la salvedad de que dicha cantidad aparezca con letra (Art. 101 de la Ley del Notariado para el D.F.), ya que de existir alguna discrepancia entre lo expresado con guarismos y con letra prevalecerá lo expresado con letra, según el artículo 161 de la Ley del Notariado para el D.F.

---

<sup>71</sup> Ob. cit. Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo, Derecho Notarial, 15ª ed., Ed. Porrúa, México 2007, pág. 203

**Artículo 161.-** Cuando en un instrumento notarial haya diferencia entre las palabras y los guarismos, prevalecerán aquéllas.

Por lo que se refiere a la redacción de las escrituras el Notario deberá hacerlo en idioma español y observará las reglas siguientes:

1.- Expresará el lugar y fecha en que se haga constar la escritura, su nombre, apellidos y el número de la notaría de la cual es titular.

Al expresar el Notario el lugar se permite con ello determinar la validez de la actuación notarial y consecuencias de la misma, pues el Notario no puede ejercer sus funciones fuera de los límites del territorio del Distrito Federal (Art. 34 de la Ley del Notariado para el D.F.), cabe mencionar que es frecuente que los Notarios hagan constar actos referentes a inmuebles ubicados en alguna entidad federativa fuera de su jurisdicción; sin embargo, de acuerdo a la parte final del primer párrafo del artículo 34 de la Ley del Notariado que dice:

**Artículo 34.-** Corresponde a los notarios del Distrito Federal el ejercicio de las funciones notariales en el ámbito territorial de la entidad. Los notarios del Distrito Federal no podrán ejercer sus funciones ni establecer oficinas fuera de los límites de éste. Los actos que se celebren ante su fe, podrán referirse a cualquier otro lugar, siempre que se firmen las escrituras o actas correspondientes por las partes dentro del Distrito Federal, y se de cumplimiento a las disposiciones de esta ley...

La fecha de la escritura es de suma importancia ya que derivado de esto se podrá ubicar en el tiempo y además se llevara un control adecuado que deberá guardar la debida relación con los números subsecuentes de escrituras dentro del protocolo que el Notario tiene asignado a su cargo, así como la vigencia de la misma, ya que de acuerdo con el artículo 116 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal el Notario podrá hasta por el término de 30 días esperar a que

quienes deban firmar el instrumento lo hagan, para proceder a autorizar definitivamente el instrumento, o en caso contrario deberá de poner la leyenda “no paso”, y dicho instrumento no producirá efectos.

**Artículo 116.** Si quienes deben firmar una escritura no lo hacen a más tardar dentro de los treinta días naturales siguientes al día en que se extendió ésta en el protocolo, el instrumento quedará sin efecto y el Notario le pondrá al pié la razón de “no pasó” y su firma.

Ahora bien el Notario podrá autorizar solo alguno o algunos de los actos contenidos en un instrumento y poner “no paso” a los que por alguna razón no se llevó o llevaron a cabo, de acuerdo con el artículo 117 de la citada Ley.

**Artículo 117.** Si la escritura contuviere varios actos jurídicos y dentro del término que se establece en el artículo anterior se firmare por los otorgantes de uno o de varios de dichos actos y dejare de firmarse por los otorgantes de otro u otros actos, el notario pondrá la razón “ante mí” en lo concerniente a los actos cuyos otorgantes han firmado, su firma y su sello, e inmediatamente después pondrá la nota “no pasó” sólo respecto del acto no firmado, el cual quedará sin efecto”.

El Notario, al expresar su nombre y apellidos así como el número de la notaría de la que es titular, facilita la ubicación del instrumento en tiempo y lugar, en caso de que los interesados quisieren un ulterior testimonio o copia de su instrumento cuando el protocolo después de 5 años ya se haya entregado al Archivo General de Notarías, para su conservación definitiva.

2.- Consignará los antecedentes y certificará haber tenido a la vista los documentos que se le hubieren presentado para la formación de la escritura. Si se tratare de inmuebles, examinará el título o títulos respectivos, relacionando cuando menos el último título de propiedad del bien o del derecho a que se refiere la escritura, y citará los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, o la razón por la cual no esté aún registrada. (Art. 102 frac. IV de la Ley



del Notariado para el D.F.) .

Recordemos que para que se otorgue una escritura relativa a bienes inmuebles se debe exigir el título o títulos respectivos para acreditar la propiedad y los antecedentes necesarios para justificarla. El título de propiedad presentado al notario por quien desee enajenar un bien le permitirá saber si el enajenante está legitimado para actuar como tal o no, salvo lo dispuesto por la fracción VII del mismo artículo 102 de la Ley del notariado para el Distrito Federal, que autoriza al Notario a firmar el instrumento sin que le fuese exhibido el documento que contenga los antecedentes en original, ya que dice: “el Notario podrá imponerse, por rogación de parte y bajo su responsabilidad y criterio notarial, de la existencia de documentos o de asientos que obren en archivos y registros públicos o privados y que tutelen a su entender la certidumbre o apariencia jurídica necesarias para hacer la escritura. De ello hará mención el instrumento;”<sup>72</sup>.

En la redacción de los antecedentes de propiedad no deberá modificarse en una escritura la descripción de un inmueble, si con ésta se le agrega un área que, conforme a sus antecedentes de propiedad no le corresponde. La adición podrá ser hecha si se funda en una resolución judicial. (Ejemplo: Apeo y Deslinde), de lo contrario el Registro Público de la Propiedad, podrá negar la inscripción de dicho instrumento, por existir discrepancia entre los asientos registrales y lo estipulado en el instrumento notarial.

3.- Al citar un instrumento otorgado ante otro notario, expresará el nombre del notario y el número de la notaría a la que corresponda el protocolo en que consta y el número y fecha del instrumento de que se trate y en su caso, la de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad. (Art. 101, frac. XI de la Ley del Notariado para el D.F.).

---

<sup>72</sup> Ley del Notariado Para el Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 28 de marzo del 2000.

4.- Consignará el acto en cláusulas redactadas con claridad y concisión, sin palabras o fórmulas inútiles o anticuadas. (Art. 102, frac. XIII de la Ley del Notariado para el D.F.).

Las cláusulas constituyen la parte formal y medular que resulta ser para mí la más importante de la escritura, porque en ellas se concreta su objeto, se especifica lo deseado por las partes, se establece la finalidad económica del contrato en su caso y se satisfacen las necesidades jurídicas de los contratantes.

En las cláusulas se determina la expresión del consentimiento que recae sobre el objeto del contrato, es decir, las cláusulas son el contenido obligacional de un contrato.

El Notario deberá utilizar lenguaje jurídico ya que en el clausulado se vuelca la creatividad del profesional del derecho, en donde el notario demuestra su papel de perito en derecho, como jurisconsulto despliega su actividad profesional reconocida por la ley, así como su práctica adquirida a través de su actuación constante.

La redacción de las cláusulas requiere de sabiduría legal y responsabilidad profesional para que se eviten simulaciones de contrato; se declare con falsedad aquello que no es cierto; o se incurra en un error buscando así que prevalezca el orden jurídico y la buena fe.

