



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE QUERÉTARO

FACULTAD DE DERECHO

**“ANÁLISIS JURÍDICO A LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 27
DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS
UNIDOS MEXICANOS”**

TESIS

**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN DERECHO**

PRESENTA:

EDUARDO EMILIO GÁLVEZ SANDOVAL

DIRIGIDA POR:

Dr. en D. CESAR GARCÍA RAMÍREZ

C.U. SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO. NOVIEMBRE DE 2007

**BIBLIOTECA CENTRAL
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE QUERÉTARO**

No. Adq. 174293

No. Título IS

Clas D346.044

G182a

AGRADECIMIENTOS

A mis padres Diana y Lalo, por siempre confiar en mí, por su amor y apoyo incondicional.

A mi ángel de la guarda.

A mis amigos que siempre estuvieron conmigo, me hicieron reír en los momentos de preocupación y me motivaron para la Culminación de este proyecto

Dr. En D Cesar García Ramírez por tomarse el tiempo de revisarme y así mejorar la calidad de este interactivo.

A Dios por el hecho de haberme permitido de llegar y vivir todo este tiempo.

A ti por todo tu apoyo y por estar siempre a mi lado.

ÍNDICE

CAPÍTULO PRIMERO	1
MARCO CONCEPTUAL	1
1.1.- DOCTRINA CALVO	1
1.2.- ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL	9
1.3.- LEYES REGLAMENTARIAS	21
1.4.- INTERPRETACION AL ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL	25
CAPÍTULO SEGUNDO	40
EXTRANJEROS Y FORMA DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD	40
2.1.- NACIONALES Y EXTRANJEROS	40
2.2.- PRINCIPALES FORMAS DE OBTENCIÓN DE INMUEBLES POR EXTRANJEROS EN MÉXICO	47
2.2.1.- La propiedad de inmuebles en México	47
2.2.2.- Por compra - venta	57
2.2.3.- Por fideicomiso	68
CAPITULO TERCERO	78
FORMAS INDIRECTAS EN QUE LOS EXTRANJEROS PUEDEN ADQUIRIR INMUEBLES EN MÉXICO.	78
3.1.- POR EXTINCION DE FIDEICOMISO	78
3.2.-POR USUFRUCTO VITALICIO	79
3.3.- POR ADJUDICACIÓN	83
3.4.- POR HERENCIA O LEGADO	86
3.5.- POR DONACIÓN	90
CAPITULO CUARTO	99
PERSPECTIVA ACTUAL Y FUTURA DE LA CLÁUSULA CALVO EN EL SISTEMA JURÍDICO MEXICANO	99
4.1.- VISION ACTUAL DE LA CLAUSULA CALVO.	99
4.2.- LA CLÁUSULA CALVO	100
4.3.- ZONA PROHIBIDA O ZONA RESTRINGIDA	105
4.4.- VENTAJAS Y DESVENTAJAS	108
CONCLUSIONES	111
BIBLIOGRAFÍA	116
ÍNDICE	118

CAPÍTULO PRIMERO

MARCO CONCEPTUAL

1.1.- DOCTRINA CALVO

“Carlos Calvo nació en Buenos Aires Argentina el 26 de Febrero de 1824, vivió en París desde 1846 a 1852 y muere el 3 de Mayo de 1906 a la edad de 82 años en París”. En 1852 comenzó su carrera de diplomático y volvió a su país, realizó una vice-consulta en Montevideo donde trabajó como consultor general y representante diplomático de Argentina; en 1853, también fue diputado por la provincia de Buenos Aires en 1859, y de 1860 a 1864 representó a Paraguay como Onarge de D'affaires en París; tuvo créditos en Gran Bretaña, sirvió como enviado en Berlín, Rusia, Australia y The Holly See y París.

Aunque fue diplomático profesional, es recordado mayormente como un escritor del Derecho Internacional; Calvo fue un hombre de quien se puede decir que es un doctor en las leyes. Su donación fue principalmente compilar y organizar una serie de leyes y no es considerado como un gran pensador o innovador de sus trabajos exhibidos en la historia práctica y positivista mejor que la fuerza analítica pero influencio grandemente en el desarrollo del Derecho Internacional y extendió sus órbitas intensamente.

“El Maestro Carlos Calvo plasmó parte de sus grandes conocimientos en las siguientes obras:

El Derecho Internacional Teórico y Práctico, París, 1896.

Colección completa de los Tratados, Convenios, Capitulaciones, Armisticios y otros actos diplomáticos de todos los Estados de la América Latina desde el año de 1493, París 1862.

Dictionarie Manuel de Diplometie el de Droit International Public ete Privé, París-Berlín, 1885.

Anales históricos de la Revolución de América Latina, París 1864-1867”¹

La extensión y calidad de la obra de Carlos Calvo le dio merecido renombre internacional, máxime que parte de sus obra se publicó en idioma francés, que permitió mayor difusión en el continente europeo. En la época moderna, su pensamiento ha perdurado a través de lo que se denomina Doctrina Calvo.

Cuando Carlos Calvo defendió los principios de la famosa Doctrina que lleva su nombre, cayó dentro de inconsistencias que tendieron a socavar una interpretación común y la aplicación de sus opiniones. “El origen de la Doctrina Calvo viene de la Doctrina Drago, (el objeto básico de la Doctrina Drago es que se proscriba el empleo de la fuerza para hacer efectivo el cobro de las deudas contractuales de los Estados)”².

De cualquier forma, más autoridades se agregaron a sus ideas a pesar de la vaguedad e inconsistencias; esto es, la formación de la Doctrina Calvo en la América Latina.

En mi opinión la Doctrina Calvo hace frente a una serie de afirmaciones que deberían considerarse para entender la defensa de los principios fundamentales de la América Latina que intenta restringir o eliminar la protección diplomática.

Los pasajes más representativos de Carlos Calvo son los siguientes:

América, al igual que Europa, esta habitada hoy en día por naciones libres e independientes, que tienen su propio gobernante y, en las leyes públicas internas no se admite ningún tipo de injerencia extranjera.

¹ GUERRA, Malo, Braulio, “Tres Internacionalistas Americanos”, Querétaro, México, UAQ., 1994, p.10.

² SEPULVEDA, César, “Análisis de la Doctrina Calvo” México, Porrúa, 1994. p. 50

“Aparte para los motivos políticos, estas intervenciones siempre tienen un pretexto aparente, injusticias para los intereses privados, reclamaciones y demandas para indemnizaciones pecuniarias a causa de los individuos.”³ Por lo que se acuerda un Derecho Internacional estricto para el restablecimiento de deudas y el acosamiento de demandas privadas, lo cual no justifica de ningún modo la intervención del ejército de su gobierno y desde que los Estados europeos siguen invariablemente esta regla y sus relaciones recíprocas, no hay razón alguna por la cual se puedan imponer ellos mismos en sus relaciones para con otras naciones del mundo.

La regla que en más de uno de los casos fue impuesta a los Estados Americanos, es que los extranjeros tienen méritos privilegiados en relación con los nacionales de las ciudades en donde residen.

Este principio es intrínsecamente contrario a las leyes de igualdad de las naciones.

Para admitir la responsabilidad gubernamental, (principio de indemnización), se creo un exorbitante privilegio favorable para las Naciones poderosas e injusticia para las débiles, estableciendo por lo tanto, una desigualdad entre nacionales y extranjeros, éstos últimos gozaban de grandes privilegios.

La responsabilidad de los gobiernos con respecto a los extranjeros no puede ser engrandecida, ya que cualquiera de estos gobiernos tienen la propia para con sus ciudadanos.

La responsabilidad es el principio general por el cual los extranjeros son sujetos a las leyes locales y sometidas sus controversias al tribunal local; este principio se dio por las ciudades hispanoamericanas como base para defender la doctrina que su litigación privada dio al extranjero, quien debería auxiliarse en los tribunales

³ SEPÚLVEDA, César, “Derecho Internacional”, 15a. ed., México, Porrúa, 1988. p.244.

locales antes de invocar una interposición diplomática, y que sus demandas regresaron al Estado donde fueron hechas, el cual debería contar con su corte local y su juzgado final.

“El maestro Calvo basó en sus obras las teorías generales aceptadas de Soberanía Nacional, Igualdad de Estados y Jurisdicción Territorial. En la primera, los Estados soberanos comienzan a ser libres e independientes disfrutando el derecho sobre una base de igualdad, para ser libres de cualquier clase de interferencia por otros Estados, si estos usan la fuerza o diplomacia y, segundo, que a los extranjeros no se les autoricen derechos y privilegios no acordados por los nacionales y que, por tanto, ellos buscarían indemnizar para el caso de la existencia de algún agravio, únicamente ante las autoridades locales. Estos dos conceptos de no intervención e igualdad absoluta de extranjeros con nacionales, son la esencia de la Doctrina Calvo”⁴

Es aparente que la aceptación de estos dos conceptos pueda resultar en la eliminación del enemigo de protección diplomática. Es vasta la relación de las cuatro doctrinas que Calvo dejó en Europa y en los Estados Unidos para obtener la aprobación de las leyes internacionales. El arbitraje es como una alternativa para la intervención, fue el atractivo para aumentar la atención y el propósito para tratar los derechos de un comprador propietario natural por los extranjeros como los derechos sin ley municipal, sujetos a una jurisdicción exclusiva de la corte del Estado defensor, por ello tienen un poco de alabanza misma. Aunque la aceptación de la Doctrina Calvo puede eliminar los abusos de la protección diplomática, también puede eliminar a la misma institución, sin substituir una alternativa aceptable. Abolir la intervención diplomática para subsanar estos abusos deja a los ciudadanos totalmente fuera de la protección de una justicia nativa, a los posibles abusos inherentes en una situación que pueden

⁴ SEARA Vázquez, Modesto, “Derecho Internacional Público”, 10a ed, México, Porrúa, 1984. p. 325

considerablemente engrandecer a los ya existentes. Esto podría tratarse como desventaja, no únicamente de los ciudadanos y de las naciones invasoras, sino también los nativos de las ciudades dentro del desarrollo; para tal situación terminaría o retendría mutuamente inversiones provechosas y relaciones desarrolladas.

“La práctica de Estados y las decisiones de las comisiones arbitrarias tienen igualdad enfática en su rechazamiento de las ideas de Calvo como consideraciones aceptadas a favor sobre méritos intrínsecos, éstas pueden afirmar que la Doctrina Calvo tiene cierto reconocimiento como un principio del Derecho Internacional”⁵.

Las teorías de Calvo fueron, de cualquier manera, reconocidas entusiastamente en América Latina; su fracaso para ganar adeptos sobre otros méritos propios ha tenido aceptación en los estados Americanos para acudir a varios recursos y técnicas para implementar la Doctrina Calvo. Esto a través de la posibilidad de implantarse por tratado, por provisión constitucional, por ley municipal y por estipulación contractual.

En América Latina han existido varias tentativas para implementar la Doctrina Calvo como tratado, así tenemos que estos Estados Americanos nos muestran ingenuidad considerable en sus esquemas legales o una responsabilidad eludible para las injusticias a extranjeros. Por ello se ha buscado incorporar el principio de limitación o no responsabilidad en tratados concluidos con otros Estados.

“Un esfuerzo cercano en esta dirección fue iniciado en Venezuela en 1852. En un intento por escapar de las frecuentes intervenciones diplomáticas, Venezuela hizo lo posible para obtener un acuerdo perteneciente a los estados de América Latina no reconocidos por ninguno de los derechos presentados por los gobiernos

⁵ Idem, p.326

extranjeros en materia de intereses privados, y este particular esfuerzo, fue la iniciativa de un fuerte deseo por las Repúblicas de América Latina para usar tratados y convenciones como un indicio de eliminar y restringir la protección diplomática y completamente algunas de estas restricciones convenidas tuvieron que concluir aplicándose en estas Repúblicas, esto se suministró generalmente en los extranjeros que eran limitados por el gobierno local”⁶. Un ejemplo de este tipo de tratado, fue el Tratado General de Paz y Amistad, arbitración y comercio concluido el 25 de Septiembre de 1906.

Por ello y no obstante que en la defensa y protección de sus intereses, derechos y demandas se ha buscado complementar la idea de nación y su contraposición con los individuos privados, por ello es que se crean diversos recursos, los que son proveídos para sus respectivos ciudadanos, y estos se conformaron con la decisión final de la Corte de justicia.

Los Estados Europeos y los Estados de América tuvieron animadversión para concluir los tratados, y completar la decisión de las reclamaciones privadas de sus ciudadanos a la corte local. Los tratados tuvieron que ser aceptados, teniendo generalmente como ejemplo específico de estos casos de negativa de justicia un tratado típico que fue el del 5 de Diciembre de 1882 entre México y Alemania. El artículo 18, fracción segunda de este tratado establece que:

“Las dos partes contratantes, animados por el deseo de acabar con las disputas las cuales disturbaban las relaciones amistosas, se conviene que con respecto a las demandas o quejas de individuos en materia civil, criminal o de carácter administrativo, sus agentes diplomáticos no intervendrán excepto en casos de negativa de justicia ilegales o dilatación extraordinaria, la falta de ejecución del juicio definitivo; o después de todo remedio legal agotado, por violación expresa de los tratados existentes entre las partes contratantes, o de las normas del

⁶ SEPULVEDA César, op.cit.,p.68

derecho internacional público y privado, generalmente reconocido por las naciones civilizadas”.

Muchos de estos Estados fueron designados a una interposición estricta, eran completamente comunes durante los años cercanos al siglo XIX. Los Estados de América Latina argumentaron la inclusión en tratados en contra de la demanda de protección de su Estado de origen, argumentando las provisiones de no hacer nada más que un lugar para los extranjeros sobre una base de igualdad con los nacionales, eliminando la falsa práctica de permitir un elemento extranjero en los beneficios mayores con que los nacionales cuentan dentro de una presión diplomática que puede dar muestras de los Estados débiles. Por algún tiempo tales tratados son, por supuesto, ligaduras en las partes contratantes, muchos publicistas los han encontrado imprudentes.

El Instituto del Derecho Penal Internacional, en la sesión de 1910, únicamente adoptó la siguiente resolución:

“El Instituto del Derecho Internacional recomienda a los Estados refrenar inserciones de cláusulas tratadas de responsabilidad recíproca. Esto nos hace pensar que las cláusulas son un agravio en las excusas de los estados para la composición de sus derechos y proteger a los extranjeros sin su territorio propio. Los Estados en los cuales por razón de circunstancias extraordinarias no aseguran en manera suficiente la protección de extranjeros en su territorio, puede huir de tales consecuencias en un Estado de materialista por temporada, negando acceso a los extranjeros a su territorio”.

Los Estados Unidos de América y los Estados Europeos se han rehusado en años recientes para concluir estos tratados, y sus eficiencias para restringir o eliminar interposición han sido grandemente limitadas.

Los tratados formalmente concluyeron fuera de América Latina, las estipulaciones del tratado de América Latina, las estipulaciones del Tratado de irresponsabilidad,

por injusticia a los extranjeros no operaron por mucho tiempo. De este modo el esfuerzo por implementar la Doctrina Calvo como tratado tuvo una gran falla.

La importancia de la Doctrina Calvo en las naciones de América Latina se muestra en la inclusión de sus constituciones del principio de limitación del Estado responsable en perjuicio del Estado anfitrión. Por este método ellos intentaron restringir a el extranjero por un resarcimiento legal y vedar interposiciones diplomáticas. Un ejemplo común de esta técnica es encontrado en el artículo 31 de la Constitución de Perú, establece que:

“Quien quiera que sea el dueño es gobernado exclusivamente por las normas de la República y está sujeto a los impuestos, cargos y limitaciones establecidas en las leyes mismas”.

La misma provisión de propiedad es aplicada tanto a los extranjeros como a los peruanos, excepto en el caso de que los extranjeros se pongan en una posición excepcional o concurran a la apelación diplomática.

“Según el maestro Podesta Costa la esencia de la Doctrina Calvo es la confirmación de la regla del recurso legal fundada en la “comunidad de fortuna”, o sea que un nacional de otro país, que acude a una nación americana, lo hace buscando horizontes mejores, que generalmente logra por la hospitalidad que se le dispensa, y mal puede exigir más consideración y privilegios más acentuados y más amplios que los naturales de ese país, el maestro Calvo concluye que entre nacionales y extranjeros deben existir por igual los derechos civiles, y si el extranjero sufriese algún daño debe recurrir al gobierno del país donde reside y no reclamar más. En la tesis de Calvo, sólo se justifica una interposición diplomática

cuando el extranjero, después de agotar los recursos locales, ha encontrado una denegación de justicia”⁷.

“De otra forma tal interposición resulta sin derecho y además extemporánea. En efecto, la sola Doctrina Calvo emerge de sus conceptos, y que lleva a la no intervención, y la Cláusula Calvo que es la aplicación práctica de la tesis del maestro Calvo, son más que suficientes para garantizar un lugar honroso en el internacionalismo universal”⁸. Sabemos que él logró demostrar que la intervención no tiene ningún fundamento Histórico y la igualdad de los Estados -principio básico de convivencia internacional- reclama el respeto a su libertad y a su independencia.