Además el contenido y la forma que se le haya dado al clausulado tiene consecuencias eminentemente prácticas y trascendentales, pues si su redacción es jurídicamente correcta no tendremos que recurrir al litigio para interpretar el contrato cumpliéndose así el aforismo que dice: “notaría abierta, juzgado cerrado”.

En cuanto a las cláusulas el legislador deja libertad para establecerlas de acuerdo al principio de la autonomía de la voluntad (consagrada en los artículos 6 y 7 del Código Civil para el D.F.<sup>73</sup>), al respecto el artículo 1,839 del Código Civil para el Distrito Federal faculta a los contratantes para que establezcan las cláusulas que más les convengan de acuerdo con las siguientes reglas:

**Artículo 1839.-** Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes; pero las que se refieran a requisitos esenciales del contrato, o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la ley.

Según la clasificación de las cláusulas vemos que hay tres tipos de ellas.

Cláusulas esenciales las cuales, según la ley, se consideran puestas aunque no se expresen.

Las cláusulas naturales que la Ley considera implícitas en los contratos son cláusulas derivadas de normas especiales o que se aplican supletoriamente al contrato porque dependen de su tipo o naturaleza, pero son renunciables mediante estipulación expresa, siempre y cuando la renuncia no esté prohibida por la Ley.

Las cláusulas accidentales pueden estar o no en un contrato. Frecuentemente los contratantes las establecen para derogar una cláusula natural. Se regirán de acuerdo con los términos que los contratantes hayan fijado. También por medio de este tipo de cláusulas se puede imponer a una de las partes obligaciones accesorias a las impuestas por la Ley a un contrato típico.

---

<sup>73</sup> **Artículo 6.** La voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley, ni alterarla o modificarla. Sólo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente al interés público, cuando la renuncia no perjudique derechos de tercero.

**Artículo 7.** La renuncia autorizada en el artículo anterior no produce efecto alguno si no se hace en términos claros y precisos, de tal suerte que no quede duda del derecho que se renuncia.

5.- El notario determinará las renunciaciones de derechos o de leyes, que hagan válidamente los contratantes siempre que habiéndose asegurado de su capacidad jurídica les hubiere explicado a los otorgantes el sentido y efectos jurídicos de las mismas. (Art. 102, frac. XV de la Ley del Notariado para el D.F.).

Las cláusulas naturales son supletorias y se pueden válidamente renunciar o cambiar siempre y cuando la renuncia se haga en términos claros, precisos y no vaya contra leyes de orden público o las buenas costumbres (Arts. 6 y 7 del Código Civil). Por ejemplo en la compraventa de inmuebles el saneamiento para el caso de evicción, es una cláusula natural que puede ser renunciada, otro ejemplo lo encontramos en la compraventa en donde la ley establece la obligación de los contratantes de pagar por mitad los gastos de escritura y registro pudiendo válidamente estipularse, que el comprador o el vendedor los cubrirá en su integridad.

6.- Designará con precisión las cosas que sean objeto del acto, de tal modo que no puedan confundirse con otras; y si se tratare de bienes inmuebles, determinará su naturaleza, su ubicación y sus colindancias o linderos y en cuanto fuere posible sus dimensiones y extensión superficial. (Art. 101, frac. XIV de la Ley del Notariado para el D.F.), cabe mencionar que el contrato que tomamos como ejemplo, es decir, la compraventa se puede celebrar bajo las modalidades de “ad-corpus” o “ad-mensuram” cuyas consecuencias ya conocemos.<sup>74</sup>

7.- Dejará acreditada la personalidad de quien comparezca en representación de otro, relacionando o insertando los documentos respectivos, o

---

<sup>74</sup> La doctrina define la venta ad corpus como aquella en la cual el precio se calcula en forma alzada, en función de la individualidad misma de las cosas tomadas en conjunto, sin referencia a una cierta unidad de medida. A contrario sensu la venta ad mensuram, es aquella en la que el precio se determina proporcionalmente, en función de una unidad topográfica medida y deslindada.

bien agregándolos en original o en copia cotejada al apéndice haciendo mención de ellos en la escritura. (Art. 102, frac. XVI de la Ley del Notariado para el D.F.).

La representación es la facultad que tiene una persona de actuar, obligar y decidir en nombre y por cuenta de otra.

El maestro Borja Soriano la define de la siguiente manera:

“La representación. 406. Noción: Hay representación cuando una persona celebra a nombre y por cuenta de otra un contrato (o en general un acto jurídico) de manera que sus efectos se producen directa e inmediatamente en la persona y en el patrimonio del representado, como si él mismo hubiera celebrado el contrato (o ejecutado el acto); se produce una relación obligatoria directa entre el representado y un tercero”<sup>75</sup>.

El maestro Miguel Ángel Zamora y Valencia la define de la siguiente manera:

“...La representación es la figura jurídica que permite alterar o modificar el ámbito personal o patrimonial de una persona, por la actuación de otra capaz, quien actúa siempre a nombre de la primera...”<sup>76</sup>

Al respecto el Código Civil para el D.F. estipula que cualquiera que tenga capacidad para contratar podrá hacerlo si quisiere a través de un representante y además dice que nadie puede representar a otro sin su autorización o la de la Ley.

Artículo 1800. El que es hábil para contratar, puede hacerlo por sí o por medio de otro legalmente autorizado.

Artículo 1801. Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar autorizado por él o por la ley.

---

<sup>75</sup> Borja Soriano, Manuel, Teoría General de las Obligaciones. Tomo primero, ed. 6a. Ed. Porrúa, México, 1969, pág. 280

<sup>76</sup> Zamora y Valencia, Miguel Ángel, Contratos Civiles, ed. 11a. Ed. Porrúa, México 2007.

Entrando un poco más al estudio de esta figura podemos mencionar que de acuerdo a nuestra legislación la podemos clasificar; y así afirmar que existe una representación legal, una voluntaria y una orgánica o estatutaria.

La representación legal es la que impone la Ley a diferencia de la voluntaria que surge de la libertad de la persona, diferentes son las situaciones que la originan para el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo, la representación legal tiene lugar en los siguientes supuestos:

“...Las causas que dan origen al supuesto de representación legal son variadas. En ocasiones, se refiere a la necesidad de expresar la voluntad de quien tiene limitada su capacidad de obrar (minoría de edad, interdicción). En algunas otras, la administración de un patrimonio o sector del mismo, en defensa de su titular (ausente, nasciturus) o por razón del destino de los bienes, normalmente su liquidación (quiebra, concurso y sucesión) o bien, de entes sin personalidad jurídica (condominio y ejido) o el juez cuando firma en las ventas forzosas. Pese a esta variedad y a la específica finalidad de cada una de ellas, podemos hablar de una figura jurídica unitaria ya que a través de ella, un sujeto actúa en nombre y por cuenta de otro que no puede hacerlo por sí solo...”<sup>77</sup>.