La importancia de la Doctrina Calvo radica en la ratificación que han tenido en las convenciones que sobre responsabilidad de los Estados y la situación jurídica de los extranjeros han sido firmadas en las Conferencias Panamericanas; y se ha adoptado en la legislación mexicana y de otros Estados para los actos jurídicos sobre bienes raíces en que intervengan extranjeros.

1.2.- ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL

“Para dar inicio al presente capítulo es importante que hagamos historia de la máxima ley que tenemos en México, nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos”⁹, por lo que es obligado hacer un breve análisis del surgimiento de la Constitución de 1917.

Resulta necesario apuntar lo sucedido en la Decena Trágica ocurrida el 9 de Febrero de 1913, en la cual estalló el movimiento que se desarrolló en la Ciudadela. Este movimiento fue encabezado por Félix Díaz, y tenía como objetivo

⁷ Idem, p 244

⁸ Idem, p. 21.

⁹ MORENO Daniel, “Derecho Constitucional Mexicano”, 11ª ed., México, Porrúa, 1990, p. 246

derrocar del Poder al Presidente en turno Francisco I. Madero y al Vicepresidente José María Pino Suárez. El General Bernardo Reyes en compañía del General Gregorio Ruiz ataca Palacio Nacional, este General es aprehendido y pasado por las armas por órdenes del Presidente Francisco I. Madero, en tanto sucedía esto, Félix Díaz encabezaba el ataque a la Ciudadela.

El día 9 de Febrero de 1913 en el trayecto que hacía el Presidente Madero del Castillo de Chapultepec a Palacio Nacional fue escoltado por los alumnos del Heroico Colegio Militar, se detuvo en la avenida Juárez (hoy, frente del Palacio de Bellas Artes) para esperar el parte de novedades, poco después se presentó el General Victoriano Huerta, el cual pedía el mando de la Jefatura, Francisco I. Madero accedió y le otorgó el nombramiento de General en Jefe de las Fuerzas de la República. El 18 de Febrero del mismo año fue tomado Palacio Nacional por órdenes del General Victoriano Huerta y en los hechos fue prisionero Francisco I. Madero y su vicepresidente José María Pino Suárez, esto se hizo con el objeto de que renunciasen ambos a sus cargos, una vez que firmaron su renuncia fueron entregados al General Aureliano Blanquet para conducirlos a la penitenciaría, pero en el camino fueron sacrificados el día 22 de Febrero de 1913, de esta forma, llega a la presidencia el traidor del General Victoriano Huerta.

Después de lo acontecido en la Decena Trágica, el General Venustiano Carranza (Gobernador de Coahuila) desconoció como presidente a Victoriano Huerta y así, de esta forma, Venustiano Carranza comienza una nueva etapa de renovación, mejor conocida como etapa Constitucionalista, ya que pretendía reimplantar el orden Constitucional, y así Venustiano Carranza proclama el Plan de Guadalupe, el que tuvo lugar en la Hacienda que llevaba ese mismo nombre el 26 de Marzo de 1913 y que consistía en:

1. Desconocer al General Victoriano Huerta como Presidente de la República.

2. Designar a Venustiano Carranza como Primer Jefe del Ejército Constitucionalista,
3. Que al ocupar las fuerzas rebeldes la ciudad de México se encargaría de la Presidencia el propio Venustiano Carranza.

“Una de las finalidades de este Plan fue sostener el orden Constitucional en la República, Venustiano Carranza tenía en mente acatar la Constitución de 1857; por lo tanto, en vista de los acontecimientos anteriores Venustiano Carranza expidió un decreto el 14 de Septiembre de 1916, en el cual se distinguían las Reformas Sociales; como las Reformas de índole Político se pensó que existía inconformidad en llevar a cabo un Congreso Constituyente, ya que de esta forma el pueblo podía expresar su soberana voluntad”¹⁰. Una vez instalado en la ciudad de Querétaro el Congreso Constituyente, se iniciaron las juntas preparatorias el 21 de Noviembre de 1916, a él asistieron 242 diputados propietarios y 242 suplentes, mientras tanto el General Alvaro Obregón se oponía a que no ingresaran los diputados que habían pertenecido al Grupo Renovador, en especial esta restricción iba dirigida contra José Natividad Macías y Luis Manuel Rojas, los cuales habían redactado el proyecto de Constitución y en contra de sus colaboradores que fueron Felix Palavincini y Alfonso Cravioto, pero en vista de esto Venustiano Carranza ratificó al General Alvaro Obregón y a los diputados del Grupo Renovador. El primero de noviembre de 1916 el Congreso eligió su mesa directiva y para el primero de diciembre del mismo año Venustiano Carranza entregó el Proyecto de Constitución reformada, por lo tanto, el 6 de diciembre designo la comisión de Constitución, la cual quedó integrada por:

Enrique Colunga, Francisco J. Mújica, Luis G. Monzán, Enrique Recio y Alberto Román, quienes presentaron su dictamen al Congreso el 29 de enero de 1917, este dictamen fue aprobado al día siguiente (30 de enero) por unanimidad de 150

votos; el 31 de enero de 1919 se firmó la Constitución y esa misma tarde se rindió protesta de guardarla, inicialmente lo hicieron los diputados y después el primer jefe, Venustiano Carranza. La Constitución fue promulgada el 5 de Febrero de 1917 y entró en vigor hasta el primero de Mayo de ese mismo año. Concluiré diciendo que los legisladores trataron de detallar al máximo los artículos 27 y 123 de nuestra Constitución, los cuales son el producto de una larga y sangrienta lucha revolucionaria.

Al repasar los anales de nuestra historia, se aprecia que para la culminación de nuestra Constitución actual siguió un camino trágico y sangriento, y consecuentemente, es el producto del sentir de nuestra Nación que ha sido pisoteada y violada en sus derechos por sus pseudo representantes; tal es el caso que se puede ejemplificar por parte de nuestros campesinos que fueron vejados en sus propios derechos, ya que ellos fueron los que dieron vida al nacimiento del artículo 27 Constitucional el cual establece actualmente que:

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.

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

La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de

¹⁰ Idem. p.250

planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

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

Son propiedad de la nación las aguas de los mares territoriales en la extensión y términos que fije el derecho internacional; las aguas marinas interiores; las de las lagunas y esteros que se comuniquen permanente o intermitentemente con el mar; las de los lagos interiores de formación natural que estén ligados directamente a corrientes constantes; las de los ríos y sus afluentes directos o indirectos, desde el punto del cauce en que se inicien las primeras aguas permanentes, intermitentes o torrenciales, hasta su desembocadura en el mar, lagos, lagunas o esteros de propiedad nacional; las de las corrientes constantes o intermitentes y sus afluentes directos o indirectos, cuando el cauce de aquéllas en toda su extensión o en parte de ellas, sirva de límite al territorio nacional o a dos entidades federativas, o cuando pase de una entidad federativa a otra o cruce la línea divisoria de la República; la de los lagos, lagunas o esteros cuyos vasos, zonas o riberas, estén cruzadas por líneas divisorias de dos o más entidades o entre la República y un país vecino, o cuando el límite de las riberas sirva de lindero entre dos entidades federativas o a la República con un país vecino; las de los manantiales que broten en las playas, zonas marítimas, cauces, vasos o riberas de los lagos, lagunas o esteros de propiedad nacional, y las que se extraigan de las minas; y los cauces, lechos o riberas de los lagos y corrientes interiores en la extensión que fija la ley. Las aguas del subsuelo pueden ser libremente alumbradas

mediante obras artificiales y apropiarse por el dueño del terreno, pero cuando lo exija el interés público o se afecten otros aprovechamientos, el Ejecutivo Federal podrá reglamentar su extracción y utilización y aun establecer zonas vedadas, al igual que para las demás aguas de propiedad nacional. Cualesquiera otras aguas no incluidas en la enumeración anterior, se considerarán como parte integrante de la propiedad de los terrenos por los que corran o en los que se encuentren sus depósitos, pero si se localizaren en dos o más predios, el aprovechamiento de estas aguas se considerará de utilidad pública, y quedará sujeto a las disposiciones que dicten los Estados.

En los casos a que se refieren los dos párrafos anteriores, el dominio de la nación es inalienable e imprescriptible y la explotación, el uso o el aprovechamiento de los recursos de que se trata, por los particulares o por sociedades constituidas conforme a las leyes mexicanas, no podrá realizarse sino mediante concesiones, otorgadas por el Ejecutivo Federal, de acuerdo con las reglas y condiciones que establezcan las leyes. Las normas legales relativas a obras o trabajos de explotación de los minerales y sustancias a que se refiere el párrafo cuarto, regularán la ejecución y comprobación de los que se efectúen o deban efectuarse a partir de su vigencia, independientemente de la fecha de otorgamiento de las concesiones, y su inobservancia dará lugar a la cancelación de éstas. El Gobierno Federal tiene la facultad de establecer reservas nacionales y suprimirlas. Las declaratorias correspondientes se harán por el Ejecutivo en los casos y condiciones que las leyes prevean. Tratándose del petróleo y de los carburos de hidrógeno sólidos, líquidos o gaseosos o de minerales radioactivos, no se otorgarán concesiones ni contratos, ni subsistirán los que en su caso se hayan otorgado y la nación llevará a cabo la explotación de esos productos, en los términos que señale la ley reglamentaria respectiva. Corresponde exclusivamente a la nación generar, conducir, transformar, distribuir y abastecer energía eléctrica que tenga por objeto la prestación de servicio público. En esta materia no se otorgarán concesiones a los particulares y la nación aprovechará los bienes y recursos naturales que se requieran para dichos fines.

Corresponde también a la nación el aprovechamiento de los combustibles nucleares para la generación de energía nuclear y la regulación de sus aplicaciones en otros propósitos. El uso de la energía nuclear sólo podrá tener fines pacíficos.

La nación ejerce en una zona económica exclusiva situada fuera del mar territorial y adyacente a éste, los derechos de soberanía y las jurisdicciones que determinen las leyes del congreso. La zona económica exclusiva se extenderá a doscientas millas náuticas, medidas a partir de la línea de base desde la cual se mide el mar territorial. En aquellos casos en que esa extensión produzca superposición con las zonas económicas exclusivas de otros Estados,

la delimitación de las respectivas zonas se hará en la medida en que resulte necesario, mediante acuerdo con estos Estados.

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

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

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;

II. Las asociaciones religiosas que se constituyan en los términos del artículo 130 y su ley reglamentaria tendrán capacidad para adquirir, poseer o administrar, exclusivamente, los bienes que sean indispensables para su objeto, con los requisitos y limitaciones que establezca la ley reglamentaria;

III. Las instituciones de beneficencia, pública o privada, que tengan por objeto el auxilio de los necesitados, la investigación científica, la difusión de la enseñanza, la ayuda recíproca de los asociados, o cualquier otro objeto lícito, no podrán adquirir más bienes raíces que los indispensables para su objeto, inmediata o directamente destinados a él, con sujeción a lo que determine la ley reglamentaria;

IV. Las sociedades mercantiles por acciones podrán ser propietarias de terrenos rústicos pero únicamente en la extensión que sea necesaria para el cumplimiento de su objeto.

En ningún caso las sociedades de esta clase podrán tener en propiedad tierras dedicadas a actividades agrícolas, ganaderas o forestales en mayor extensión que la respectiva equivalente a veinticinco veces los límites señalados en la fracción XV de este artículo. La ley reglamentaria regulará la estructura de capital y el número mínimo de socios de estas sociedades, a efecto de que las tierras propiedad de la sociedad no excedan en relación con cada socio los límites de la

pequeña propiedad. En este caso, toda propiedad accionaria individual, correspondiente a terrenos rústicos, será acumulable para efectos de cómputo. Asimismo, la ley señalará las condiciones para la participación extranjera en dichas sociedades.

La propia ley establecerá los medios de registro y control necesarios para el cumplimiento de lo dispuesto por esta fracción;

V. Los bancos debidamente autorizados, conforme a las leyes de instituciones de crédito, podrán tener capitales impuestos, sobre propiedades urbanas y rústicas de acuerdo con las prescripciones de dichas leyes, pero no podrán tener en propiedad o en administración más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto directo;

VI. Los Estados y el Distrito Federal, lo mismo que los Municipios de toda la República, tendrán plena capacidad para adquirir y poseer todos los bienes raíces necesarios para los servicios públicos.

Las leyes de la Federación y de los Estados en sus respectivas jurisdicciones, determinarán los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada, y de acuerdo con dichas leyes la autoridad administrativa hará la declaración correspondiente. El precio que se fijará como indemnización a la cosa expropiada, se basará en la cantidad que como valor fiscal de ella figure en las oficinas catastrales o recaudadoras, ya sea que este valor haya sido manifestado por el propietario o simplemente aceptado por él de un modo tácito por haber pagado sus contribuciones con esta base. El exceso de valor o el demérito que haya tenido la propiedad particular por las mejoras o deterioros ocurridos con posterioridad a la fecha de la asignación del valor fiscal, será lo único que deberá quedar sujeto a juicio pericial y a resolución judicial. Esto mismo se observará cuando se trate de objetos cuyo valor no esté fijado en las oficinas rentísticas.

El ejercicio de las acciones que corresponden a la nación, por virtud de las disposiciones del presente artículo, se hará efectivo por el procedimiento judicial; pero dentro de este procedimiento y por orden de los tribunales correspondientes, que se dictará en el plazo máximo de un mes, las autoridades administrativas procederán desde luego a la ocupación, administración, remate o venta de las tierras o aguas de que se trate y todas sus accesiones, sin que en ningún caso pueda revocarse lo hecho por las mismas autoridades antes de que se dicte sentencia ejecutoriada;

VII. Se reconoce la personalidad jurídica de los núcleos de población ejidales y comunales y se protege su propiedad sobre la tierra, tanto para el asentamiento humano como para actividades productivas.

La ley protegerá la integridad de las tierras de los grupos indígenas.

La ley, considerando el respeto y fortalecimiento de la vida comunitaria de los ejidos y comunidades, protegerá la tierra para el asentamiento humano y regulará el aprovechamiento de tierras, bosques y aguas de uso común y la provisión de acciones de fomento necesarias para elevar el nivel de vida de sus pobladores.

La ley, con respeto a la voluntad de los ejidatarios y comuneros para adoptar las condiciones que más les convengan en el aprovechamiento de sus recursos productivos, regulará el ejercicio de los derechos de los comuneros sobre la tierra y de cada ejidatario sobre su parcela. Asimismo establecerá los procedimientos por los cuales ejidatarios y comuneros podrán asociarse entre sí, con el Estado o con terceros y otorgar el uso de sus tierras; y, tratándose de ejidatarios, transmitir sus derechos parcelarios entre los miembros del núcleo de población; igualmente fijará los requisitos y procedimientos conforme a los cuales la asamblea ejidal otorgará al ejidatario el dominio sobre su parcela. En caso de enajenación de parcelas se respetará el derecho de preferencia que prevea la ley.

Dentro de un mismo núcleo de población, ningún ejidatario podrá ser titular de más tierra que la equivalente al 5% del total de las tierras ejidales. En todo caso, la titularidad de tierras en favor de un solo ejidatario deberá ajustarse a los límites señalados en la fracción XV.

La asamblea general es el órgano supremo del núcleo de población ejidal o comunal, con la organización y funciones que la ley señale. El comisariado ejidal o de bienes comunales, electo democráticamente en los términos de la ley, es el órgano de representación del núcleo y el responsable de ejecutar las resoluciones de la asamblea.

La restitución de tierras, bosques y aguas a los núcleos de población se hará en los términos de la ley reglamentaria;

VIII. Se declaran nulas:

a) Todas las enajenaciones de tierras, aguas y montes pertenecientes a los pueblos, rancherías, congregaciones o comunidades, hechas por los jefes políticos, gobernadores de los Estados, o cualquiera otra autoridad local en contravención a lo dispuesto en la ley de 25 de junio de 1856 y demás leyes y disposiciones relativas;

b) Todas las concesiones, composiciones o ventas de tierras, aguas y montes, hechas por las Secretarías de Fomento, Hacienda o cualquiera otra autoridad federal, desde el día primero de diciembre de 1876, hasta la fecha, con las cuales se hayan invadido y ocupado ilegalmente los ejidos, terrenos de común repartimiento o cualquiera otra clase, pertenecientes a los pueblos, rancherías, congregaciones o comunidades, y núcleos de población; y

c) Todas las diligencias de apeo o deslinde, transacciones, enajenaciones o remates practicados durante el periodo de tiempo a que se refiere la fracción anterior, por compañías, Jueces u otras autoridades de los Estados o de la Federación, con los cuales se hayan invadido u ocupado ilegalmente tierras, aguas y montes de los ejidos, terrenos de común repartimiento, o de cualquier otra clase, pertenecientes a núcleos de población.