La representación voluntaria difiere de la anterior en la voluntad de la persona y en este tipo de representación si interviene la voluntad de la persona para conferir la referida representación, es decir, no se desprende de un precepto legal solamente, sino que es necesario de la voluntad del representado de conferir ésta, podríamos afirmar que la representación conferida deliberadamente por una persona capaz a otra, la podemos identificar como representación voluntaria, claro que el mecanismo a través del cual es conferida es la pieza fundamental en este

---

<sup>77</sup> Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo, Poder, Representación y Mandato. Porrúa, 12ª ed. México, 2003 pág. 11

punto, ya que podemos encontrar diferentes vías para hacerlo como lo es el poder y el contrato de mandato.

La representación orgánica o estatutaria se refiere principalmente a las personas morales, que como entes jurídicos siendo una ficción jurídica a los cuales se les reconoce personalidad necesitan que sean representadas por personas físicas ya que es evidente que no pueden actuar por si solas.

8.- Cuando se presenten documentos redactados en idioma extranjero, deberán ser traducidos al castellano por un perito reconocido como tal, agregando al apéndice, el original o copia certificada y su traducción. (Art. 102, frac. XVII de la Ley del Notariado para el D.F.)

9.- Expresará el nombre y apellidos paterno y materno, nacionalidad, fecha y lugar de nacimiento, estado civil, ocupación y domicilio de los otorgantes, y de sus representados, en su caso. Sólo que la mujer casada lo pida, se agregará a su nombre y apellidos, el apellido o apellidos paternos del marido. En el caso de extranjeros pondrá sus nombres y apellidos tal como aparecen en la forma migratoria correspondiente. El domicilio se anotará con mención de la población, el número exterior e interior, en su caso, del inmueble, el nombre de la calle o de cualquier otro dato que precise la dirección hasta donde sea posible. Respecto de cualquier otro compareciente, el Notario hará mención también de las mismas generales. (Art. 102, frac. XIX de la Ley del Notariado para el D.F.)

La mención de los datos generales es eficaz para identificar a una persona y así evitar una posible suplantación de persona. La fecha de nacimiento nos sirve para saber, por ejemplo, si quien otorga es tiene capacidad para obligarse; y el estado civil, para saber en los casos de venta o hipoteca de inmuebles si es necesario o no el consentimiento de su cónyuge, en caso de personas casadas; por lo que se refiere a la nacionalidad ya vimos las restricciones de los extranjeros.

Por lo que se refiere a la ocupación o profesión de los comparecientes además de ser otro dato de identificación sirve para saber si la persona tiene capacidad o no para celebrar el acto jurídico, pues existen ciertas limitaciones para adquirir bienes en función de la ocupación de la persona ejemplo: los ministros de los cultos para adquirir por herencia o donación de alguna persona que no sea su familiar; el juez no puede adquirir el bien objeto del litigio de su conocimiento, etc.

10.- Hará constar bajo su fe: (Art. 102, frac. XX de la Ley del Notariado para el D.F.).

A) Que se aseguró de la identidad de los otorgantes y qué, a su juicio, tienen capacidad legal;

Para que el notario haga constar que los otorgantes tienen capacidad legal, basta que no observe en ellos manifestaciones de incapacidad natural según lo estipula el artículo 105 de la Ley del Notariado para el D.F.).

**Artículo 105.-** Para que el notario haga constar que los otorgantes tienen capacidad bastará con que no observe en ellos manifestaciones de incapacidad natural y que no tenga noticias de que estén sujetos a incapacidad civil.

El artículo 104 de la Ley del Notariado para el D.F., permite que el Notario identifique a los comparecientes con cualquiera de los medios siguientes:

Artículo 104.- El Notario hará constar la identidad de los otorgantes por cualquiera de los medios siguientes:

I.- Por la certificación que haga de que los conoce personalmente en términos del artículo 102, Fracción XX, inciso a), de esta Ley. Para ello bastará que el Notario los reconozca en el momento de hacer la escritura y sepa su nombre y apellidos, sin necesidad de saber de ellos cualquier otra circunstancia general;

II.- Por certificación de identidad en base a algún documento oficial con fotografía, en el que aparezca el nombre y apellidos de



la persona de quien se trate o el documento de identidad que llegaren a autorizar las Autoridades competentes, los cuales examinará y agregará en copia al apéndice; y

III.- Mediante la declaración de dos testigos idóneos, mayores de edad, a su vez identificados por el Notario conforme a alguna de las fracciones anteriores, quien deberá expresarlo así en la escritura. Los testigos en cuanto tales están obligados a asegurar la identidad y capacidad de los otorgantes, y de esto serán previamente advertidos por el Notario; deberán saber el nombre y apellidos de éstos, que no han observado en ellos manifestaciones patentes de incapacidad natural y que no tienen conocimiento de que están sujetos a incapacidad civil; para lo anterior el Notario les informará cuáles son las incapacidades naturales y civiles, salvo que el testigo sea perito en Derecho. Igualmente les informará su carácter de testigos instrumentales y las responsabilidades consiguientes. En substitución del testigo que no supiere o no pudiese firmar, lo hará otra persona que al efecto elija el testigo, imprimiendo éste su huella digital. La certificación y consiguiente fe del Notario siempre prevalecerá sobre la de los testigos en caso de duda suscitada posteriormente salvo evidencia debidamente probada que supere toda duda al respecto. En todo caso, el Notario hará constar en la escritura el medio por el que identificó a los otorgantes. Tratándose de testigos, si alguno no supiere o no pudiese firmar, imprimirá su huella digital y firmará a su ruego la persona que aquél elija.

### **3.7.1.- Responsabilidad del Notario.**

La Ley impone sanciones a los Notarios que no cumplan con lo que en la misma se dispone.

La inobservancia de la norma origina responsabilidad para el Notario que puede ser de diferentes tipos: civil, administrativa y penal entre otras, ya que el Notario tiene la confianza no sólo de los particulares, sino también del Estado.

Analizaremos brevemente algunos supuestos de la responsabilidad del Notario:

- a). Responsabilidad Civil. Este tipo de responsabilidad surge del

incumplimiento de un deber con perjuicio y de la necesidad de repararlo. El notario debe cuidar la validez del acto jurídico desde dos puntos de vista que son: la forma y el fondo.

“La responsabilidad civil en que incurre un notario, nace de la abstención o actuación ilícita, culposa o dolosa que dé lugar a uno de los siguientes supuestos:

1. Por causar daños y perjuicios al abstenerse, sin justa causa, de autenticar por medio de un instrumento público un hecho o un acto jurídico.

2. Por provocar daños y perjuicios en virtud de una actuación notarial morosa, negligente o falta de técnica notarial.

3. Por causar daños y perjuicios por la declaración judicial de nulidad ó inexistencia de un acta o escritura pública.

4. Por originar daños y perjuicios al no inscribirlo inscribir tardíamente en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, una escritura pública o acta que sean inscribibles, cuando haya recibido de su cliente para tal afecto, los gastos y honorarios.

5. Por el daño material y moral causado”<sup>78</sup>.

La doctrina reconoce en la responsabilidad civil subjetiva, los siguientes elementos: la realización de un daño, la culpa y el nexo causal entre ambos. Es necesario primero que se haya realizado un daño material o moral en el sujeto pasivo: segundo, que el daño se haya producido como consecuencia de una actuación negligente, descuidada, por falta de previsión o de cuidado, o con la

---

<sup>78</sup> Ob. Cit. Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo, Poder, Representación y Mandato. Porrúa, 12ª ed. México, 2003 pág. 11

intención de dañar, es decir que haya un sujeto culpable; y tercero que exista una relación de causalidad entre el daño causado y la actuación culpable del sujeto activo.

Al respecto el Código Civil en sus artículos 2,117 y 2,118 regulan el pago de la responsabilidad civil:

**Artículo 2117.** La responsabilidad civil puede ser regulada por convenio de las partes, salvo aquellos casos en que la ley disponga expresamente otra cosa.

Si la prestación consistiere en el pago de cierta cantidad de dinero, los daños y perjuicios que resulten de la falta de cumplimiento, no podrán exceder del interés legal, salvo convenio en contrario.

**Artículo 2118.** El pago de los gastos judiciales será a cargo del que faltare al cumplimiento de la obligación, y se hará en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles.

La reparación del daño civil está garantizada con la fianza que el Notario debe de otorgar cada año.

b) Responsabilidad administrativa, esta es la responsabilidad que tiene el Notario frente al Gobierno del D.F., ya que es el Gobierno del D.F quien tiene a su cargo la facultad de vigilar y disciplinar el desarrollo de la función notarial.

“...La responsabilidad administrativa se da solo cuando existen violaciones a las leyes y/o daños y perjuicios al particular. En este sentido, la fianza otorgada por el Notario es para garantizar el pago derivado de la responsabilidad administrativa. Hasta este punto, no se habla de perjuicio a la autoridad.”<sup>79</sup>

Las sanciones que se imponen al notario derivadas del incumplimiento a la ley del notariado para el D.F., están contempladas en el artículo 224 del mismo ordenamiento:

---

<sup>79</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, ob. cit., pág. 355.

**Artículo 224.-** La autoridad competente sancionará a los notarios por las violaciones en que incurran a los preceptos de esta ley, aplicando las siguientes sanciones:

I.- Amonestación por escrito;

II.- Multas;

III.- Suspensión temporal;

IV.- Cesación de funciones.

Estas sanciones se notificarán personalmente al notario responsable se harán del conocimiento del consejo.

# CAPITULO IV.

## INVERSIÓN EXTRANJERA.

### 4.- La inversión extranjera.

“La inversión es cualquier actividad destinada a la producción, intermediación, prestación o transformación de bienes o servicios. Está sujeta a los parámetros dictados por las leyes mexicanas. Comprende acciones, cuotas sociales y cualquier otra forma de participación en sociedades constituidas u organizadas de conformidad con la legislación nacional. Entre ellos se incluyen los derechos de crédito, bienes muebles e inmuebles, derechos reales, intelectuales, industriales, concesiones para realizar actividades económicas o comerciales”<sup>80</sup>.

La inversión extranjera es cualquier clase de inversión, que implique o conlleve a una transferencia de capital a nuestro país proveniente del exterior. Se divide en privada y pública.

La inversión extranjera privada es la que se ejecuta mediante una persona física o moral, ha otro país. Por su parte, la inversión extranjera pública, se realiza de gobierno a gobierno, o de instituciones internacionales al gobierno, o en su defecto a través de instituciones internacionales a organismos centralizados o descentralizados.

#### 4.1.- La inversión extranjera directa y la indirecta.

Existen dos formas de inversión extranjera. La inversión directa y la

---

<sup>80</sup> Fernández, José Antonio y Herbert K. May. El impacto económico de la inversión extranjera en México, México. Editorial Tabasco, 1971. P. 9.

inversión indirecta.

La inversión directa es aquella efectuada por personas físicas o morales, de carácter particular para el establecimiento, mantenimiento o desarrollo de toda clase de negocios particulares, en un país extranjero. Puede efectuarse a través del otorgamiento de toda clase de créditos a personas físicas y morales del país receptor, cuya finalidad y atractivo consiste en la obtención del interés pactado. Puede también, efectuarse a través del establecimiento de un negocio encaminado a producir utilidades, o bien mediante la compra de un negocio ya establecido. En todos estos casos la inversión extranjera puede ser única o mixta. Es única cuando el capital del negocio es exclusivamente extranjero y es mixta cuando además del capital extranjero existe capital nacional.

En México, los nuevos negocios pueden darse mediante el establecimiento autorizado de una sucursal de una sociedad extranjera, o bien a través de la constitución de una sociedad mexicana de conformidad con las leyes mexicanas aplicables.

La inversión indirecta es aquella efectuada generalmente a través de préstamos entre gobiernos, o de organismos internacionales a los gobiernos o a empresas públicas, o bien, a través, de la colocación de valores bursátiles oficiales del país receptor del crédito en las bolsas de valores del país que otorga el crédito.

Para efectos propios, nos ocuparemos en este trabajo únicamente de la inversión directa.

#### **4.2.- Marco jurídico de la inversión extranjera en México.**

##### **a) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.**

**b) Ley de Inversión Extranjera.**

**c) Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.**

**d) Resolución número 6 de la CNIE**

**e) Resolución número 8 de la CNIE**

**f) Resolución número 9 de la CNIE”<sup>81</sup>.**

#### **4.3.- Necesita México la inversión directa extranjera.**

La necesidad de crear anualmente más de 800,000 nuevos empleos en México, así como la necesidad de avanzar en la tecnología, para su utilización tanto en la industria como en el campo, para obtener de su aplicación y desarrollo los satisfactores vitales que el crecimiento natural de la población mexicana requiere, hace que las inversiones extranjeras sean indispensables para complementar y desarrollar las nacionales.

La inversión extranjera directa, generalmente trae aparejados conocimientos técnicos obtenidos después de costosas investigaciones científicas llevadas a cabo por las empresas extranjeras inversionistas; conocimientos de administración y gerencia adquiridos en la experiencia del manejo de empresas similares en plena producción, y la utilización de patentes no sólo desarrolladas sino también probadas.

---

<sup>81</sup> Autor desconocido. Marco jurídico nacional de la inversión extranjera. Secretaría de Economía. 13 de noviembre de 2008. En <http://www.si-rnie.economia.gob.mx/cgi-bin/rnie.sh/frmopcionp.html?opcion=2>

Empecemos por preguntarnos por qué necesita México capital y concretamente capital extranjero. La respuesta a la primera parte de la interrogación es obvia, necesitamos capital porque carecemos de él, dada la reducida productividad nacional, ocasionando con ello un bajo ingreso real per cápita, y un bajo nivel de vida.

Para una nación, como para un individuo, no hay más que dos maneras de hacerse de capital: ahorrarlo u obtenerlo de un tercero. En el caso de México, como en el de cualquier país subdesarrollado, el ahorro interno es muy poco y en consecuencia también es muy baja la contribución que puede hacer a la capitalización.

Ciertamente es, que un país puede atenerse a sus recursos propios y con ello propiciar que su desarrollo económico sea tan lento, como el desenvolvimiento de sus recursos.