Quedan exceptuadas de la nulidad anterior, únicamente las tierras que hubieren sido tituladas en los repartimientos hechos con apego a la ley de 25 de junio de 1856 y poseídas en nombre propio a título de dominio por más de diez años cuando su superficie no exceda de cincuenta hectáreas;

IX. La división o reparto que se hubiere hecho con apariencia de legítima entre los vecinos de algún núcleo de población y en la que haya habido error o vicio, podrá ser nulificada cuando así lo soliciten las tres cuartas partes de los vecinos que estén en posesión de una cuarta parte de los terrenos, materia de la división, o una cuarta parte de los mismos vecinos cuando estén en posesión de las tres cuartas partes de los terrenos.

X. Derogada;

XI. Derogada;

XII. Derogada;

XIII. Derogada;

XIV. Derogada;

XV. En los Estados Unidos Mexicanos quedan prohibidos los latifundios.

Se considera pequeña propiedad agrícola la que no exceda por individuo de cien hectáreas de riego o humedad de primera o sus equivalentes en otras clases de tierras.

Para los efectos de la equivalencia se computará una hectárea de riego por dos de temporal, por cuatro de agostadero de buena calidad y por ocho de bosque, monte o agostadero en terrenos áridos.

Se considerará, asimismo, como pequeña propiedad, la superficie que no exceda por individuo de ciento cincuenta hectáreas cuando las tierras se dediquen al cultivo de algodón, si reciben riego; y de trescientas, cuando se destinen al cultivo del plátano, caña de azúcar, café, henequén, hule, palma, vid, olivo, quina, vainilla, cacao, agave, nopal o árboles frutales.

Se considerará pequeña propiedad ganadera la que no exceda por individuo la superficie necesaria para mantener hasta quinientas cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor, en los

términos que fije la ley, de acuerdo con la capacidad forrajera de los terrenos.

Cuando debido a obras de riego, drenaje o cualesquiera otras ejecutadas por los dueños o poseedores de una pequeña propiedad se hubiese mejorado la calidad de sus tierras, seguirá siendo considerada como pequeña propiedad, aun cuando, en virtud de la mejoría obtenida, se rebasen los máximos señalados por esta fracción, siempre que se reúnan los requisitos que fije la ley.

Cuando dentro de una pequeña propiedad ganadera se realicen mejoras en sus tierras y éstas se destinen a usos agrícolas, la superficie utilizada para este fin no podrá exceder, según el caso, los límites a que se refieren los párrafos segundo y tercero de esta fracción que correspondan a la calidad que hubieren tenido dichas tierras antes de la mejora;

XVI. Derogada;

XVII. El Congreso de la Unión y las Legislaturas de los Estados, en sus respectivas jurisdicciones, expedirán leyes que establezcan los procedimientos para el fraccionamiento y enajenación de las extensiones que llegaren a exceder los límites señalados en las fracciones IV y XV de este artículo.

El excedente deberá ser fraccionado y enajenado por el propietario dentro del plazo de un año contado a partir de la notificación correspondiente. Si transcurrido el plazo el excedente no se ha enajenado, la venta deberá hacerse mediante pública almoneda. En igualdad de condiciones, se respetará el derecho de preferencia que prevea la ley reglamentaria.

Las leyes locales organizarán el patrimonio de familia, determinando los bienes que deben constituirlo, sobre la base de que será inalienable y no estará sujeto a embargo ni a gravamen ninguno;

XVIII. Se declaran revisables todos los contratos y concesiones hechos por los gobiernos anteriores desde el año 1876, que hayan traído por consecuencia el acaparamiento de tierras, aguas y riquezas naturales de la nación, por una sola persona o sociedad, y se faculta al Ejecutivo de la Unión para declararlos nulos cuando impliquen perjuicios graves para el interés público;

XIX. Con base en esta Constitución, el Estado dispondrá las medidas para la expedita y honesta impartición de la justicia agraria, con objeto de garantizar la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra ejidal, comunal y de la pequeña propiedad, y apoyará la asesoría legal de los campesinos.

Son de jurisdicción federal todas las cuestiones que por límites de terrenos ejidales y comunales, cualquiera que sea el origen de éstos, se

hallen pendientes o se susciten entre dos o más núcleos de población; así como las relacionadas con la tenencia de la tierra de los ejidos y comunidades. Para estos efectos y, en general, para la administración de justicia agraria, la ley instituirá tribunales dotados de autonomía y plena jurisdicción, integrados por Magistrados propuestos por el Ejecutivo Federal y designados por la Cámara de Senadores o, en los recesos de ésta, por la Comisión Permanente.

La ley establecerá un órgano para la procuración de justicia agraria; y

XX. El Estado promoverá las condiciones para el desarrollo rural integral, con el propósito de generar empleo y garantizar a la población campesina el bienestar y su participación e incorporación en el desarrollo nacional, y fomentará la actividad agropecuaria y forestal para el óptimo uso de la tierra, con obras de infraestructura, insumos, créditos, servicios de capacitación y asistencia técnica. Asimismo expedirá la legislación reglamentaria para planear y organizar la producción agropecuaria, su industrialización y comercialización, considerándolas de interés público.

Para finalizar el presente estudio del artículo 27 Constitucional, concluiré que básicamente consagra la garantía de propiedad, esto en base a que nuestra Nación adquirió la propiedad de tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio de la Nueva España por medio de la consumación de la independencia, por lo tanto es menester que nuestra Constitución en su artículo 27 Constitucional consigne que la propiedad de las tierras y aguas dentro del Territorio nacional, corresponde originalmente a la Nación y por consiguiente, es la única con la facultad de transmitirla a los particulares, con esto constituye la Propiedad Privada. Cuando nuestra Constitución la admite, le da gran importancia de consagrarla como garantía individual. Es evidente que consagrarla como garantía individual impone una obligación a cargo del Estado, consistente en el respeto de la misma. Es obvio que el Estado impondrá ciertas limitaciones a los extranjeros para que éstos adquieran parte de nuestro territorio, mientras los mexicanos por nacimiento, o por naturalización, tienen el derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones; los extranjeros sólo podrán adquirirlas si el Estado lo consiente, siempre y cuando, además, convenga; ante

la Secretaría de Relaciones Exteriores en celebrar el convenio de renuncia que en lo conducente dispone que: "el extranjero que pretenda adquirir una propiedad en nuestro país deberá considerarse como nacional respecto de dicho bien y en no invocar, por lo mismo, la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquellos; bajo la pena, en caso de faltar el convenio, de perder en beneficio de la nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo", este convenio ha quedado impuesto en la fracción I del artículo 27 Constitucional, por un lado los extranjeros se encontrarán en posibilidades de adquirir bienes, previa autorización del Estado, pero en cambio se encuentran imposibilitados constitucionalmente para adquirirlos en una franja de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas. Es notoria la importancia que reviste el artículo 27 Constitucional, en particular en su fracción I; párrafo primero, ya que limita a los extranjeros a la adquisición de bienes inmuebles dentro de nuestro territorio e imposibilita a la adquisición de los mismos en el párrafo segundo ya visto, y que esto es una necesidad auto protectora de su propio territorio en caso de algún conflicto internacional, impidiendo por este medio la posibilidad de la introducción o desembarco de tropas extranjeras.

1.3.- LEYES REGLAMENTARIAS

"Las leyes que empezaron a regular la propiedad inmueble de extranjero en nuestro país se inician en el año de 1843, pero se empezó a regular en forma insuficiente; fue hasta 1886 en que apareció la Ley de Extranjería y Naturalización, en donde se estableció por primera vez un régimen jurídico general para el extranjero en México"¹¹, en donde se instituyeron los aspectos regulatorios legales para la adquisición de inmuebles por extranjeros, en esta ley se vieron primordialmente dos disposiciones:

¹¹ PEREZNIETO Castro, Leonel, Derecho Internacional Privado, 4a Ed. México. Harla 1980 p. 108

ARTICULO 1.- Son Mexicanos:

Los extranjeros que adquieran bienes raíces en la República, siempre que manifiesten la resolución de no conservar su nacionalidad. En el acto de verificarse la adquisición, el extranjero manifestará al notario o juez receptor respectivo, si desea o no obtener la nacionalidad mexicana que le otorga la fracción III del artículo 30 de la Constitución, haciéndose constar en escritura pública la resolución del extranjero sobre este punto.

Si elige la nacionalidad mexicana, u o mite hacer alguna manifestación sobre el particular, podrá acudir a la Secretaría de Relaciones Exteriores dentro de un año para cubrir los requisitos que expresa el artículo 19, y ser tenido como mexicano.

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

Es a partir de la Constitución del 5 de Febrero de 1917, y básicamente en el artículo 27 fracción I, párrafo primero, donde se establece una gama de disposiciones que limitaron la propiedad inmueble a los extranjeros.

O sea, se desprende del precepto anterior que sólo el Estado podrá otorgar el dominio a los extranjeros sobre tierras, aguas y sus accesiones; que se les podrá otorgar concesiones a los extranjeros, asimismo, también se desprende que dicho otorgamiento deberá estar sujeto a tres condiciones muy importantes a saber:

1. Que no convenga ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales de dichos bienes.
2. No invocar, por lo que corresponde a los bienes adquiridos, la protección de su gobierno; en caso contrario, lo perderá en beneficio de la Nación Mexicana.

3. Dentro de una zona de cien kilómetros a lo largo de las fronteras, y de cincuenta en las playas, existe absoluta prohibición para que adquieran el dominio directo sobre los citados bienes.

Concretándose en cuanto al otorgamiento del permiso que otorga la Secretaría de Relaciones Exteriores para la adquisición de inmuebles por los extranjeros, éste se funda exclusivamente como parte estructural de la fracción I del artículo 27 Constitucional y también se funda en la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal en su artículo 28 fracción V, establece que:

A la Secretaría de Relaciones Exteriores corresponde el despacho de los siguientes asuntos:

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

Como vemos, la expedición del permiso para la adquisición de inmuebles por extranjero en México lo regula la Secretaría de Relaciones Exteriores y este permiso se va fundamentando única y exclusivamente en la fracción I del artículo 27 Constitucional y el artículo 28 fracción V de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal y como consecuencia la obtención de dicho permiso es muy sencillo, más que nada es un simple trámite burocrático que se efectúa en dicha Secretaría para la celebración del convenio de renuncia, sin embargo, a raíz de los cambios efectuados en el sexenio de Carlos Salinas de Gortari, se modificó la Ley General de Población el día 17 de julio de 1990 en su artículo 66, el cual dispone que:

“Los extranjeros independientemente de su calidad migratoria, por si o mediante apoderado podrán, sin que para ellos requieran permiso de la Secretaría de Gobernación, adquirir valores de renta fija o variable y realizar depósitos bancarios, así como adquirir bienes inmuebles urbanos y derechos reales sobre los mismos, con las restricciones señaladas en el artículo 27 Constitucional, en la Ley para promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera y demás leyes aplicables.

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

Asimismo, también fue reformado el Reglamento de la Ley General de Población el 31 de Agosto de 1992, en su artículo 122, estableciendo que:

“Los extranjeros independientemente de su calidad migratoria por si o mediante apoderado podrán adquirir títulos y valores de renta fija o variable, acciones y partes sociales, activos para la realización de actividades empresariales y otras similares, realizar depósitos bancarios, así como adquirir inmuebles urbanos y rústicos y derechos reales sobre los mismos, con las restricciones señaladas en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Ley para promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera y demás leyes aplicables, sin que para ello requieran permiso de la Secretaría de Gobernación.

Todos los actos a que se refiere el párrafo anterior, podrán realizarse por el extranjero directamente o por su representante, independientemente de que aquél se encuentre o no en el país.

El transmigrante, en ningún caso estará facultado para realizar los actos jurídicos a que se refiere este artículo”¹².

Legalmente estos son los preceptos que facultan a los extranjeros en cuanto a la adquisición de bienes inmuebles, pero el artículo 123 del Reglamento citado los pone en aptitud de poder enajenar cualquier bien adquirido, sin que para esto exista alguna reglamentación especial, dicho artículo mencionado establece que:

Los extranjeros podrán realizar cualquier acto aún de dominio, sobre los inmuebles que le sean propios, sin requerir permiso de la Secretaría.

Para finalizar este capítulo se concluye que como máximo ordenamiento en nuestro país, es la fracción, I del artículo 27 Constitucional; es evidente que las demás Leyes y Reglamentos sólo remiten a las disposiciones y restricciones señaladas en la fracción y artículo multicitado, por consiguiente, no existe otra disposición que supere el artículo de la fracción mencionada.

1.4.- INTERPRETACION AL ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL

“Los Tribunales del Estado al que pertenece un sistema jurídico, son por lo general las entidades que aplican las normas jurídicas de dicho sistema. El criterio uniforme de interpretación y aplicación de las normas jurídicas constituyen la Jurisprudencia”¹³.

Debido a que se trata principalmente de la interpretación por parte de los jueces, de la obra del legislador, es decir, de las normas jurídicas, a fin de resolver casos concretos, cuando dicha interpretación se hace de manera uniforme, crea la fuerza del precedente, el cual, en algunos sistemas, suele ser obligatorio. En el Derecho Internacional Privado, la jurisprudencia es importante en la medida que

¹² REGLAMENTO DE LA LEY GENERAL DE POBLACIÓN, Art. 122, 2000.

¹³ PEREZNIETO Castro Leonel, op. cit; p.15

enseña a los jueces la manera como cierta situación ha sido interpretada y resuelta. Este proceso de interpretación uniforme es de carácter nacional.

El desarrollo jurisprudencial por otro lado, ejerce una gran influencia sobre la doctrina: los autores comentan las decisiones de los tribunales y de ellos infieren principios generales. En el caso de México, el desarrollo jurisprudencial es este sentido es reducido y, por lo tanto, la doctrina escasa.

En el desarrollo del tema de la Jurisprudencia hago un preámbulo diciendo que la adopción de la Cláusula Calvo por múltiples naciones subdesarrolladas, entre ellas México, y donde se encuentra consagrado el artículo 27 Constitucional en su fracción primera, no fue en su origen vista por aquellas naciones poderosas que llevaban la batuta en la sinfonía de las naciones, ya que atentaba directamente a sus intereses de expansión y de dominio territorial, sin embargo, al paso del tiempo se condujeron a la aceptación de la misma en vista de su buena acogida por las naciones latinoamericanas. Aceptación misma que llevó de muchos a pocos y por último a nulos, los conflictos entre las naciones por causas de las intervenciones, que atentaban contra el espíritu de igualdad de derechos entre los Estados, además de la paz y estabilidad tan buscada por las burguesías nacionales para su pleno desarrollo, he aquí la razón principal de que México no haya enfrentado un conflicto en el orden internacional con motivo de la adquisición de bienes inmuebles por extranjeros que vaya en contra de lo expuesto en la Cláusula Calvo, desde la llamada Guerra de los Pasteles, motivo por el cual no existe en los tribunales resoluciones al respecto, ni jurisprudencia a consultar, dado que, además si consideramos el hecho que tanto personas físicas como morales extranjeras, han recurrido en el mayor número de los casos a prestanombres mexicanos, para de esta manera adquirir, bienes inmuebles en las zonas restringidas para ellos, es decir, en la franja que comprende cincuenta kilómetros de las playas y cien kilómetros de las fronteras, y en menor número de los casos han recurrido a adquirir apócrifas cartas de naturalización.

Los años que marcaron el principio del siglo XX en México y aún los de mediados, sirvieron de escenario a una serie de ajustes a las interpretaciones dadas con respecto al artículo 27 Constitucional en su fracción primera, donde es fácil observar que dentro de la política proteccionista del Estado Mexicano, comienza a abrir ventanas al exterior con miras a la captación de divisas extranjeras que, consecuentemente, comienza a otorgar mayores posibilidades a los extranjeros para adquirir indirectamente y a través de sociedades mercantiles en su mayoría, bienes inmuebles en la zona prohibida, de ahí que al ser abrogada la ley orgánica de la fracción primera del artículo 27 constitucional en el Diario Oficial de la Federación del 21 de enero de 1926, según disposición del artículo segundo transitorio de la Ley de Inversiones Extranjeras quedó sin efecto la única disposición legal más no constitucional que interpretaba el artículo 27, en el sentido de que los extranjeros no podrán ser socios de sociedades mexicanas, que requieran el dominio de bienes inmuebles en la zona prohibida.

Es importante hacer notar que en la actualidad la nueva Ley de Inversiones Extranjeras en su artículo 10, expresamente permite a las sociedades mexicanas, sin cláusula de exclusión de extranjeros, y que hayan incluido en sus estatutos el convenio a que se refiere la fracción primera del artículo 27 Constitucional, o sea la Cláusula Calvo, adquirir en la zona restringida, el dominio de bienes inmuebles destinados a la realización de actividades que no sean residenciales, debiendo cumplir con el único requisito de registrar dicha adquisición ante la Secretaría de Relaciones Exteriores.