Ahora bien, aprovechar el capital ajeno para generar empleos, impulsar industrias, fortalecer sectores estratégicos y generar una mayor producción de riquezas significará un acortamiento considerable del tiempo, que en caso contrario, tendríamos que esperar sin aumentar nuestra, producción y sin mejorar nuestro nivel de vida. Así que en lugar de pasar por la larga evolución por la que tuvieron que pasar otras naciones y que actualmente estamos pasando, en lugar de vernos obligados a acumular nuestro propio capital a base de sacrificios y de restricciones en el consumo, tenemos la oportunidad de que, el ahorro de otras personas trabaje en nuestro beneficio y, por tanto, de aprovechar los frutos de la industria moderna mucho más pronto de lo que podríamos hacerlo sin recurrir a la inversión extranjera.

Si la capitalización interna, es decir el ahorro fuese tan importante que,



podiera obrar el milagro de fecundación del esfuerzo y multiplicación de sus productos, no tendríamos porqué preocuparnos de las inversiones extranjeras; por desgracia y precisamente debido a la falta de ahorro y a nuestra pobreza, las inversiones nacionales públicas y privadas, son del todo insuficientes para el desarrollo del país, lo cual genera una necesidad inmensa de capitales extranjeros. Entretanto, la población crece anualmente, diariamente, a un ritmo tan intenso, que no digamos para progresar, si no únicamente para no retroceder, es indispensable una elevadísima tasa de inversión. La única forma de acelerar nuestro progreso, de ofrecer a los millones de ciudadanos la esperanza de que su suerte mejorará antes de que mueran, consiste en aprovechar todos los recursos que se ofrezcan. En otras palabras, el problema es de tal magnitud, que se debe favorecer y estimular al máximo la inversión nacional y la inversión extranjera, así pues tenemos que acoger los capitales del exterior, de lo contrario, el crecimiento del país será lento, el problema es claro y, o importamos capitales o exportamos hombres; así que admitimos la colaboración de las inversiones extranjeras en la enorme tarea que tenemos por delante, o negamos a nuestros ciudadanos la posibilidad de trabajar en su país, generando con ello, la migración a diversos países.

En 1806 la mitad de todo el capital invertido en los Estados Unidos era de extranjeros. Poco más de un siglo más tarde, el pueblo norteamericano se había convertido de deudor en acreedor y hoy es el más rico y próspero del mundo y la fuente principal de las inversiones en el exterior. Además de permitirle crecer como lo ha hecho, el capital extranjero, lejos de destruir la personalidad y la cultura de los Estados Unidos, ayudó a formularlas y desarrollarlas. ¿Por qué nosotros hemos de tener menos suerte y por qué en México el capital, en vez de fortalecernos y afirmarnos, ha de ser causa de debilitamiento y aminoración?

Me atrevo a afirmar, que la necesidad de capital extranjero en México, es cada día más crítica para la creación de nuevos empleos, en un número que por lo menos sea proporcional al índice de crecimiento de la población mexicana, que es

uno de los más grandes del mundo, de otra forma, estaremos desarrollándonos en la pobreza, el país no tendrá crecimiento y se incrementara la pobreza de sus habitantes.

#### **4.4.- Cuantificación de la inversión extranjera en México.**

La inversión extranjera en México ha sido un tema vehementemente discutido desde hace algún tiempo por doctos y por legos en la materia; se ha hablado de los efectos descapitalizantes que provoca este tipo de inversión en nuestro país, se ha hablado también y con mucho encono, de los malos mexicanos que en diversas formas han contribuido a la atracción y al desarrollo de la inversión extranjera, y se ha afirmado, que es indispensable romper en México el triángulo de dominación que los países ricos ejercen respecto de los países pobres, integrado por la tecnología extranjera, el capital extranjero y la administración extranjera. Se ha pregonado que México no asume una actitud de xenofobia, que por el contrario, su actitud al expedir la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, es la de fortalecer las relaciones con el exterior, porque no sólo no se teme al capital de fuera, sino que se desea cuando venga ajustado a nuestras Leyes y a nuestros propósitos.

La Secretaría de Economía publicó un documento el día 12 de octubre de 2007, en el cual se da un informe detallado, con cifras del aumento de la inversión extranjera directa en nuestro país del año de 1994 al 2007, en la cual, claramente se ve reflejado el aumento y la necesidad no sólo de seguir contando con ella, si no, de propiciar su crecimiento, ya que los beneficios que el país obtiene con la inversión extranjera son incontables.

#### **4.5.- Diversos aspectos sobre inversión extranjera.**

La inversión extranjera aunque necesaria, debe de sujetarse a ciertas reglas como son:

- Ajustarse, no tan sólo a las leyes, sino también a las políticas de desarrollo interno nacional.
- Ser complementaria del capital mexicano y no desplazarlo en actividades adecuadamente cubiertas por empresas nacionales.
- Contribuir a la evolución de la tecnología en la medida necesaria para el desarrollo económico nacional.
- Promover la fabricación de artículos de exportación y compartir los mercados internacionales.
- Promover la producción de sustitutos de importaciones sin sacrificios de los consumidores.
- Impulsar la creación de industrias nuevas y necesarias.
- Dar ocupación preferente a administradores, técnicos y personal en general, de nacionalidad mexicana.
- Utilizar en la medida de lo posible, insumos y componentes mexicanos, y
- Utilizar recursos financieros del exterior y no acudir al crédito nacional.

Si la inversión extranjera se ajusta a los puntos anteriores, México deberá seguir recibiendo y protegiendo la inversión extranjera que venga en el futuro, y por lo que se refiere a la inversión extranjera ya existente, México la respeta, pues varias veces se ha reafirmado el principio de no retroactividad en perjuicio de persona alguna que proclama nuestra constitución política.

#### **4.6.- Igualdad de trato a nacionales y extranjeros.**

Mientras que otros países subdesarrollados o en vías de desarrollo, con objeto de atraer capitales extranjeros, promulgan leyes o celebran tratados internacionales para garantizar un trato preferente o privilegiado a los extranjeros, a sus personas, a sus inversiones o a sus propiedades, diferente del que gozan sus propios nacionales, México deberá garantizar a través de sus leyes, la igualdad de

derechos y obligaciones de nacionales y extranjeros.

#### **4.7.- Oferta de venta en zona restringida.**

Encontramos en diversas publicaciones ofertas de venta de bienes inmuebles en la zona restringida a extranjeros, mediante instrumentos jurídicos como son los fideicomisos, permitiendo la inversión extranjera de una forma si no ilegal, si violando la naturaleza de ciertas normas, que hoy día en el presente trabajo pugnamos por que se deroguen, con ello otorgándoles seguridad jurídica a los extranjeros y con ello propiciando un aumento en la inversión extranjera con todos los beneficios que ello conlleva, si de cualquier manera adquieren la “propiedad”, mejor será sacar provecho para la nación. A continuación transcribiré algunas de estas ofertas que se encuentran publicadas en diferentes sitios:

#### ***“Los Extranjeros podrán comprar propiedades inmobiliarias en México”***

***Escrito por Webmaster***

***Monday, 09 de August de 2004***

*Los ciudadanos extranjeros pueden comprar terrenos en México. Si la propiedad no se encuentra en la zona restringida (dentro de 50 kilómetros desde la costa o a 100 kilómetros de la frontera) Entonces la propiedad puede ser escriturada directamente al extranjero. Si el terreno se encuentra dentro de los límites de una zona restringida, entonces el extranjero podrá hacerse dueño de la propiedad a través de un Fideicomiso o a través de una Asociación Mexicana.*

*Existen dos formas de poseer títulos de propiedad para los extranjeros en México. Estos son: EL FIDEICOMISO o a través de una CORPORACIÓN MEXICANA.*

*La siguiente información explica cómo poseer un Título de propiedad por medio de un FIDEICOMISO. Un notario público o un abogado pueden ofrecerle una mayor orientación con relación a estas dos formas de títulos de propiedad. Cómo se establecen estos FIDEICOMISOS.*

*Los FIDEICOMISOS se establecen con el Banco de su elección por medio de un notario público con el recibo del permiso otorgado por el Ministerio de Asuntos Extranjeros. Existe un gran número de extranjeros que son dueños de propiedades en México, donde los notarios públicos utilizan las formas estándares.*

*Las características de un Fideicomiso.*

*Como se declaró anteriormente, los compradores que compran las propiedades inmobiliarias en la Zona Prohibida para propósitos residenciales deben comprar a través de un Fideicomiso. El vendedor (el otorgante) transfiere el título de las propiedades inmobiliarias a una institución financiera mexicana (el administrador) en un Fideicomiso que se utilizará para los propósitos señalados por el donante, para la ventaja del comprador, o la persona(s) o la entidad(es) señalados por el comprador (el Beneficiario o los Beneficiarios), las partes de cualquier acuerdo de Fideicomiso están libres de negociar la mayoría de los términos y de las condiciones del acuerdo.*

*Las personas comprando propiedades inmobiliarias por propósitos comerciales estarán felices al saber que la enmienda de 1998 a la Ley de Inversión Extranjera proporciona oportunidades de propiedad directa para compradores extranjeros buscando comprar propiedades inmobiliarias en la Zona Prohibida para propósitos comerciales. Con tal que el propósito comercial no está limitado por la Ley de Inversión Extranjera, el comprador puede comprar a través de una corporación Mexicana la cual*

*es 100 adueñada por extranjeros o una compañía de responsabilidad limitada.*

*Una vez que el comprador ha determinado como comprar la propiedad inmobiliaria, es necesario revisar el derecho a la propiedad inmobiliaria.*

*LandRod Bufete Jurídico Real Estate Landa-Rodríguez Abogados, empresa registrada en Acambiode.com Acambiode.com El directorio de empresas que intercambian.”*

Como vemos la Ley no es una limitante si no más bien un obstáculo fácil de burlar, sin embargo, trae gastos y cierta inseguridad jurídica a los adquirentes. Además nos enfrentamos a diversos problemas de corrupción y evasión de impuestos ya algunos agentes de ventas no entregan a las autoridades municipales, los impuestos que generan sus millonarias ventas, en la multicitada zona restringida.

#### **4.8.- Necesidad de reformar la primera fracción del artículo 27 Constitucional.**

El primer párrafo del artículo 27 constitucional dice:

I. 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 Exteriores en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud de los mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y

de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el **dominio directo** sobre tierras y aguas.

Como se desprende del citado párrafo de este artículo los extranjeros no pueden adquirir la propiedad de bienes inmuebles en la multicitada zona restringida, aun y cuando el legislador de 1917 dice “Dominio Directo” ya que confunde la propiedad con el dominio directo según se explico en el primer capítulo de este trabajo.

La propuesta de reforma es para que se reforme el primer párrafo del artículo 27 constitucional a fin de permitir a los extranjeros adquirir bienes inmuebles dentro de la zona restringida, que comprende: una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas de nuestro país, claro que se seguiría conservando la denominada “Clausula Calvo” y por consiguiente los extranjeros que deseen y adquieran bienes en la mencionada zona firmarán el convenio que también hace referencia el párrafo primero del artículo en cita el cual expresa lo siguiente: los extranjeros deben firmar un convenio ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en el que se consideran como nacionales respecto de los bienes que vayan a adquirir y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos; bajo la pena, en caso de faltar al dicho convenio, de perder en beneficio de la Nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud de los mismo, con esto se garantiza que estos terrenos sigan formando parte de la federación mexicana, rigiéndose bajo sus leyes.

Esta reforma se encuentra motivada en los beneficios económicos y sociales que nuestro país recibiría.

Es importante mencionar que esta prohibición que se pretende derogar y que ha estado vigente por más de un siglo ha sido evadida y burlada por medio de diversos instrumentos o acciones sobretodo, mediante los llamados testaferreros;

pues finalmente, los intereses para la adquisición directa de bienes es un punto que conlleva grandes intereses económicos y políticos con implicación directa en las respectivas zonas.

En la historia de nuestro país, encontramos cierta justificación de la existencia de la prohibición a los extranjeros para adquirir el dominio directo o mejor dicho la propiedad de bienes inmuebles en la zona restringida, contenida en el artículo 27 constitucional, y además justifico que en su momento por cuestiones de seguridad nacional, en respuesta a las múltiples invasiones extranjeras de que México fue víctima, tenía razón de ser, sin embargo, hoy esas razones han sido simplemente rebasadas por la realidad, operando únicamente como un obstáculo a la inversión extranjera en dichas zonas, y cerrando a las regiones afectadas la oportunidad de acelerar su desarrollo social y económico.

Con el paso del tiempo México se ha visto ante el reto de entrar en una competitividad global, por lo que se han creado formas para permitir a los extranjeros una especie de posesión de bienes en nuestro país, como lo fue en 1937, cuando el General Lázaro Cárdenas consideró necesario para el fomento económico de las “zonas prohibidas” (así llamadas entonces) dictar un acuerdo autorizando a la Secretaría de Relaciones Exteriores para que concediera a las instituciones nacionales de crédito, permiso para efectuar operaciones del fideicomiso dentro de la llamada “zona prohibida”, siempre que el objeto de la adquisición fuera transmitir la posesión, goce o usufructo a extranjeros mediante contrato de fideicomiso. De igual forma sucedió en la administración del General Ávila Camacho en 1941; con el licenciado Luis Echeverría Álvarez en 1971, se creó el régimen de fideicomisos para zonas prohibidas en fronteras y costas y desde 1993 existe la Ley de Inversión Extranjera, la cual permite la inversión de extranjeros en las zonas restringidas, sin la necesidad de haber modificado el texto de la fracción I del artículo 27 constitucional, constituyendo un fideicomiso habilitador para los extranjeros. La apertura a este tipo de inversiones tuvo como



finalidad clara y razonable, entrar en la competencia global y como consecuencia lógica lograr de diversos modos, fuentes de empleo y desarrollo de infraestructura, beneficiando económicamente a regiones de alto potencial. De esta forma, podemos apreciar que la disposición constitucional se ha vuelto obsoleta en su razón de ser y prácticamente ineficaz por una disposición secundaria, es decir, la Ley de Inversión Extranjera.