En la actualidad se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 24 de Diciembre de 1996, la reforma que sufre el artículo en comento, en su fracción I, que en lo conducente dispone que:

“Podrán adquirir el dominio de bienes inmuebles ubicados en la zona restringida, destinados a la realización de actividades no residenciales, debiendo dar aviso de

dichas adquisición a la secretaría de Relaciones Exteriores dentro de los sesenta días hábiles siguientes a aquel, en el que se realice la adquisición, y..."¹⁴

Cabe aclarar que con esta modificación a la ley de Inversión Extranjera se suprime el registro de inmuebles que deberían hacer las sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros, cuando estas se adjudicaban un bien inmueble dentro de la zona restringida, siempre y cuando este bien no sea destinado a la realización de actividades residenciales, actualmente el proceso a seguir de parte de dichas sociedades es el de dar aviso a la Secretaría de Relaciones Exteriores, de haberse efectuado dicha adquisición.

En resumen, es necesario hacer resaltar, que día a día se le facilita más a los extranjeros la forma de adjudicarse algún inmueble, como es el caso del ejemplo mencionado, el cual sirve como culminación de un solo propósito, el de obtener una propiedad dentro de la zona restringida.

Con lo anterior se está permitiendo a la Inversión Extranjera la adquisición de bienes inmuebles para fines industriales, comerciales y turísticos dentro de la franja que comprende cincuenta kilómetros de las playas y cien kilómetros de las fronteras, dado que la prohibición a la que se refiere el artículo 27 constitucional en su fracción I, establece que, "Por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas" (en la zona restringida), por consiguiente se está violando la fracción I del artículo en mención, ya que pone en manos extranjeras bienes ubicados en dicha zona, esto independientemente de lo que establece el artículo 9 de la ley de Nacionalidad, publicada en el Diario Oficial del 21 de junio de 1993, dispone que: "son personas morales de nacionalidad mexicana las que se constituyan conforme a las leyes de la República y tenga en ella su domicilio legal"¹⁵. Más de este artículo no hace referencia de la

¹⁴ LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA, Art. 10, 1997.

¹⁵ LEY DE NACIONALIDAD, Art. 9, 1997.

participación del capital o sea, no precisa cuando en las sociedades mexicanas hay capital extranjero, eso no fue contemplado y por consiguiente es necesario modificar el artículo anterior.

Por las anteriores consideraciones, es evidente que no existe jurisprudencia alguna que se refiera a la Cláusula Calvo en la adquisición de bienes inmuebles por extranjeros en México, debido a la gran flexibilidad y adecuación de nuestras leyes por parte de nuestras autoridades competentes en la materia.

“Una Cláusula de este tipo no ha sido probada en la jurisprudencia internacional. Tan sólo ha sido objeto de discusiones por unos cuantos tratadistas, la mayoría de los cuales por una razón o por otra ven en una Cláusula renunciatoria de esta naturaleza”¹⁶

Con la finalidad de fortalecer mis argumentos transcribo algunas tesis de jurisprudencia que me parecen relevantes para el tema que se desarrolla:

Sexta Epoca

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: Cuarta Parte, XXXIX

Página: 44

EXTRANJEROS, VALIDEZ DE LA CESION DE SUS DERECHOS SUCESORIOS A UN MEXICANO, SIN PERMISO DE LA SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES. Es inexacto que si unos extranjeros no obtuvieron permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores para adquirir los derechos hereditarios de otro extranjero, sea nula la adquisición que de un inmueble de la herencia haga un mexicano, como cesionario de los derechos hereditarios de los mencionados extranjeros herederos, en la adjudicación

¹⁶ GUERRA Malo, Braulio, “Compendio de Derecho Internacional”, Querétaro, Mex., U.A.Q., 1994. p.134

hereditaria relativa, ya que la cesión de derechos sucesorios hecha a favor de un mexicano no requiere permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores porque la Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 Constitucional, no impide que se verifiquen las transmisiones sucesorias que tienen lugar al ocurrir la muerte del cujus, y sólo requiere para la legitimidad de la adquisición de los inmuebles ubicados en la zona prohibida, que se obtenga el permiso relativo para hacerse la adjudicación, y para que se inscriba la escritura respectiva.

Amparo directo 3663/58. María Cervantes vda. de García. 8 de septiembre de 1960. Unanimidad de 4 votos. Ponente: José Castro Estrada.

Quinta Epoca

Instancia: Sala Auxiliar

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: CXIII

Página: 18

EXTRANJEROS, NULIDAD DE LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES CELEBRADA POR LOS. La nulidad de una compraventa celebrada en contravención con lo dispuesto en el inciso I del artículo 27 constitucional, tiene por consecuencia el ingreso del predio al patrimonio de la nación, en virtud de que las normas relativas no están establecidas en beneficio de los particulares que litigan o contratan con el contraventor de dicho artículo, sino exclusivamente en beneficio de la nación.

Amparo civil directo 4958/49. Reyes Martínez Altagracia. 1o. de julio de 1952. Mayoría de tres votos. Disidentes: Rafael Matos Escobedo y Gabriel García Rojas. Ponente: Angel González de la Vega.

Quinta Epoca

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: CXI

Página: 533

EXTRANJEROS, NULIDAD DE LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES POR LOS, EN LA ZONA PROHIBIDA. La fracción I del artículo 27 constitucional establece que "en una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas"; la ley orgánica de dicha fracción I, repite en su artículo 1o., la prohibición anterior, y en su artículo 8o., establece: que los contratos celebrados contra las prohibiciones contenidas en dicha ley, serán nulos de pleno derecho. Por tanto, si el inmueble comprado por un extranjero, se encuentra situado en la faja de cincuenta kilómetros de una playa, es preciso concluir que dicha compraventa es nula de pleno derecho.

Amparo civil directo 5590/51. Chamorro Vito. 23 de enero de 1952. Unanimidad de cuatro votos. El Ministro Carlos I. Meléndez no intervino en este asunto por las razones que constan en el acta del día. Ponente: Vicente Santos Guajardo e Hilario Medina.

Quinta Epoca

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: CIV

Página: 1349

EXTRANJEROS, ADQUISICION DE BIENES RAICES POR LOS, MEDIANTE LA PRESCRIPCION POSITIVA. Conforme a lo dispuesto por la fracción I del artículo 27 constitucional, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas que se encuentren dentro de las zonas prohibidas a lo largo de las fronteras y de las playa. Tal prohibición constitucional impide a los extranjeros adquirir por prescripción el dominio sobre tierras ubicadas en las zonas prohibidas; y si un extranjero se excepciona en juicio haciendo valer la prescripción, la autoridad judicial debe determinar si su posesión reúne los requisitos establecidos por la ley para prescribir. Por otra parte, la circunstancia de que el extranjero se haya nacionalizado mexicano, no convalida su posesión, anterior, ni le da las características necesarias para prescribir, a virtud de la prohibición constitucional, en el caso de que el terreno que haya poseído se encuentre en zona prohibida.

Amparo civil directo 9096/46. Kuraica Pablo M. 8 de mayo de 1950. Mayoría de tres votos. Disidentes: Carlos I. Meléndez y Hilario Medina. Ponente: Agustín Mercado Alarcón.

Quinta Epoca

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: CIV

Página: 1362

EXTRANJEROS, ADQUISICION DE BIENES RAICES POR LOS, MEDIANTE LA PRESCRIPCION POSITIVA. El tiempo en que haya poseído el quejoso un terreno, cuando todavía era extranjero, puede sumarse al tiempo en que lo poseyó después de adquirir por nacionalización su calidad de mexicano. La posesión es un hecho, y si el quejoso comenzó a ejercer ese poder de hecho cuando todavía era extranjero, pero al convertirse en propietario ya era mexicano, de modo que la adquisición de su propiedad se operó teniendo ya tal carácter de mexicano, no puede decirse que esa adquisición del dominio directo pugne con la prohibición del artículo 27 constitucional. El *ánimus domine* se desenvuelve en dos elementos, uno subjetivo y otro objetivo; y en la especie ambos concurrieron, si el quejoso poseyó con la intención de adquirir la calidad de mexicano, como en efecto posteriormente la adquirió, y poseyó por sí mismo, a nombre propio y no en representación del dueño ni de otra persona alguna. Por otra parte, el Estado federal sería el único capacitado para impedir, dentro del objeto y espíritu del artículo 27 constitucional, la posesión del quejoso mientras fue extranjero; y si no lo hizo, quedó legitimada la posesión anterior a la fecha en que dicho quejoso adquirió la calidad de mexicano. Por tanto, aquella posesión anterior puede estimarse apta para prescribir frente a particulares, ya que la esfera de acción del Estado quedó eliminada; y es por ello que puede sumarse al tiempo en que poseyó el quejoso como extranjero, el tiempo en que poseyó siendo ya mexicano. Al adquirir la propiedad siendo ya mexicano, quedó dentro de la ley constitucional y pudo operar la prescripción adquisitiva en contra del particular dueño del inmueble respectivo, en atención al abandono del derecho de propiedad por parte de éste, siempre que la posesión haya satisfecho todos los requisitos legales. Las consideraciones anteriores presuponen que el terreno poseído no esté dentro de la zona prohibida, ya que los extranjeros por ningún concepto pueden poseer terrenos en esa zona, de acuerdo con el artículo 27 constitucional, ni está facultada la Secretaría de Relaciones para otorgar autorización alguna a favor de un extranjero, para que adquiera la propiedad, y en el caso de que de hecho disfrute la posesión, ésta no puede estimarse apta para prescribir.

Amparo civil directo 9544/46. Kuraica Pablo M. 8 de mayo de 1950. Mayoría de tres votos. Disidentes: Roque Estrada e Hilario Medina. Ponente: Agustín Mercado Alarcón. Engrose: Roque Estrada.

Quinta Epoca

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: LXXXV

Página: 2013

EXTRANJEROS, ADQUISICION DE INMUEBLES EN REMATE, POR LOS. El auto que ordena al demandado que otorgue la escritura de adjudicación en favor del rematante, sin que éste, siendo extranjero, hubiera renunciado a su nacionalidad, no causa perjuicio al primero, para los efectos del amparo, puesto que según la fracción I, del artículo 27 constitucional, la circunstancia anotada sólo tiene por efecto que el extranjero adquirente del bien raíz, lo pierda a favor de la nación.

Amparos civiles acumulados en revisión. Moreno Terrazas Abel y coagraviados. 7 de septiembre de 1945. Mayoría de tres votos. El Ministro Hilario Medina no votó por las razones que constan en el acta del día. Disidente: Emilio Pardo Aspe. Relator: Agustín Mercado Alarcón.

Quinta Epoca

Instancia: Primera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: LXXX

Página: 578

EXTRANJEROS, DERECHOS DE LOS. El artículo 27, fracción I, de la Constitución, preceptúa que sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tiene derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesorios, o para obtener concesiones de explotación de minas, aguas o combustibles nacionales en la República Mexicana y que 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 aquello bajo pena de perder, en beneficio de la nación los bienes que hubieran adquirido en virtud del mismo convenio. De lo anterior aparece que no existe una prohibición absoluta para que los extranjeros adquieran el dominio de los bienes de que se trata, y en la hipótesis de que esa disposición haya sido transgredida, no tiene el alcance de que desaparezca el delito que respecto de los mismos bienes se hubiere cometido.

Amparo penal en revisión 6662/43. Quintero Ruiz de Widmer María Ramona. 14 de abril de 1944. Mayoría de tres votos. Ausente: Fernando de la Fuente. Disidente: Carlos L. Angeles. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Quinta Epoca

Instancia: Segunda Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: LIX

EXTRANJEROS, POSESION DE LOS, EN LAS FRONTERAS. Aunque se alegue que la posesión fue arrebatada al quejoso, por tratarse de bienes que no pueden ser adquiridos por extranjeros, y que por lo mismo, tal tenencia debe ser considerada como jurídicamente inexistente e incapaz de ser protegida por el derecho, debe tenerse en cuenta: que la posesión tiene vida propia; que no hay disposición legal que subordine la existencia de la posesión a la de un legítimo dominio; que dentro de las realidades de nuestra legislación civil, el Código de 1884 define la posesión como la tenencia de una cosa o el goce de un derecho, por nosotros mismos o por otro a nuestro nombre, y que basta la situación de hecho, el ánimo del sujeto de obrar a nombre propio, para la existencia de una situación jurídica, y el Código Civil vigente en el Distrito Federal llama poseedor al que ejerce sobre la cosa un poder de hecho, situación que indudablemente se realiza sin la existencia de título alguno de dominio, o a sabiendas de que el que se tiene es vicioso. Tanto la Legislación de 1884, como la vigente, reconoce el derecho de la posesión aunque ésta sea de mala fe, y exigen el ejercicio de la acción correspondiente ante las autoridades judiciales competentes, para poder privar a los poseedores de su derecho reconociendo así que, jurídicamente, no puede invocarse la inexistencia de los derechos contra quienes tienen la cosa, ejerciendo sobre ella un poder de hecho. Por otra parte, la jurisprudencia constante de la Suprema Corte es clara y terminante en el sentido de que basta que se demuestre el hecho de la posesión, para que deba ser respetada en acatamiento de lo dispuesto por el artículo 14 constitucional, sin que los Jueces Federales tengan facultades para decidir si esa posesión es buena o mala; así como que nadie puede ser privado de sus posesiones y derechos sin que haya mediado juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos y cumpliéndose las formalidades esenciales del procedimiento; y no podría desconocerse la justificación de estas tesis, sin reconocer a las autoridades administrativas, la facultad de resolver si una posesión es legítima o ilegítima, de decidir el derecho y de resolver cuestiones controvertidas sobre derechos patrimoniales, lo que es inaceptable. A este respecto, opina uno de los constituyentes: "si bien el artículo 27 constitucional determina que en las zonas prohibidas, por ningún motivo podrán adquirir los extranjeros el dominio directo sobre tierras y aguas, examinada la cuestión desde el punto de vista gramatical, fuerza es convenir que el precepto constitucional no se refirió ni al presente ni al pasado, sino al futuro, pues empleó el infinitivo del verbo adquirir, pero a mayor abundamiento, la interpretación lógica del artículo 27 constitucional, no deja lugar a duda. En efecto, el artículo 14 de la misma Constitución, prohíbe dar a las leyes efectos retroactivos, y si bien el Constituyente puede en ejercicio de su soberanía, hacer que algunos de los preceptos de la Carta Federal tuviera acción sobre el pasado, para ellos habría necesitado consignarlo, expresamente, lo que no sucede en el caso que nos ocupa. A mayor abundamiento, según una conducta regla de interpretación jurídica, el principio general continuará rigiendo todos aquellos casos que no están expresamente exceptuados, pues el efecto retroactivo de las leyes, es de tal manera contrario al orden jurídico y al espíritu de justicia, que si el Constituyente, hubiera querido dar a la prohibición que estableció para que los extranjeros adquirieran predios en las zonas indicadas, un efecto retroactivo, indudablemente hubiera empleado las expresiones que denotarían su voluntad en tal sentido, y cabe advertir, que la pasividad del Gobierno ante las violaciones de leyes y aun de la misma Constitución, tiene que originar una responsabilidad para él, y en consecuencia, si se quiere privar a alguien de su posesión adquirida y conservada a

través de tantos años, aunque sea antijurídica, deberá indemnizársele competentemente por quien ha resultado responsable de la situación. Nadie podrá sostener que sólo los particulares son responsables de los actos ilícitos o culposos que cometan. En México, como en todos los países constitucionalmente organizados, no puede ni debe existir el privilegio exorbitante de eximir de responsabilidad a los Gobiernos, y en virtud de este principio, éstos deben estar a las consecuencias de sus actos. Por otra parte, a las autoridades administrativas les está constitucionalmente vedado arrebatarse la posesión, lo que sólo puede hacerse en virtud de juicio en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento". (Hasta aquí, la opinión de Constituyente aludido). Por otra parte, la Ley de 31 de diciembre de 1925, Reglamentaria de la Fracción I, del Artículo 27 Constitucional, establece en su artículo 5o.: "los derechos objeto de la presente ley, no comprendidos en el artículo anterior y adquiridos legalmente por extranjeros, con anterioridad a la vigencia de la misma, podrán ser conservados por los actuales propietarios hasta su muerte", y el artículo 7o. de la misma Ley determina: "los extranjeros que tengan algún derecho de los que son materia de esta ley, adquirido antes de la vigencia de la misma, deberán hacer una manifestación ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, dentro de un año de la promulgación de esta ley, y de no hacerla, se considerará que la adquisición se hizo con posterioridad a la vigencia de la ley". Al amparo de estas disposiciones legales, se pudieron crear situaciones jurídicas concretas, en favor de quien se acogió a los beneficios de la ley, y la posesión, en esos casos, no puede ser desconocida por las autoridades administrativas. Aun en el supuesto de que esta ley fuera inconstitucional, tal vicio sólo podría invocarse respecto de adquisiciones hechas con posterioridad a la vigencia de la Constitución, y la de 1917, no estableció con efectos retroactivos, la prohibición para los extranjeros, de adquirir bienes dentro de la faja de las fronteras del país. Es cierto que los terrenos ganados al mar pertenecen a la Nación, conforme a la Ley de Inmuebles Federales de 1902, y de acuerdo también con el artículo 27 de la Constitución vigente; pero si el extranjero que acredita tener la posesión sobre esos bienes, presenta títulos primordiales de fechas anteriores a las leyes federales y no se rinde prueba de que los terrenos han sido ganados al mar, mientras no se diluciden los derechos que el Estado y el particular crean tener sobre los bienes, no procede desconocer la posesión, sino por resolución judicial, y como en el juicio de garantías, no puede decidirse sobre derechos de dominio, basta que el quejoso demuestre la tenencia de la cosa, con el ánimo de propietario, para que proceda el amparo, a fin de que, no se le perturbe en sus derechos, sin las formalidades del juicio correspondiente.

Amparo administrativo en revisión 5150/34. Smoot Edgar K. 13 de enero de 1939. Mayoría de tres votos. Disidentes: José M. Truchuelo y Agustín Gómez Campos. La publicación no menciona el nombre del ponente. Engrose: Jesús Garza Caballo.

Quinta Epoca

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XLVII

Página: 3270

EXTRANJEROS, ADQUISICION EN REMATE, DE BIENES RAICES, POR LOS. Si bien es cierto que la fracción I del artículo 27 de la Constitución Federal, requiere la previa autorización de la Secretaría de Relaciones Exteriores, para que los extranjeros puedan adquirir el dominio sobre inmuebles ubicados dentro de la República, también lo es que el derecho de propiedad a unos bienes rematados, no se adquiere al tiempo de ser aceptada como legal la postura, ni aun al declararse fincado el remate a favor del rematante, sino hasta la firma de la correspondiente escritura de venta judicial, ya que aun cuando el artículo 2818 del Código Civil de 1884, establecía que la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el solo convenio de las mismas, en la cosa y en el precio, no debe olvidarse que, tratándose de venta judicial, como lo son los remates, no sólo es necesaria la concurrencia de los requisitos que establece el precepto últimamente mencionado, sino, además, la aprobación del remate fincado a favor del comprador, por parte del Juez, para que se tenga por perfeccionada la venta y proceda su consignación en escritura pública; por lo que si el extranjero postor exhibe la autorización expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores, para adquirir los bienes que se sacaron a venta judicial, antes de la aprobación del remate, no debe exigirse que la plena capacidad del postor, para adquirir en su calidad de extranjero, esté demostrada al tiempo de la postura, porque ello implica una interpretación inexacta de la mencionada fracción I del artículo 27 constitucional.

Amparo civil en revisión 14608/32. Villa Rafael de. 27 de febrero de 1936. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Abenamar Eboli Paniagua. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Quinta Epoca

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XIV

Página: 978

EXTRANJEROS. Del contexto de la fracción I, del párrafo séptimo del artículo 27 Constitucional, se desprende que los extranjeros no tienen, en principio, ningún derecho para adquirir concesiones de aguas federales, puesto que sólo podrán tenerlo, cuando el Estado se los conceda. Este no tiene la obligación de otorgar esas concesiones a los extranjeros, puesto que, conforme al precepto citado, es potestativo para él concederles, o no, el derecho de adquirirlas, y la concesión, en caso de hacerseles, será mediante el convenio que el mismo precepto establece.

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. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Quinta Epoca**Instancia: Segunda Sala****Fuente: Semanario Judicial de la Federación****Tomo: XCIII****Página: 251**

ARTICULO 27, NULIDAD DE CONTRATOS DERIVADOS DEL. No es necesario que el artículo 27, fracción XVIII, de la Constitución Federal, establezca expresamente la nulidad de los contratos derivados de aquél, para que en los términos de dicho precepto, sea declarado sin valor, porque nulificado el contrato originario, los derivados vienen a quedar sin efecto, de acuerdo con el principio jurídico que expresa: "Resolutio jure dantis resolvitur accipientis".

Amparo administrativo en revisión 532/43. Compañía Explotadora de Santo Domingo, s. A., y coaga. 7 de julio de 1947. Mayoría de tres votos. Ausente: Manuel Bartlett B. Disidente: Alfonso Francisco Ramírez. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Quinta Epoca**Instancia: Segunda Sala****Fuente: Semanario Judicial de la Federación****Tomo: XXV****Página: 2238**

ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL. Si bien esté precepto declara revisables todos los contratos y concesiones hechas por los gobiernos anteriores, desde el año 1876, y que hayan traído por consecuencia el acaparamiento de tierras, aguas y riquezas naturales de la nación, por una sola persona o sociedad, y faculta al Ejecutivo de la Unión para declarar nulos esos contratos, cuando impliquen perjuicios graves para el interés público, también lo es que el citado artículo no otorga facultades al presidente de la República, para declarar la caducidad de los contratos; pues ha sido jurisprudencia constante de la Suprema Corte, que sólo las autoridades judiciales pueden, mediante el juicio correspondiente, decretar rescindidos los contratos administrativos.

Amparo administrativo en revisión 635/19. Pliego y Pérez Antonio, sucesión de y coagraviado. 26 de abril de 1929. Mayoría de cuatro votos. Disidente: Daniel V. Valencia. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Quinta Epoca

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: VI

Página: 283

ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL. Sus disposiciones respecto a la revisión de títulos, no se refieren a los que sean anteriores en fecha a 1876.

Amparo administrativo. Revisión del incidente de suspensión. Figueroa Tomasa. 31 de enero de 1920. Mayoría de ocho votos. Ausente: Enrique Moreno. Disidentes: Gustavo A. Vicencio y Ernesto Garza Pérez. La publicación no menciona el nombre del ponente.

CAPÍTULO SEGUNDO

EXTRANJEROS Y FORMA DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

2.1.- NACIONALES Y EXTRANJEROS

Al analizar la fracción I, del artículo 27 Constitucional, tenemos que en ella se dispone que sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización tienen el derecho de adquirir el dominio de las tierras, aguas o sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. Esta disposición se encuentra intrínsecamente relacionada con el artículo 1 Constitucional que en lo referente establece que:

"En los Estados Unidos Mexicanos todo individuo gozará de las garantías individuales que otorga esta Constitución, las cuales no podrán restringirse ni suspenderse, sino en los casos y en las condiciones que ella misma establece"¹⁷.

Asimismo, los extranjeros también quedan protegidos por el artículo 33 del mismo ordenamiento, el cual establece que:

"Son extranjeros los que no posean las cualidades determinadas en el artículo 30. Tienen derecho a las garantías que otorga el capítulo 1, Título primero, de la Presente Constitución; pero el Ejecutivo de la Unión tendrá la facultad exclusiva de hacer abandonar el territorio nacional. inmediatamente y sin necesidad de juicio previo, a todo extranjero cuya permanencia juzgue inconveniente.

Los extranjeros no podrán, de ninguna manera, inmiscuirse en los asuntos políticos del país¹⁸.

¹⁷ CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, Art. 1º, 2002.

¹⁸ Idem, Art. 33.

Como lo indica el artículo 30 Constitucional y lo establece el artículo 33 del mismo ordenamiento, son extranjeros los que no tengan las características o que no cumplan lo establecido en el artículo en mención.

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

A) Son mexicanos por nacimiento:

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

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

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

B) Son mexicanos por naturalización:

Los extranjeros que obtengan de la Secretaría de Relaciones carta de naturalización; y

La mujer o el varón extranjeros que contraigan matrimonio con varón o con mujer mexicanos y tengan o establezcan su domicilio dentro del territorio nacional"¹⁹.

Es evidente que el artículo 33 Constitucional a la vez otorga a los extranjeros la protección que brinda nuestra Constitución, también se le retira a los mismos, que a juicio del Ejecutivo de la Unión considera la permanencia del extranjero inconveniente en nuestro país; por consiguiente ningún extranjero podrá inmiscuirse en asuntos políticos de nuestra nación.

¹⁹ Idem, Art. 30.

Como se ve, es una garantía que el Estado brinda exclusivamente a mexicanos para la adquisición de cualquier derecho real sobre inmuebles en cualquier parte del país, así tenemos que la fracción I, del artículo 27 Constitucional es la base de la restricción para los extranjeros en cuanto la obtención de los derechos reales sobre inmuebles siempre y cuando éstos no hayan celebrado el convenio de renuncia²⁰ también conocido como Cláusula Calvo, o sea, que por simple hecho de celebrar este convenio se podrá equiparar a los extranjeros como nacionales e inclusive está establecido constitucionalmente en la fracción I del artículo 27 Constitucional²¹.

El precepto anterior consagrado como una garantía individual se encuentra estrechamente relacionado con los artículos 1, 30 y 33 Constitucionales en lo relativo a la restricción y suspensión de nuestra Magna Ley establece, asimismo las calidades requeridas para poseer la nacionalidad mexicana.

En la parte final del primer párrafo de la fracción I del artículo 27 Constitucional, viene la restricción tajante para los extranjeros en cuanto a la adquisición de inmuebles localizados en zona restringida y a lo referente instituye que:

"En una franja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas"²².

Es menester que remarquemos que esta restricción le prohíbe a los extranjeros el derecho de adquirir algún inmueble en la zona llamada restringida, la cual queda establecida en el artículo segundo fracción VI de la Ley de Inversión Extranjera publicada el 27 de diciembre de 1993, dispone que:

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

²⁰ LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA, Art. 10, 1997.

Zona Restringida: La franja del territorio nacional de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta a lo largo de las playas, a que hace referencia la fracción I., del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos²³

En correlación con el artículo anterior, tenemos que el artículo primero fracción XIII del Reglamento de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera publicado el 16 de mayo de 1989 establece que:

"Artículo 1.- Para efectos de este reglamento, se entenderá por:

Zona Restringida: La franja de territorio nacional de cien kilómetros de ancho que corre a lo largo de las fronteras y la de cincuenta kilómetros de ancho que corre a lo largo de las playas del país, que se refiere la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"²⁴.

Resumiendo lo anterior, es evidente que los extranjeros tendrán en forma relativa los mismos derechos que los mexicanos, pero, al mismo tiempo, en forma simultánea esos derechos van acompañados de las restricciones provenientes de nuestra Constitución en cuanto a la adquisición de inmuebles, ya que en la fracción I, del artículo 27 Constitucional se les prohíbe la adquisición en zona restringida, pero en el simple hecho de celebrar el convenio de extranjería con el gobierno mexicano por conducto de la Secretaría de Relaciones Exteriores podrá estar en condiciones de adquirir, siempre y cuando éstos estén fuera de la zona en comento, es por este motivo que con la flexibilidad que otorga la fracción I, del artículo mencionado, en determinados lugares por su belleza natural se han

²¹ CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, Art. 27, 2002

²² Ibidem.

²³ REGLAMENTO DE LA LEY PARA PROMOVER LA INVERSIÓN MEXICANA Y REGULAR LA INVERSIÓN EXTRANJERA, Art. 2, 2002.

²⁴ Idem, Art. 1º.

establecido los extranjeros en colonias exclusivas dentro de nuestro territorio nacional²⁵.

Artículo 31.- En la adquisición de terrenos baldíos y nacionales, de bienes raíces y buques, los extranjeros no tendrán necesidad de residir en la República, pero quedarán sujetos a las restricciones que les impongan nuestras leyes; bajo el concepto que se refutará enajenación todo arrendamiento de inmueble hecho a un extranjero, siempre que el término del contrato exceda de diez años²⁶.

Es a partir de la Constitución del 5 de febrero de 1917, y básicamente en el artículo 27 fracción I, párrafo primero, donde se establece una gama de disposiciones que limitaron la propiedad inmueble a los extranjeros²⁷.

O sea, se desprende del precepto anterior que sólo el Estado podrá otorgar el dominio a los extranjeros sobre tierras, aguas y sus accesiones; que se les podrá otorgar concesiones a los extranjeros, asimismo, también se desprende que dicho otorgamiento deberá estar sujeto a tres condiciones muy importantes a saber que son:

1. Que convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales de dichos bienes.
2. No invocar, por lo que corresponde a los bienes adquiridos, la protección de su gobierno; en caso contrario, lo perderá en beneficio de la Nación Mexicana.
3. Dentro de una zona de cien kilómetros a lo largo de las fronteras, y de Cincuenta en las playas, existe absoluta prohibición para que adquieran el dominio directo sobre los citados bienes.

²⁵ PEREZNIETO, Leonel, op. cit., p. 108.

²⁶ REGLAMENTO DE LA LEY PARA PROMOVERLA INVERSIÓN MEXICANA Y REGULARLA INVERSIÓN EXTRANJERA, Art.31, 2002.

²⁷ CONSTITUCION POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, Art. 27, 2002.

Concretándose en cuanto al otorgamiento del permiso que otorga la Secretaría de Relaciones Exteriores para la adquisición de inmuebles por extranjeros, éste se funda exclusivamente como parte estructural de la fracción 1 del artículo 27 Constitucional y también se funda en la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal en su artículo 28 fracción V, establece que:

A la Secretaría de Relaciones Exteriores corresponde el despacho de los siguiente asuntos:

Conceder a los extranjeros las licencias y autorizaciones que adquiera conforme a las leyes para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones, en la República Mexicana, obtener concesiones y celebrar contratos, invertir en la explotación de recursos naturales o para invertir o participar en sociedades mexicanas civiles y mercantiles, así como para conceder permisos para la constitución de ésta, reformar sus estatutos o adquirir bienes inmuebles o derechos sobre ellos²⁸.

Como vemos, la expedición del permiso para la adquisición de inmuebles por extranjero en México lo regula la Secretaría de Relaciones Exteriores y este permiso se va fundamentando única y exclusivamente en la fracción I del artículo 27 Constitucional y el artículo 28 fracción V de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal y como consecuencia la obtención de dicho permiso es muy sencillo, más que nada es un simple trámite burocrático que se efectúa en dicha Secretaría para la celebración del convenio de renuncia, sin embargo, a raíz de los cambios efectuados en el sexenio del C. Carlos Salinas de Gortari, se modificó la Ley General de Población del día 17 de julio de 1990 en su artículo 66, dispone que:

²⁸ LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, Art. 28, 2001.

Los extranjeros independientemente de su calidad migratoria, por si o mediante apoderado podrán , sin que para ellos requieran permiso de la Secretaría de Gobernación, adquirir valores de renta fija o variable y realizar depósitos bancarios, así como adquirir bienes inmuebles urbanos y derechos reales sobre los mismos, con las restricciones señaladas en el artículo 27 Constitucional, en la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera y demás leyes aplicables.

El extranjero transmigrante, por su propia característica migratoria, en ningún caso estará facultado para adquirir los bienes a que se refiere este mismo precepto legal²⁹.

Asimismo, también fue reformado el Reglamento de la Ley General de Población el 31 de agosto de 1992, en su artículo 122, estableciendo que:

Los extranjeros independientemente de su calidad migratoria por si o mediante apoderado podrán adquirir títulos y valores de renta fija o variable, acciones y partes sociales, activos para la realización de actividades empresariales y otras similares, realizar depósitos bancarios, así como adquirir inmuebles urbanos y rústicos y derechos reales sobre los mismos, con las restricciones señaladas en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera y demás leyes aplicables, sin que para ello requieran permiso de la Secretaría de Gobernación.

Todos los actos a que se refiere el párrafo anterior, podrán realizarse por el extranjero directamente o por su representante, independientemente de que aquél se encuentre o no en el país.

²⁹ LEY GENERAL DE POBLACIÓN, Art. 66, 2001.

El transmigrarte, en ningún caso estará facultado para realizar los actos jurídicos a que se refiere este artículo"³⁰.

Legalmente estos son los preceptos que facultan a los extranjeros en cuanto a la adquisición de bienes inmuebles, pero el artículo 123 del Reglamento citado los pone en aptitud de poder enajenar cualquier bien adquirido, sin que para esto exista alguna reglamentación especial, dicho artículo mencionado establece que:

Los extranjeros podrán realizar cualquier acto aún de dominio, sobre los inmuebles que le sean propios, sin requerir permiso de la Secretaría.

Para finalizar este capítulo se concluye que como máximo ordenamiento en nuestro país, es la fracción, I del artículo 27 Constitucional; es evidente que las demás Leyes y Reglamentos sólo remiten a las disposiciones y restricciones señaladas en la fracción y artículo multicitado, por consiguiente, no existe otra disposición que supere el artículo de la fracción mencionada.

2.2.- PRINCIPALES FORMAS DE OBTENCIÓN DE INMUEBLES POR EXTRANJEROS EN MÉXICO

2.2.1.- LA PROPIEDAD DE INMUEBLES EN MÉXICO

"La propiedad de inmuebles ha tenido una gran desigualdad en nuestros días, pero eso no se puede decir de la etapa prehispánica en que gobernaron nuestros antepasados, ya que ellos desarrollaron un gran sentido en cuanto a la propiedad de la tierra, México antes de la llegada de los españoles se encontraba habitado por unas seiscientas tribus indígenas, las cuales representaban diferentes grados de desarrollo social y cultural, en especial los pobladores que ocuparon la meseta central o altiplanicie, se encontraban divididos en tribus, cada una de las cuales estaba formada por grupos familiares y clanés llamados *calpullis*; el clan estaba

³⁰ REGLAMENTO DE LA LEY GENERAL DE POBLACIÓN, Art. 122, 2001.

formado por un número de inmuebles relacionados y colocados cerca uno de otros, un clan constituía una aldea, pero en aldeas de mayor tamaño moraban varios clanes distintos"³¹. "Otra figura que regulaba la propiedad de la tierra fue el llamado *tepetlalli*"³².