Sin embargo, de conformidad con el artículo 11 de la Ley de Inversión Extranjera, es la institución fiduciaria quien adquiere el inmueble en la zona restringida y no el extranjero, quien únicamente tiene derecho al uso y aprovechamiento del mismo, en los términos del artículo 12 de dicha ley.

El espíritu de prohibición contenida en la fracción I del artículo 27 constitucional, aunada a los trámites y las disposiciones contenidas en la Ley de Inversión Extranjera, desincentiva la inversión extranjera en la zona restringida, por lo gravoso y complicado que es la adquisición de una propiedad. Igualmente, es importante destacar que muchas de estas zonas sufren de un gran rezago económico y social, aún teniendo la posibilidad de un fuerte desarrollo, sobre todo en cuestión turística a lo largo de los litorales de nuestro país. De la misma forma, el artículo 14 de la Ley de Inversión Extranjera, señala que debe considerarse el beneficio económico y social que las inversiones implican; cuestión que es indiscutiblemente obvia al permitir la inversión en la zona restringida.

México, con un poco más de 11 mil kilómetros de litoral, es visto por muchos turistas como un país idóneo para vacacionar y en muchos de sus casos poder disfrutar de los templados climas de nuestras costas. De igual forma, para muchas personas que deciden tener en México un lugar en el que puedan pasar días de tranquilidad después de sus años de trabajo; es pues, México un destino factible para inversiones y debemos buscar las formas para favorecer el crecimiento en las zonas restringidas.

Sería importante la inversión en las fronteras de nuestro país evitando con ello que sirvan estas de basurero de otras naciones.

Cuando existen inversiones extranjeras, los gobiernos de los estados se congratulan, por la oportunidad de tener una derrama económica mayor, así como la obvia creación de empleos. Tendiendo 17 entidades federativas que cuentan con el privilegiado terreno de litorales, y que muchas de éstas aún se encuentran con un rezago económico importante, es indispensable considerar todos los beneficios que tendrían las inversiones, al facilitar las mismas en lugares que tienen un gran potencial. Estamos hablando de beneficio en infraestructura en todos los aspectos, desde carreteras, aeropuertos y servicios. El crecimiento traería consigo la oportunidad de dar mayor certidumbre a las comunidades pesqueras de nuestro país que se encuentran con grandes problemas de crecimiento. El turismo en nuestras playas representa la oportunidad de aumentar notoriamente las diversas actividades acuáticas que pueden ofrecerse, así como aumentar la promoción de la riqueza cultural y culinaria que existen en diversas regiones, llevando consigo el imprescindible crecimiento de los pequeños negocios en las regiones donde surja este tipo de inversiones.

Una ventaja más para destacar en la inversión extranjera, es la transferencia de tecnología, ya que éstas pueden traer consigo nuevas técnicas productivas que posteriormente pueden ser implementadas e instrumentados por empresas nacionales. El comercio a nivel regional incrementaría, debido a la cantidad que las respectivas empresas o inversiones requieren para poder arrancar, operar y sostenerse. La cuestión de inversión turística hotelera en playas es favorable, ya que las éstas empresas trasnacionales se preocuparían por promoverse en el extranjero, provocando que México se convierta cada vez más en un destino mundial de turismo, que pueda ser centro de eventos internacionales de alto nivel, saliendo de los ya conocidos centros como Cancún, Puerto Vallarta, La Paz, etc.

máxime que estas zonas ya conocidas, no se han explotado en su totalidad, con ello se permitiría el desarrollo regional de todas las entidades federativas que cuentan con litorales.

#### **4.9.- Propuesta de reforma a la primera fracción del artículo 27 constitucional.**

Por lo antes expuesto se debe reformar la Primera Fracción del artículo 27 Constitucional y las leyes reglamentarias que se contrapongan a esta reforma, suprimiendo la restricción que tienen los extranjeros para adquirir el **dominio directo** o mejor dicho la propiedad en la zona restringida, es decir, en una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, desapareciendo la llamada zona restringida, con el debido respeto de lo dispuesto en la fracción XLVII del artículo 3o. de la Ley de Aguas Nacionales, para otorgar con ello certidumbre y certeza jurídica a las inversiones extranjeras, lo que generaría empleos y mejoraría la calidad de vida en muchas regiones directamente y, en el país en general.

La anterior propuesta, es para que el texto del multicitado artículo 27 constitucional, sea redactado de la siguiente manera:

#### **Artículo 27**

I. 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, cuando los bienes inmuebles sean para fomentar la inversión inmobiliaria, turística y productiva, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no

invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud de los mismo.

# Conclusiones

---

En el primer capítulo analice la propiedad, y las formas de adquirirla, definiéndola, y dando sus elementos, así como los efectos de la misma y lo relativo a los bienes inmuebles.

En el segundo capítulo aborde lo relativo a los antecedentes históricos que dieron lugar al establecimiento de la denominada “Clausula Calvo” y a la prohibición para los extranjeros de adquirir la propiedad de bienes inmuebles en la denominada zona restringida.

En el tercer capítulo hice una comparación y análisis del Derecho Positivo Mexicano y la legislación actual de otros tres Estados.

Por último, en el cuarto capítulo, planteé la posibilidad para los extranjeros de adquirir la propiedad y dominio directo sobre los bienes inmuebles ubicado en la zona restringida, sugiriendo la modificación a la prohibición del primer párrafo del artículo 27 Constitucional y proponiendo también la debida regulación y reglamentación de situaciones necesarias para la convivencia y el aprovechamiento de los recursos naturales que nuestro país ofrece.

De todo lo anterior concluyo que la prohibición establecida en la primera fracción del artículo 27 Constitucional debe desaparecer, permitiéndole a los extranjeros adquirir la propiedad de bienes inmuebles en la zona restringida, claro siempre y cuando firmen el convenio a que hace referencia el mismo artículo 27 Constitucional, es decir, que se consideren como mexicanos con respecto a la propiedad de dichos inmuebles y que renuncien a invocar la protección de su

gobierno, bajo la pena de perder el beneficio de la Nación los bienes que hubieren adquirido.

Creo que esta Reforma es necesaria, y si el legislador no la ha realizado, es por el riesgo político que implica el reformar una disposición Constitucional que ha permanecido intacta desde hace casi un siglo. Aun y cuando existe reciprocidad internacional con la gran mayoría de nuestros actuales socios comerciales quienes no contemplan esta prohibición en su legislación.

# Bibliografía

---

- 1) Ramos Garza, Oscar; México ante la Inversión Extranjera, Docal Editores, 3ª. Edición, México D.F., 1974.
- 2) Domínguez Martínez, Jorge Alfredo; Derecho Civil. Parte General, Personas, Cosas, Negocio Jurídico e Invalidez; Ed. Porrúa; México; 1990.
- 3) Rojina Villegas, Rafael, Compendio de Derecho Civil, Tomo II, Bienes, Derechos y Sucesiones, Ed. Porrúa. México 2005.
- 4) Gutiérrez y González, Ernesto, El Patrimonio, el Pecuniario y el Moral o Derechos de la Personalidad, Ed. Porrúa, México 2002.
- 5) Zamora y Valencia, Miguel Ángel, Contratos Civiles, 9ª, edición, Ed. Porrúa. México D.F. 2002.
- 6) Bejarano Sánchez, Manuel, Obligaciones Civiles, 3ª, edición, Ed. Harla. México D.F.
- 7) Aspron Pelayo, Juan Manuel, Sucesiones, 2ª, edición. Ed. Mcgraw-Hill. México D.F. 2002.
- 8) Cervantes Ahumada, Raúl, Títulos y Operaciones de Crédito, 14ª, edición, segunda reimpresión. Editorial Porrúa, México 2000.
- 9) Fraga Gabino, Derecho Administrativo. 41ª, edición, editorial Porrúa. México D.F. 2001.
- 10) Vázquez Del Mercado, Oscar, Contratos Mercantiles. Décima segunda edición, editorial Porrúa. México D.F. 2003.
- 11) Molina Pasquel, Roberto, El fideicomiso de inmuebles en las zonas prohibidas en favor de extranjeros, en el Foro, México 4a época N°3. Enero-Marzo 1954.
- 12) Batiza, Rodolfo. El Fideicomiso, Teoría y Práctica quinta edición. Ed. Porrúa. México 1991.
- 13) Carral y de Teresa Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, 16a ed., México: Porrúa, 2004.
- 14) Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo, Derecho Notarial, 15ª ed., Ed. Porrúa, México 2007.
- 15) Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo, Poder, Representación y Mandato.

- Porrúa, 12ª ed. México 2007.
- 16) Zamora y Valencia, Miguel Ángel, Contratos Civiles, ed. 11a. Ed. Porrúa, México 2007.
  - 17) Borja Soriano, Manuel, Teoría General de las Obligaciones. Tomo primero, ed. 6a. Ed. Porrúa, México, 1969.
  - 18) Castillo Villanueva, Heriberto, Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento, colección de temas jurídicos en breviaros. número 4, Ed. Porrúa y Colegio de notarios del D.F., México 2001.
  - 19) Ríos Hellig, Jorge, La Practica Del Derecho Notarial, 6ª ed., McGraw-Hill, Interamericana, México 2005.
  - 20) De La Mata Pizaña, Felipe y Garzón Jiménez, Roberto, Bienes y Derechos Reales, 2ª ed., Ed. Porrúa, México 2007.
  - 21) Trabucchi, Alberto, Instituciones de Derecho Civil, Ed. Revista de Derecho Privado, Madrid 1967. Pp249 a 260. Citado por Pérez Fernández del Castillo, Bernardo.
  - 22) Galindo Garfias, Ignacio, Derecho Civil, Primer Curso, 24ª ed., Ed. Porrúa, México 2005.
  - 23) Hugo Pérez Montero, "La legitimación en la función notarial", Revista de Derecho Notarial, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, No. 81.
  - 24) Vázquez Del Mercado, Oscar, Contratos Mercantiles. Décima segunda edición, editorial Porrúa. México D.F. 2003.
  - 25) Fernández, José Antonio y Herbert K. May. El impacto económico de la inversión extranjera en México, México. Editorial Tabasco, 1971.
  - 26) Derechos del Pueblo Mexicano, México a través de sus Constituciones, Editorial Porrúa, Cuarta edición.
  - 27) Autor desconocido. Marco jurídico nacional de la inversión extranjera. Secretaría de Economía. 13 de noviembre de 2008. En:  
<http://www.sirnie.economia.gob.mx/cgi-bin/rnie.sh/frmopcionp.html?opcion=2>



## DICCIONARIOS

Diccionario Jurídico Mexicano, 13ª ed., Editorial Porrúa- UNAM, México, 1999.

Diccionario de Derecho, De Pina Vara, Rafael, 34ª, edición, editorial Porrúa, México 2005.

Enciclopedia Jurídica Omeba, Driskill, S.A., tomo IX, Buenos Aires, Argentina, 1989.

## LEGISLACIÓN

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Editorial Porrúa, México, 2007.

Ley del Notariado Para el Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 28 de marzo del 2000.

Ley de inversión Extranjera, Editorial Porrúa, México, 2007.

Reglamento de la Ley de inversión Extranjera, Editorial Porrúa, México, 2007.

Código Civil para el Distrito Federal, Agenda Civil del DF. 13ª. Ed. Editorial Ediciones Fiscales ISEF, S.A. México, 2007.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Editorial Porrúa, México, 2007.

Ley General de Bienes Nacionales, Nueva Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 20 de mayo de 2004.

<http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/267.pdf>

Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítima Terrestre y Terrenos ganados al Mar.

[http://www.conagua.gob.mx/CONAGUA07/Noticias/Reglamento\\_mar.pdf](http://www.conagua.gob.mx/CONAGUA07/Noticias/Reglamento_mar.pdf)

Fuente: Unidad de Ecosistemas y Ambientes costeros, SEMARNAT B.C.S.  
<http://www.semarnat.gob.mx/estados/bajacaliforniasur/informacionambiental/Pages/zonafederalmar%C3%ADtimoterrestre.aspx>

## OBRAS DE REFERENCIA

- 1) PLANIOL, Marcel, Tratado Elemental de Derecho Civil Francés, 2ª ed., Traducción de José María Cajica, Editorial Cajica, Puebla, México, 1990.
- 2) Floris Margadant, Guillermo, El Derecho Privado Romano, 10ª ed., Editorial Esfinge, México, 1995.
- 3) Becerra Bautista, José, El Proceso Civil en México, 20ª ed., Editorial Porrúa, México, 2001.
- 4) Acosta Romero, Miguel y Pablo Almazán Alaníz; Tratado Teórico Práctico del Fideicomiso; Porrúa; México; 1999.
- 5) Acosta Romero, Miguel; Derecho Bancario; Porrúa; México; 1998.
- 6) Arellano García, Carlos; Derecho Internacional Privado; Porrúa; México; 1989.
- 7) Batiza, Rodolfo; El Fideicomiso; Porrúa; México; 1980.
- 8) Borrego Estrada, Salvador; Neoliberalismo; Tipografías, Editores; México; 2000.
- 9) Cabral Bowlin, María Luisa; La Soberanía y el Fideicomiso de Inmuebles para Extranjeros en Baja California Sur; Universidad Autónoma de Baja California Sur; México; 1998.
- 10) Carballo Yáñez, Erick; Nuevo Derecho Bancario y Bursátil Mexicano; Porrúa; México; 2000.
- 11) Domínguez Martínez, Jorge Alfredo; El Fideicomiso ante la Teoría General del Acto Jurídico; Porrúa; México; 1972.
- 12) García Maynez, Eduardo; Introducción al Estudio del Derecho; Porrúa; México; 1999.
- 13) Pereznieto Castro, Leonel; Derecho Internacional Privado; Harla; México; 1993.
- 14) Rodríguez y Rodríguez, Joaquín; Derecho Bancario; Porrúa; México; 1997.
- 15) Villagordoza Lozano, José; Doctrina General del Fideicomiso; Porrúa; México; 1988.
- 16) Arce Y Cervantes, José, De los Bienes, 3ª ed., Editorial Porrúa, México, 2000.