"Se le denominó *altepetlalli* a las tierras que rodeaban a cada aldea (Tierra de la aldea), la cual estaba formada por tierras laborables, la tierra sujeta a explotación forestal y por aquellas tierras donde se desarrolló la cacería, es importante destacar que en aquellos tiempos no se desarrolló la ganadería por motivos obvios de que en nuestro país se carecía de ganados, cabe asentar que nuestros antepasados poseían un gran sentido en el desarrollo de la agricultura, puesto que practicaban la irrigación en determinados terrenos de cultivo, por lo tanto, también ellos supieron dictar derechos bien definidos sobre las aguas que utilizaban para riego"³³.

"Cuando se incluía en la aldea más de un clan, cada uno de ellos tuvo a su disposición una parte de las tierras de la aldea perfectamente limitada, que sirvió a perpetuidad para uso de sus hogares, esto incluía tierras de todos tipos y fue denominado *calpulalli* (tierras del clan).

Las tierras de labor del *calpulalli* eran distribuidas en parcelas entre los padres de familia pertenecientes al clan. Aquí la persona más anciana, pariente mayor asignaba a cada familia su parcela y por lo regular desarrollaba el cargo de por vida, asimismo conservaba un mapa de todas las tierras del clan, con sus linderos, calidad de los terrenos de cultivo, nombres de los ocupantes, parcelas agrícolas y cosechas bajo cultivo"³⁴.

³¹ DE IBARROLA, Antonio, "Cosas y Sucesiones", 7ª ed., México, Porrúa, 1991, p. 316.

³² *Ibidem*.

³³ *Idem*, p. 317.

³⁴ *Idem*, p. 319.

Es muy importante recalcar que nuestros antepasados no otorgaban títulos escritos a la parte de la tierra adjudicada a cada familia, pero su uso se transmitirá de padres a hijos. Para que esta transmisión se llevará a efecto se debería de cumplir con las siguientes condiciones:

Se exigía al titular el cultivo de la tierra, o sea, que cada parcela que no se hubiere cultivado por dos años consecutivos caducaba.

Las tierras no podían ser transmitidas a miembros de otro clan, pero si podrían ser rentadas en participación simple y cuando se cumpliera con determinadas condiciones.

Al ausentarse alguna familia de la aldea, o al extinguirse su parcela, regresaba dicha parcela al clan y era objeto de una nueva asignación para cubrir futuras necesidades³⁵.

Después de estudiar como nuestros antepasados organizaron en excelente forma la repartición de la tierra, es increíble notar como los españoles que venían de tierras civilizadas marcan la ruptura con las formas de tenencia de la tierra, así como del aprovechamiento y uso del suelo existentes en las diversas sociedades que se asentaban en nuestro país, así comienza el largo proceso de despojo y sometimiento de las comunidades y pueblos indígenas, que alcanzan su punto culminante en los últimos años del siglo pasado.

Cuando la corona hizo posesión de tierras mexicanas por conducto de los españoles conquistadores, uno de sus primeros objetivos fue el establecer reglas para ordenar la ocupación y el manejo del territorio conquistado; por eso se toma la medida de organizar a los pueblos españoles y constituyen el de los indígenas, ya que una vez tomada la medida anterior era cumplir con uno de sus objetivos prioritarios que fue el asentar en los pueblos dominados el catolicismo, o mejor

dicho el establecer una conversión de la religión de los indígenas al catolicismo para efectos de dominio militar, político, administrativo y laborable.

"En esta época (colonial) se dice que existieron tres tipos de pueblos:

1. El primer pueblo es aquél en el que se encontraban los indígenas asentados al momento de la conquista;
2. Las reducciones, misiones y pueblos fundados para concentrar a los indígenas dispersos; y
3. Las ciudades y villas de españoles.

Del punto 3 se puede agregar que estas ciudades y villas fueron creadas con el objeto de separar a los españoles de los indígenas, (cosa que no se pudo realizar, a la fecha nosotros somos una raza producto del mestizaje)"³⁶.

La corona española da la orden de la constitución en las ciudades y por ordenamiento oficial, dichas ciudades debían de tener además de su ejido, (al ejido se le conocía como el conjunto de tierras concedidas a los pueblos para su uso común), superficies de uso común y tierras repartidas en lo individual a sus miembros³⁷.

"Los españoles obtuvieron beneficios no sólo por la constitución de ciudades, sino también por las llamadas mercedes reales, las cuales se retribuían servicios prestados a la corona a través de las capitulaciones que otorgaban beneficios a los que dirigían las acciones de lucha en la conquista de nuestro territorio"³⁸. En función y categorías de los soldados conquistadores se empezaron a dar las

³⁵ Idem, p. 321

³⁶ Idem, p. 323.

³⁷ Idem, p. 325.

³⁸ IBARRA, Mendivil, Jorge Luis, "Propiedad Agraria y Sistema Político en México", México, Porrúa, 1989, p. 81.

primeras resoluciones que regularon el otorgamiento de tierras a los particulares, claro que esto fue en base a la categoría que tenía el soldado, destacando de esta forma las concesiones llamadas peonías y caballerías; por consiguiente cada uno de estos títulos era reflejado en la extensión y calidad de tierra que sería suficiente para alcanzar cierta producción dentro del marco de pequeñas propiedades.

Se desprende por consiguiente, que a raíz de la conquista da origen a la etapa colonial en México y en base a lo visto en párrafos anteriores se deduce que en la colonia existieron diversos regímenes jurídicos de la propiedad, según sus titulares, sobre todo privados y comunales, pero es notorio que la colonia española reservaba el dominio directo de las tierras y aguas, pero este dominio no fue un dominio de apropiación económica y productiva estatal, sino por el contrario, este dominio se estableció como un principio de garantía jurisdiccional, política, administrativa y legislativa. Es obvio por consiguiente, que los propietarios privados no se encontraban sujetos a las limitaciones de la corona, sino por el contrario, ellos podían enajenar sus tierras sin previa autorización de la corona aunque estas tierras fuesen de una merced real, pero es menester decir que el único caso de régimen de propiedad que se encontraba restringido fue el de los indígenas, este se hallaba sujeto a revocación si no se le cultivaba la tierra o, en su defecto, fueran abandonadas.

El período colonial fue un proceso de despojo y humillación para nuestros indígenas, esto en beneficio de los conquistadores españoles y posteriormente se sumaron a ellos los criollos, los cuales se apropiaron de las mejores tierras de la Nueva España, causa de que en México se caracterizara por ser el país de la desigualdad, que tuvo sus orígenes en la desastrosa diferencia de fortunas, civilización, cultivo de la tierra y población. De ahí que la independencia hubiere tenido motivaciones agrarias y que España haya intentado en el año de 1810

evitar conflicto con el reparto de tierras y la conducción de aguas a los pueblos indígenas.

“En el campo de la propiedad, nuestra primera Constitución que fue la de Apatzingán del 22 de octubre de 1814, dispone que la propiedad es un derecho de índole general para todos los miembros de la sociedad, y lo consigna como objeto del gobierno y el único fin de las asociaciones políticas. Es importante hacer mención de que nuestras subsecuentes constituciones colocan al derecho de propiedad como una garantía excepcional e inclusive nunca se dudó del mismo lo que se puso en tela de juicio fueron sus diversas modalidades y formas de ejercerlo, en especial la propiedad de la tierra; siguiendo en el renglón de la propiedad de la tierra recalcamos que sólo existen en el seno de la sociedad, por lo tanto debe de estar limitada y subordinada al Estado y las leyes. Uno de los problemas del siglo pasado fue la controversia para regular la propiedad; para crear la pequeña y mediana propiedad como formas fundamentales de tenencia de la tierra en nuestro país, así se postularon varios principios para poderla regir, entre los cuales figuran:

La distribución de la tierra por medio de la colonización de terrenos baldíos;

La desamortización de los bienes sometidos al dominio de la iglesia y de los pueblos”³⁹.

El movimiento efectuado por los liberales de la reforma, fueron los impulsores de la revolución de Ayutla. Los liberales trataron de transformar la estructura agraria que prevalecía a mediados del siglo XIX, por lo tanto, dar un golpe a la iglesia, la cual fue solemne protectora y aliada de los conservadores, por consiguiente se afirma que la iglesia era una de las instituciones más ricas en cuanto a las

³⁹ Idem, p. 93.

grandes extensiones de tierra y el predominio político que poseía todavía a mediados del siglo pasado.

En otras medidas que se pretendía dar como golpe a la iglesia fue la expedición del Derecho de Desamortización de las fincas rústicas y urbanas de las corporaciones civiles y religiosas de la República Mexicana (Ley de Desamortización), expedido el 25 de junio de 1856 por Ignacio Comonfort, el cual en su cargo de presidente sustituto de la República Mexicana y ratificado por el Congreso Constituyente del 28 de junio del mismo año, pero el golpe definitivo de la propiedad del Clero lo realizó el Presidente Benito Juárez al promulgar la Ley de Nacionalización de Bienes Eclesiásticos, expedida en Veracruz el 12 de julio de 1859 y por consiguiente, gracias a esta Ley en mención ingresaron al dominio de la Nación Mexicana todos los bienes que el clero había estado administrando con diversos títulos, sea cual fuere la clase de predios, derechos y acciones en que consistían⁴⁰.

"Durante el Porfiriato los ciudadanos americanos fueron el elemento extranjero más importante en la sociedad económica mexicana"⁴¹

En esta época los norteamericanos hacían producir al país, desde Durango hasta Chiapas, explotando el subsuelo y con cuestiones agrícolas.

Es por eso que el Congreso constituyente de Querétaro, marcó en el artículo 27 Constitucional, limitaciones a los derechos de los extranjeros sobre los productos del subsuelo y sobre las fronteras y costas⁴².

"Casi todo el territorio Nacional pertenecía a los extranjeros, estaba acaparado en muy pocas manos de empresarios muy adinerados de origen principalmente

⁴⁰ Idem, p. 95.

⁴¹ Idem, p. 89.

⁴² Congreso Internacional sobre el 75 Aniversario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, México, UNAM, 1993, p. 129.

Americano y Europeo, existían ranchos y haciendas con superficies territoriales enormes de las dimensiones de Chihuahua; por ejemplo: La Paloma las haciendas, era la propiedad más grande en todo el mundo, que fue comprada por Edwin Marshal, que era el Secretario de Recursos de la compañía de Petróleos Texana, ésta hacienda se extendía desde los límites de Chihuahua con sonora hasta CD. Juárez pasando por las Palomas y continuando hasta el norte de Chihuahua"⁴³.

En suma los constituyentes de Querétaro, reconocieron que los inversionistas extranjeros se habían apoderado de facto del control de las líneas costeras y fronteras de México, durante el Porfiriato.

El porfiriato sigue la línea que implantaron los liberales. Con Porfirio Díaz su régimen busca impulsar el progreso y acabar con la anarquía reinante, es por ello que trata de hacer un gobierno predominante y fuerte sobre las demás clases, por lo cual dentro del mismo se formaba por propietarios privados y por consecuencia da en este período un gran salto que en lugar de favorecer a la pequeña propiedad, brinda un apoyo sin límite a las grandes propiedades, es necesario que se haga resaltar a la Constitución de 1857, ya que apoyó a la propiedad privada.

El aparato gubernamental de Porfirio Díaz brindó ayuda total para los propietarios de grandes extensiones de tierra, que en realidad eran unos cuantos en comparación de los desprotegidos y desvalidos por el gobierno, al hablar de los desprotegidos nos referimos a la participación de ejercer el derecho de propiedad de una parcela, motivo por el cual la situación de la tenencia de la tierra se agrava cada día más. La estructura y el acceso a la propiedad se encontraban bloqueados, cosa que requería de una limpia, es por eso que el movimiento revolucionario de 1910 intentó hacerla. Entre los movimientos más importantes que intentaron dar ese cambio que pedía el pueblo fueron el Villismo y el

⁴³ Idem, p. 138.

Zapatismo. Estos movimientos realizaron el intento más fuerte para hacer ese cambio que era necesario, pero no fueron suficientes las fuerzas Zapatistas y Villistas para culminarlo, ya que éstos cedieron terreno al Carrancismo; una de las necesidades que promulgaba Carranza fue el imponerse a Francisco Villa y Emiliano Zapata, por lo tanto legitimar a las fuerzas sociales dominantes, convirtiéndose en Estado regido por la ley, el que se ve culminado con el Constituyente de 1917⁴⁴.

La Constitución del 5 de Febrero de 1917 en su artículo 27 fue más allá del problema de la tierra y recogió otros contenidos normativos que tenían que ver con las diversas formas de expresión y regulación de la propiedad privada, o sea, en este artículo no sólo quedaron plasmados los principios básicos de la propiedad y derechos agrarios, también se establecieron las reglas más importantes a la que se sometía la propiedad privada en cualquiera de sus manifestaciones, así como a aquellos que pasarían a formar parte del patrimonio nacional; en otras palabras, el artículo 27 Constitucional sería la expresión legal del tipo de propietario que se quiso que existieran en el país y de sus relaciones con el Estado.

"A partir de 1917 las formas de propiedad económica y jurídica del capitalismo asumen en México una mayor complejidad y se reconocen tres tipos de propietarios:

1. La Nación, representada por el Estado.
2. Los individuos particulares y
3. Los pueblos y comunidades agrarias⁴⁵

⁴⁴ Idem, p. 145.

⁴⁵ Idem, p. 148.

En el proceso constituyente resultaron algunas instituciones e individuos excluidos de la capacidad para adquirir la propiedad de estos bienes, y todos los sujetos jurídicos tendrían incapacidad respecto de los bienes que el Estado se reservaba para sí. Además, los extranjeros no podrían obtener el dominio de tierras y aguas en el país, salvo que convinieron en no invocar la protección de su gobierno, y en ningún caso les sería posible adquirir el dominio directo de un franja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas. Fuera de estas limitaciones no existe imposibilidad alguna para adquirir la propiedad privada en México, es decir que el Estado limita y orienta a través de las leyes y la administración el ejercicio del derecho de propiedad privada y el uso productivo de los bienes particulares, esto se refleja cuando la nación se reserva el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como regular el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación con el objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural urbana. Así que el principio de propiedad originaria establecido en el primer párrafo del artículo 27 Constitucional pretende establecer la imagen de una nación formada por encima de las clases y como una entidad, creadora de la sociedad y de los propietarios en particular, o sea, fue la construcción de un concepto jurídico que establecerá a la nación como sujeto fundador del derecho de propiedad, una nación propietaria; con este principio se buscó que se reconociera un derecho superior de la nación y que en nuestra legislación es representada por el Estado sobre los derechos individuales de los particulares.

Para finalizar la propiedad originaria no se funda mecánicamente en tierras modernas de la sociedad, ni en la historia colonial, sino que se funda en la prolongada lucha ideológica y política existente en nuestro país, que intento colocar el poder político por encima de los intereses de la iglesia, de los terratenientes y de los particulares, para organizar de esta forma el

aprovechamiento de la propiedad territorial; de lo anterior se desprende que en ningún momento el principio de propiedad originaria de la Nación significa una nacionalización de las tierras, no lo es en el sentido de que el Estado tenga una titularidad jurídica de éstas o pueda constituir sobre la misma sus derechos de propietario, en otras palabras, el Estado no es propietario de más tierras que aquellas que tienen bajo su dominio público o de aquellas baldías y nacionales que se rigen por la ley respectiva (Ley de Terrenos Baldíos, Nacionales y Demasías, publicada en el Diario Oficial el día 7 de febrero de 1951, que clasifica a los terrenos propiedad de la Nación en baldíos, nacionales y demasías). Concluyendo tenemos que fuera del Estado no existe ningún otro titular de los bienes sujetos al dominio de la Nación, de acuerdo con la Ley General de Bienes Nacionales, el titular de los recursos naturales de la Nación es el gobierno federal representado por el Poder Ejecutivo Federal.

2.2.2.- POR COMPRA - VENTA

"Una de las principales formas en que los extranjeros adquieren algún bien inmueble en nuestro país, es por conducto del contrato denominado de compra - venta, así tenemos que contrato es el pacto o convenio que realizan dos partes, una llamada compradora y la otra llamada vendedora, a su vez se obligan ambas partes sobre la materia o cosa determinada objeto del contrato, según el maestro Rojina Villegas, ya que un contrato viene a ser en forma bilateral el principio común entre las dos partes, que los constriñe a cumplir con las obligaciones derivadas del contrato; o dicho de otra forma, es el vínculo que sujeta a las partes a cumplir con lo establecido en el contrato"⁴⁶. Es necesario precisar la distinción que existe entre convenio y contrato.

El Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 1792 establece que:

⁴⁶ ROJINA Villegas, Rafaél, "Derecho Civil Mexicano", Porrúa, 10ª ed., México, 1987, p. 120.

"Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones"⁴⁷.

Por otro lado el mismo Código en su artículo 1793 establece lo que es un contrato, y en lo referente dispone que:

"Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos"⁴⁸.

"El antecedente de la diferencia existente entre convenio y contrato proviene del Código Civil Francés que distingue la convención o acuerdo de voluntades, que es el género del contrato que viene a ser el acuerdo de voluntades para dar nacimiento a una obligación"⁴⁹.

Una vez establecido lo que es convenio y lo que es contrato, se desarrollará lo referente al contrato de Compra - Venta que aparece en el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 2248, el cual establece que:

"Habrá compra - venta cuando uno de los contratantes se obligue 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"⁵⁰.

"El maestro Borja Soriano puntualiza a la definición legal de la compra - venta en tres puntos básicos a saber, y que son:

1. Comprende la venta de cosas y derechos;
2. Menciona las dos únicas obligaciones esenciales que nunca pueden faltar la compra venta; la de transmitir la propiedad de la cosa o titularidad del derecho, la de pagar el precio cierto en dinero; y

⁴⁷ CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, Art. 1792, 2001.

⁴⁸ Idem, Art. 1793.

3. Pero no se mencionan aquellas obligaciones que, aunque ordinariamente provienen de la compra - venta, pueden faltar en ella, tales como las obligaciones de entrega y la correlativa de recibir la cosa, que faltan ordinariamente cuando se trata de venta de derechos, así como la obligación de garantizar por evicción o por vicios ocultos, que pueden eliminarse por un pacto en contrario"⁵¹.

Concluyendo, en el punto de vista del maestro Borja Soriano retomaremos el punto dos, ya que es básico en cualquier compra - venta, tal es el caso cuando se celebra una compra - venta de un inmueble en el cual nunca debe de faltar la transmisión por parte del vendedor de la propiedad del inmueble hacia el comprador la titularidad del derecho que lo acredita como propietario de dicho inmueble y la obligación principal del comprador es la de pagar lo adquirido, o sea, juntándose estas dos obligaciones recíprocas entre vendedor y comprador, estaremos frente a una celebración de compra - venta⁵².

Para que un extranjero adquiera algún inmueble en nuestro país fuera de la zona restringida, además de realizar el contrato de compra - venta deberá solicitar ante la Secretaría de Relaciones Exteriores un permiso para tal motivo, el objeto de dicho permiso es para que el extranjero adquirente celebre ante la citada Secretaría el convenio de renuncia o sea, la Cláusula Calvo que se encuentra estipulada en nuestra Constitución en el artículo 27, fracción I⁵³.

Ya que de no celebrar el extranjero adquirente el convenio en mención se encontrará frente a una incapacidad de legitimación; o sea, la falta de legitimación o de incapacidades especiales en materia de compra - venta establecidos por nuestro Derecho Civil son los siguientes:

⁴⁹ ROJINA Villegas, Rafaél, op. cit., p. 138.

⁵⁰ CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, Art. 2248, 2001.

⁵¹ BORJA, Soriano, "Derecho de los Contratos", 12ª ed, México, Porrúa, 1994, p. 130.

La incapacidad especial de los extranjeros para comprar bienes inmuebles dentro de la zona restringida, que es un caso evidente de la nulidad absoluta⁵⁴

Estaremos en presencia de una nulidad absoluta cuando algún extranjero tratase de comprar algún inmueble dentro de la zona restringida; asimismo lo establece el artículo 2274 del Código Civil para el Distrito Federal, establece que:

Los extranjeros y las personas morales no pueden comprar bienes raíces, sino sujetándose a lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en sus leyes reglamentarias⁵⁵.

Dicho artículo se encuentra relacionado con el artículo 2282 de mismo ordenamiento cuando dispone que:

"Las compras hechas en contravención a lo dispuesto en este capítulo serán nulas, ya se hayan hecho directamente o por interpósita persona"⁵⁶.

Son muy claros estos ordenamientos que no pueden pasar por alto cualquier persona extranjera que pretenda adquirir algún inmueble en nuestro país.

La de los extranjeros para comprar inmuebles fuera de la zona restringida, que requieren formalidad del permiso administrativo de la Secretaría de Relaciones Exteriores en el cual se consigna la renuncia a su gobierno de origen, que establece la fracción 1 del artículo 27 Constitucional, es la llamada Cláusula Calvo, la falta de dicho permiso observará una nulidad absoluta, y que al no obtener el citado permiso no se podrá escriturar ningún inmueble a persona extranjera, pero se da en la práctica que muchos extranjeros primero celebran el contrato de compra - venta y posteriormente perfeccionan la figura, solicitando el

⁵² Idem, p. 145.

⁵³ SÁNCHEZ, Medal, Ramón, "De los Contratos Civiles", 7ª ed, México, Porrúa 1984, p. 4

⁵⁴ Idem, p. 135.

⁵⁵ CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, Art. 2274, 2001.

⁵⁶ Idem, Art. 2282.

permiso ante la Secretaría de Relaciones Exteriores para la autorización de adquirir inmuebles dentro de nuestro país fuera de la zona restringida.

La falta de este permiso se encuentra viciado de una nulidad absoluta, como se vio en los artículos 2274 y 2282 del Código Civil para el Distrito Federal, pero en la realidad los notarios públicos para evitar la repetición de pagos de impuestos acostumbran a convalidar la compra por medio de la obtención posterior del permiso expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores.

Así tenemos que para que los extranjeros adquieran en nuestro país algún bien inmueble fuera de la zona restringida, es requisito la obtención del permiso de autorización que expide la Secretaría de Relaciones Exteriores que viene a ser la firma del convenio de renuncia que expresa la fracción I del artículo 27 Constitucional.

La Secretaría de Relaciones Exteriores ha adoptado y llevado a la práctica para la expedición de este tipo de permisos mencionados en párrafos anteriores, que el extranjero que adquiere algún inmueble en México fuera de la zona restringida, presente por triplicado a dicha Secretaría una promoción en la cual haga la solicitud de adquirir un inmueble. Asimismo, es menester que en dicha promoción vaya implícita la forma del convenio de renuncia de la fracción I del artículo 27 Constitucional. A esta promoción deberá acompañar por triplicado las medidas y colindancias del inmueble que pretende adquirir y un juego de copias de su forma migratoria, con la cual acreditará su estancia legal dentro del país; o en su defecto, según el artículo 66 de la Ley General de Población, no es necesario el que tenga calidad migratoria y bastará con que presente copia simple de algún documento oficial con el cual acredite su identidad.

Por consiguiente, el artículo 66 de la Ley General de Población establece que:

“Los extranjeros independientemente de su calidad migratoria, por sí o mediante apoderado podrán, sin que para ello requieran permiso de la Secretaría de

Gobernación, adquirir valores de renta fija o variable y realizar depósitos bancarios, así como adquirir bienes inmuebles urbanos y derechos reales sobre los mismos, con las restricciones señaladas en el artículo 27 Constitucional, en la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera y demás leyes aplicables.

El extranjero transmigrante por su propia característica, en ningún caso estará facultado para adquirir los bienes a que se refiere este mismo precepto legal⁵⁷.

En relación al artículo anterior (artículo 66 de la Ley General de Población) se encuentra el artículo 122 del Reglamento de la Ley General de Población, dispone que:

"Los extranjeros, independientemente de su calidad migratoria, por sí o mediante apoderado podrán adquirir títulos y valores de renta fija o variable, acciones y partes sociales, activos para la realización de actividades empresariales y otras similares, realizar depósitos bancarios, así como adquirir bienes inmuebles urbanos y rústicos y derechos reales sobre los mismos con las restricciones señaladas en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera y demás leyes aplicables, sin que para ello requieran permiso de la Secretaría de Gobernación.

Todos los actos a que se refiere el párrafo anterior, podrán realizarse por el extranjero directamente o por representante, independientemente de que aquél se encuentre o no en el país.

El transmigrante, en ningún caso estará facultado para realizar actos jurídicos que se refiere este artículo⁵⁸."

⁵⁷ LEY GENERAL DE POBLACIÓN, Art. 66, 2001.

Examinando los artículos anteriores, cabe mencionar que el precepto que establece el Reglamento de la Ley General de Población es más preciso que la propia Ley, ya que el primero nos indica que los extranjeros adquirentes no requieren autorización de la Secretaría de Gobernación cuando adquieran inmuebles urbanos y rústicos, caso que no es previsto en la propia ley en cuanto no precisa los tipos de bienes inmuebles (urbanos y rústicos).

Al desglosar ambos preceptos legales, tenemos que el extranjero podrá adquirir bienes inmuebles por propio derecho o por medio de representante legal, o sea, que si a la Secretaría de Relaciones Exteriores se le presenta un caso de adquisición de bienes inmuebles por extranjero mediante representante legal, se le requerirá que en dicha promoción acompañe el poder donde le confieren expresamente esas facultades; este poder tiene que ser en especial para la firma del convenio de la renuncia de la fracción 1 del artículo 27 Constitucional, acompañándolo con los documentos anteriormente señalados, exceptuando en este caso la presentación de la forma migratoria del extranjero adquirente o copia de documento oficial de identificación por parte de él.

De la misma manera los párrafos respectivos contemplan los artículos 66 de la Ley General de Población y el artículo 122 del Reglamento de la Ley mencionada que se refiere a que en ningún momento el transmigrante estará facultado para adquirir inmuebles dentro del país.

En primer lugar el Reglamento de la Ley General de Población en su artículo 84 establece que:

"Transmigrantes. La internación de extranjeros en tránsito hacia otro país, se regirá por las disposiciones siguientes:

⁵⁸ REGLAMENTO DE LA LEY GENERAL DE POBLACIÓN, Art. 122, 2001.

I.- La autorización de internación se concederá hasta por treinta días improrrogables.

II.- No podrán cambiar la calidad o característica migratoria.

III.- En ningún caso se autorizará la internación como transmigrante al extranjero que carezca de permiso de admisión al país hacia donde se dirige y del permiso de tránsito en los países limítrofes de la República Mexicana comprendidos en su ruta⁵⁹.

Es notorio que los trasmigrantes son los únicos extranjeros que no pueden adquirir bienes inmuebles en nuestro país, ya que en ellos no existe en ánimo de invertir en el mismo, puesto que no acarrearía ningún beneficio a éste, ya que es gente que se encuentra simplemente de paso por nuestro territorio.

Para finalizar el desarrollo del presente punto, analizaremos cuando existe controversia entre la Secretaría de Relaciones Exteriores y el extranjero que pretende adquirir un bien inmueble dentro de la zona en la cual se duda en su ubicación, de que si está en zona restringida o éste se encuentra fuera de ella, el organismo encargado de resolver dicha controversia estará a cargo del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, como lo establece el Reglamento para Promover la Inversión Mexicana y regular la Inversión Extranjera en su artículo 22 dispone que:

"El Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática determinará geográficamente la zona restringida mediante cacografías que la delimiten.

⁵⁹ Idem, Art. 84.

En caso de duda sobre si un bien inmueble queda ubicado dentro o fuera de la zona restringida, será el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática el que resuelva⁶⁰.

Asimismo el 24 de diciembre de 1996 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la modificación a la Ley de Inversión Extranjera, de tal forma se adiciona el artículo 10 A, el cual establece que:

'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, deberá presentar previamente ante la Secretaría de Relaciones Exteriores un escrito en el que convengan lo dispuesto en la fracción primera 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 pretende 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 5 días hábiles siguientes a la fecha de la presentación de la solicitud.

Cuando el bien inmueble que se pretende adquirir esté en un municipio parcialmente ubicado fuera de la zona restringida, la Secretaría de Relaciones Exteriores resolverá dentro de los 30 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

⁶⁰ REGLAMENTO PARA PROMOVER LA INVERSIÓN MEXICANA Y REGULAR LA INVERSIÓN EXTRANJERA, Art. 22, 2001.

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 que los extranjeros, para tener el derecho a que se refiere éste artículo, sólo deberán presentar ante dicha dependencia un escrito en el que convengan lo dispuesto en la fracción primera del artículo 27 Constitucional, sin requerir el permiso Correspondiente de dicha dependencia"⁶¹.

Lo interesante de éste artículo queda establecido en el penúltimo párrafo, ya que ahora complementa el artículo 22 del Reglamento de la Ley para promover la Inversión Mexicana y regular la Inversión Extranjera, en el sentido de que el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática deberá publicar en el Diario Oficial de la Federación una lista actualizada de los municipios que se encuentren dentro de la zona restringida, de esta forma se facilita a los extranjeros el poder adquirir a ciencia cierta un bien inmueble fuera de la zona restringida.

Queda establecido que el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática será el organismo que resolverá cualquier controversia entre la Secretaría de Relaciones Exteriores y el extranjero adquirente cuando exista duda si el inmueble que se pretende adquirir se encuentra en la zona restringida o este fuera de la misma.

En relación al último párrafo del mismo Art. 10 A, prevé 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 este artículo, únicamente

⁶¹ LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA, Art., 10, 2001.

deberán presentar ante dicha dependencia un escrito en el que convengan lo dispuesto en la fracción I del artículo 27 Constitucional, sin requerir, permiso por parte de dicha dependencia.

Así tenemos que el 2 de marzo de 1998, se publicó en el Diario Oficial de la Federación un Acuerdo General que determina los supuestos que permiten a los extranjeros únicamente presentar ante la Secretaría de Relaciones Exteriores un escrito en el que convengan lo dispuesto por la fracción I del artículo 27 Constitucional para adquirir bienes inmuebles fuera de la zona restringida.

El Acuerdo General que determina los supuestos, establece lo siguiente:

"UNICO: Los nacionales de aquellos países con los que los Estados Unidos Mexicanos sostienen 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 que convengan lo dispuesto por la fracción 1 del artículo 27 Constitucional para adquirir bienes inmuebles fuera de la zona restringida"⁶².

El supuesto que se señala en el acuerdo en comento, es "LOS NACIONALES DE AQUELLOS PAÍSES CON LOS QUE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS SOSTIENEN RELACIONES DIPLOMÁTICAS". Lo que significa que los extranjeros que entren dentro de éste supuesto podrán gozar de lo que establece el último párrafo del artículo 10-A, de la Ley de Inversión Extranjera.

⁶² Tal como lo establece actualmente el reglamento para promover la Inversión Mexicana fracción XIII en donde se ha cambiado el término de Zona Prohibida por el término de Zona Restringida, este nuevo término se incorporó a nuestra legislación el 16 de mayo de 1989, que en lo conducente dice: Zona Restringida es la faja de territorio nacional de cien kilómetros de ancho que corre a lo largo de las fronteras y la de cincuenta de ancho que corre a lo largo de las playas del país a que se refiere la. frac.. I del Art. 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los Art. 7 y 18 de la Constitución General de la República. Es importante mencionar a la que se refiere la Ley Orgánica de la, fracción I del Art. 27 de la Constitución General de la República, fue rogada por el Art. 2 transitorio de la Ley de Inversión Extranjera el 29 de diciembre de 1993.

Asimismo también lo establece la Ley de Inversión Extranjera, en su Art. 2.frac.. VI donde establece que la Zona Restringida: En la faja del territorio Nacional de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de

Del supuesto establecido en el Acuerdo General mencionado, se desprende, que los extranjeros que encuadren dentro de dicho supuesto pueden ser tanto personas físicas como morales, ya que sólo se hace mención a los nacionales de aquellos países, generalizando.

El Acuerdo General que determina los supuestos ya mencionados, tienen como objetivo el facilitarles aún más a los extranjeros el poder adquirir bienes inmuebles dentro del territorio nacional, ya que de ésta manera se abren las puertas a los extranjeros para que lleguen a nuestro país a invertir.

De lo anteriormente expuesto, se observa que día con día se les facilita más a los extranjeros el poder adquirir bienes inmuebles en el territorio nacional.

2.2.3.- POR FIDEICOMISO

El Fideicomiso como forma de aprovechamiento de inmuebles ubicados dentro de la zona restringida por parte de personas físicas o morales extranjeras mediante el ejercicio de un derecho personal, nunca derecho real, se puede llevar a cabo por medio de una Institución Bancaria. (Específicamente el objetivo básico del tema es el Fideicomiso por persona física extranjera en México).

La Institución del Fideicomiso en México tiene características propias y puede describirse como una operación bancaria regida por la Ley y reservada a las instituciones de crédito con un contenido que varía de acuerdo con sus propósitos, en que se pueden establecer el uso y el aprovechamiento de los inmuebles de que se trata.

"Entendiendo de otra forma, el Fideicomiso es una figura jurídica por la cual una persona física o moral destina ciertos bienes o derechos a un fin lícito y

determinado, o en beneficio propio de un tercero, encomendándole la realización de dicho fin a una institución bancaria⁶³.

La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito en su artículo 346, establece que:

"En virtud del Fideicomiso, el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización de éste fin a una Institución Fiduciaria"⁶⁴.

Llego a la conclusión de que el Fideicomiso es un contrato, ya que por su perfeccionamiento necesariamente debe presentar una forma coincidente con la teoría general de los contratos privados, en lo personal desde mi punto de vista es un contrato mercantil de crédito o fiduciario, puesto que su mecánica fundamental descansa en la transmisión de buena fe que hace al fiduciario, de parte de los bienes del fideicomitente, de los que, en principio, se beneficiará un tercero, asimismo remarco que es un contrato mercantil de crédito o fiduciario, institucionalmente bancario, ya que para su legal perfeccionamiento, es indispensable la participación de una institución de crédito autorizada para fungir como fiduciaria, tal y como lo establece la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito en su artículo 350, dispone que:

"Solo pueden ser fiduciarias las instituciones expresamente autorizadas para ello conforme a la Ley General de Instituciones de Crédito"⁶⁵.

Visto lo anterior el Fideicomiso es un contrato mercantil, de crédito y bancario.

Son tres los sujetos dentro del contrato del Fideicomiso, tenemos que el primero es el Fideicomitente, el cual juega un factor determinante; puesto que es

⁶³ DE PINA Vara Rafael, "Diccionario de Derecho", 23a., Ed., México, Porrúa, 1996, p. 287.

⁶⁴ LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, Art. 346, 1997.

⁶⁵ Idem, Art. 350.

necesario, el segundo queda representado por el fiduciario, el cual también es indispensable, este elemento se encuentra representado por las instituciones bancarias, de las cuales se desprende otro elemento llamado Delegado Fiduciario; o sea, es el sujeto que representa al banco en los contratos de fideicomiso; por último, dentro del contrato del fideicomiso nos encontramos con el Fideicomisario es la persona que obtiene el provecho del fideicomiso.

La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito en su artículo 348 define al fideicomisario estableciendo que:

"Pueden ser fideicomisarios las personas físicas o jurídicas que tengan la capacidad necesaria para recibir el provecho que el fideicomiso implica.

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

Cuando sean dos o más los fideicomisarios, y deba consultarse su voluntad, en cuanto no esté previsto en la constitución del fideicomiso, las decisiones se tomarán por mayoría de votos computados por representaciones y no por personas. En caso de empate, decidirá el juez de primera instancia del lugar del domicilio del fiduciario.

Es nulo el fideicomiso que se constituye en favor del fiduciario"⁶⁶.

En relación con el artículo anterior, se encuentra la fracción II del artículo 359 de la Ley en mención que establece:

"Quedan prohibidos:

1. Los fideicomisos secretos;

⁶⁶ Idem, Arts, 358 y 359.

2. Aquellos en los cuales el beneficio se conceda a diversas personas sucesivamente que deben sustituirse por muerte de la anterior, salvo el caso de que la sustitución se realice en favor de personas que estén vivas o concebidas ya, a la muerte del fideicomitente; y
3. Aquellos cuya duración sea mayor de 30 años, cuando se designe como beneficiario a una persona jurídica que no sea del orden público o institución de beneficencia. Sin embargo, pueden constituirse con duración mayor de 30 años cuando el fin del fideicomiso sea el mantenimiento de museos de carácter científico o artístico que no tenga fines de lucro⁶⁷.

Se desprende del artículo 349 del ordenamiento citado que sólo pueden ser fideicomitentes las personas físicas o morales, tanto nacionales como extranjeras que tengan la capacidad necesaria para afectar los bienes que el fideicomiso implique, o sea, esta capacidad, se refiere a la de disponer legalmente de los bienes que se piense constituir el patrimonio fiduciario.

El artículo 350 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito establece que:

"Sólo pueden ser fiduciarias las instituciones expresamente autorizadas para ello, conforme a la Ley General de Instituciones de Crédito.

En caso de que al constituirse el fideicomiso no se designe nominalmente la institución fiduciaria, se tendrá por designada la que elija el fideicomisario, o en su defecto, el juez de primera instancia del lugar en que estuvieren ubicados los bienes, de entre las instituciones expresamente autorizadas conforme a la Ley.

El fideicomitente podrá designar varias instituciones fiduciarias para que conjunta o sucesivamente desempeñen el fideicomiso, estableciendo el orden y las

⁶⁷ Idem, Arts, 359.

condiciones en que hayan de sustituirse. Salvo lo dispuesto en el acto constitutivo de fideicomiso, cuando la institución fiduciaria no acepte o por renuncia o remoción cese en el desempeño de su cargo, deberá nombrarse otra para que la sustituyera si no fuere posible esta sustitución cesará el fideicomiso"⁶⁸

Por otra parte, podrán ser fiduciarias las instituciones expresamente autorizadas para ello conforme a la Ley General de Título y Operaciones de Crédito las cuales se reflejan en las instituciones bancarias desempeñando su función en el contrato de fideicomiso mediante uno de sus administradores, el cual recibe el nombre de Delegado Fiduciario.

Así mismo el artículo 349 del mismo ordenamiento define a los fideicomitentes cuando establece que :

"Sólo pueden ser fideicomitentes las personas físicas o jurídicas que tengan la capacidad necesaria para hacer la afectación de bienes que el fideicomiso implica, y las autoridades jurídicas o administrativas competentes, cuando se trate de bienes cuya guarda, conservación, administración, liquidación, reparto o enajenación corresponde a dichas autoridades o a las personas que éstas designen"⁶⁹

Finalmente, como tercero y último elemento dentro del contrato de fideicomiso tenemos al Fideicomisario. Podrán ser fideicomisarios todas las personas físicas o morales que tengan la capacidad necesaria para poder recibir el provecho que el fideicomiso implica, o sea, es el beneficiario o persona que recibe el provecho del fideicomiso, que puede hacer el propio fideicomitente, o una tercera persona.

Así mismo, el dispositivo de la fracción primera del artículo 27 Constitucional establece la Cláusula Calvo, que consiste en que ninguna persona física o moral

⁶⁸ Idem, Art. 350.

⁶⁹ Idem, Art. 349.

extranjera podrá tener el dominio de bienes inmuebles sobre zonas prohibidas, ni tampoco podrán tener las sociedades mexicanas con Cláusula de admisión de extranjeros. Sin embargo, a fin de promover la actividad turística, el Ejecutivo facultó que la Secretaría de Relaciones Exteriores autorizará, previo análisis de caso por caso a determinadas instituciones fiduciarias, a recibir en fideicomiso bienes inmuebles en zonas prohibidas, a fin de destinarlos a la realización de actividades industriales, turísticas, siempre que la utilización y aprovechamiento de dichos bienes permitiera a los fideicomisarios exclusivamente su uso, sin poder constituir sobre los mismos derechos reales. Es decir, de conformidad con el acuerdo del 29 de abril de 1971, la propiedad fiduciaria de bienes inmuebles.

El acuerdo antes mencionado permite a personas o empresas extranjeras el uso y aprovechamiento de inmuebles en dichas zonas, mediante el ejercicio de derechos personales, (los cuales nunca serán derechos reales) por medio de fideicomiso constituido en instituciones bancarias mexicanas, con fines industriales turísticos.

El acuerdo Presidencial tiende a desarrollar el territorio fronterizo y costero y adecuado a un desarrollo de dinamismo que requiere nuestro país.

Propiamente, la celebración del contrato de fideicomiso celebrado por persona extranjera de un inmueble en zona restringida no crea derechos reales sobre el inmueble afectado; ya que con base en la fracción 1 del artículo 27 Constitucional, ninguna persona física o moral extranjera podrá tener el dominio directo de bienes inmuebles sobre zonas restringidas y, por lo tanto lo que estará generado es un derecho personal. En vista de la disposición del ordenamiento anterior, nunca llegará a tener la propiedad el extranjero sobre bienes inmuebles establecidos en la zona restringida, pero éste puede estar realizando los derechos inherentes de propietario sobre dicho inmueble.

Por consiguiente el reglamento de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, como en la Ley de Inversión Extranjera, se le confiere facultades a la Secretaría de Relaciones Exteriores para la celebración de un contrato de fideicomiso respectivamente. Tenemos que el primer ordenamiento contempla la necesidad de expedir un permiso para la celebración de un Contrato de Fideicomiso en su artículo 16 establece que:

Se requiere permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores sólo para constituir los fideicomisos a que refiere el artículo 18 de la Ley y el tercer párrafo del artículo 36⁷⁰.

Por otro lado, el artículo 11 de la Ley de Inversión Extranjera establece la necesidad de la expedición de un permiso por parte de la Secretaría de Relaciones Exteriores, dicho artículo dispone que:

"Se requiere permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores para que instituciones de crédito adquieran como fiduciarias, derechos sobre bienes inmuebles ubicados dentro de la zona restringida, cuando el objeto del fideicomiso sea permitir la utilización y aprovechamiento de tales bienes sin constituir derechos reales sobre ellos y los fideicomisarios sean:

1. Sociedades mexicanas sin cláusula de exclusión de extranjeros en el caso previsto en la fracción 11 del artículo 10 de esta Ley; y
2. Personas físicas o morales extranjeras⁷¹.

De esta forma vemos que la figura del fideicomiso se encuentra debidamente regulada por los ordenamientos manifestados con anterioridad.

⁷⁰ LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA, Art. 18, 2001.

⁷¹ Idem, Art. 11.

Por otro lado, el artículo 13 de la Ley de Inversión Extranjera estipula la duración de los fideicomisos, y establece que:

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

La Secretaría de Relaciones Exteriores se reserva la facultad de verificar en cualquier tipo el cumplimiento de las condiciones bajo las cuales se otorguen los permisos e inscripciones a que este título se refiere.

Así también, el 24 de diciembre de 1996, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el decreto por el que se reforma, adiciona y derogan diversas disposiciones de la Ley de Inversión Extranjera, por consiguiente, el artículo 13 establece que:

La Secretaría de Relaciones Exteriores podrá verificar en cualquier tiempo el cumplimiento de las condiciones bajo las cuales otorguen los permisos previstos en el presente título, así como la presentación y veracidad de los avisos dispuestos en los mismos⁷².

Como se contempla, es notorio que se le quita a este artículo el primer párrafo que se refería a la duración de los fideicomisos, sin embargo, subsistió el segundo párrafo el cual se modificó relativamente y por consiguiente, este punto da la pauta para que la Secretaría de Relaciones Exteriores forme una Comisión Investigadora respecto de los permisos que esta emita.

Finalmente, a la Secretaría de Relaciones Exteriores se le da un término de 30 días hábiles a la presentación de la solicitud del fideicomiso para resolver, ya sea positivamente o en forma negativa.

⁷² Idem, Art. 13.

Fundamentando el párrafo anterior, encontramos que el artículo 14 de la Ley de Inversión Extranjera establece que:

La Secretaría de Relaciones Exteriores resolverá sobre los permisos a que se refiere el presente capítulo, considerando el beneficio económico y social que la realización de estas operaciones implique para la Nación.

Toda solicitud de permiso que cumpla con los requisitos señalados, deberá ser otorgada por la Secretaría de Relaciones Exteriores, dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha de su presentación.

También el artículo 14 de la Ley de Inversión fue modificado en la fecha, citada, actualmente establece que:

"Toda solicitud de permiso deberá de ser resuelta por la Secretaría de Relaciones Exteriores dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha de su Presentación ante la Unidad Administrativa Central competente, o de los 30 días ,Hábiles siguientes, si se presenta en las Delegaciones Estatales de dicha Dependencia.

Concluidos dichos plazos sin que se emita resolución, se entenderá aprobada la solicitud respectiva⁷³.

Es evidente que este artículo modifico el término, ya que ahora la Secretaría de Relaciones Exteriores en lugar de tener 30 días para resolver sobre la autorización o negación del fideicomiso, actualmente son cinco días para resolver o de lo contrario se tendrá por aceptado favorablemente el fideicomiso en vista de la afirmativa ficta. Asimismo, las Delegaciones Foráneas dependientes de la propia Secretaría, tendrán treinta días para resolver afirmativa o negativamente sobre la promoción del fideicomiso.

⁷³ Idem, Art. 14.

También es de comento, que este artículo no contempla los términos en relación con los registros de inmuebles por sociedad, esto lo veremos más adelante en el punto respectivo de adquisición por adjudicación.

Con esto vemos que queda perfectamente enmarcada jurídicamente la figura del Fideicomiso.

En la presentación de cada solicitud de permiso para la celebración de Contrato de Fideicomiso ante la Secretaría de Relaciones Exteriores requiere de una promoción de solicitud de contrato de Fideicomiso presentada esta sólo por el delegado fiduciario, a esta promoción se le acompañarán las características del inmueble que se pretende fideicomitir, asimismo la Secretaría se deberá ajustar a lo establecido legalmente como vimos con anterioridad.

Podemos establecer que en determinadas ocasiones la celebración de un fideicomiso por persona extranjera fuera de la zona restringida es motivo para que el extranjero adquiera en forma indirecta el inmueble, por medio del cual pretende radicar en el país.

CAPITULO TERCERO

FORMAS INDIRECTAS EN QUE LOS EXTRANJEROS PUEDEN ADQUIRIR INMUEBLES EN MÉXICO.

3.1.- POR EXTINCION DE FIDEICOMISO

Esta forma de adquisición de inmuebles fuera de la zona restringida por los extranjeros, es más que la culminación de la celebración de un contrato de fideicomiso, es cuando el extranjero se encuentra convencido de que realmente quiere adquirir el inmueble fideicomitivo y su deseo es establecerse en nuestro país.

Por otra parte, el extranjero podrá dar por terminado su contrato de fideicomiso a su vencimiento de lo pactado o que lo solicite a través de su delegado fiduciario, de esta forma podrá adquirir el inmueble fideicomitivo por disolución del mismo⁷⁴.

La Secretaría de Relaciones Exteriores ha adoptado en forma particular otorgar este tipo de permisos en los mismos términos de la compra - venta, puesto que los requisitos solicitados por esta Secretaría son exactamente los mismos, que pide -ira cualquier otro tipo de adquisición, con la variante de que al requisitar su adquisición de inmueble por extranjero, deberá éste ajustarla en la de obtener su inmueble por medio de la extinción o disolución del fideicomiso celebrado.

En otras palabras, manifiesto que es una simple forma de culminar el deseo parte del extranjero de adquirir un inmueble fuera de la zona restringida en México, una vez que éste se encuentre plenamente convencido de que su inversión será positiva.

⁷⁴ BORJA Soriano, Raúl, "Teoría General de los Contratos Civiles", 10ª ed, México, Porrúa, 1997, p. 400.

3.2.-POR USUFRUCTO VITALICIO

Una de las formas en que algunos extranjeros obtienen un derecho real de un inmueble, es por medio del usufructo vitalicio.

Tenemos que "el Usufructo es un derecho real, temporal por naturaleza vitalicio, que permite al titular usar y hacer suyos los frutos, de los bienes ajenos, generalmente sin modificar su forma ni subsistencia"⁷⁵

El Código Civil para el Estado de Querétaro en su artículo 955, establece que:

"El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos"⁷⁶.

O sea, tenemos que el usufructo es un derecho real, ya que existe una relación entre un sujeto activo, que viene siendo el titular y un sujeto pasivo indeterminado. Cuando ostento que el usufructo es temporal, es porque puede ser perpetuo y deberá ajustarse a un determinado término; pero en cambio expongo que es vitalicio ya que generalmente se encuentra prohibido que dure el usufructo más de la vida del usufructuario; o sea, es un derecho que se extingue con la muerte y no se transmite a los herederos. Desde otro punto de vista, esto quiere decir que se le puede señalar un término inferior a la vida del usufructuario. El uso y disfrute de los bienes ajenos permite al usufructuario ejercitar sobre los bienes ajenos, un derecho de uso y, además, hacer suyos los frutos que produzca el bien.

El usufructo puede recaer sobre toda especie de bienes muebles o inmuebles, corpóreos o incorpóreos, es decir, bienes y sobre derechos, aún el mismo derecho de usufructo es susceptible de usufructo⁷⁷.

⁷⁵ Idem, 492.

⁷⁶ CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO, Art. 955, 2002.

⁷⁷ GUTIERREZ y Gonzalez, Ernesto, "De las obligaciones", 15ª ed, México, UNAM, 1993, p. 536.

Examinando lo que es el usufructo no abundarèmos en el tema, ya que quedo establecido que es un derecho real y, por consiguiente, surge la duda cuando el usufructuario es un extranjero.

Asimismo, el artículo 729 del Código Civil para el Estado de Querétaro dispone que:

"Son bienes inmuebles:

- I.** El suelo y las construcciones adheridas a él;
- II.** Las plantas y árboles, mientras estuvieran unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas, mientras no sean separados de ellos por cosechas o corte 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.** Los estatutos, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredados por él 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 creadores análogos cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y tomando parte de ella de un modo permanente;
- VI.** Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario a la finca, directa o 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 accesórios 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 cualquier especie que sirva 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 para el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto;
- XI.** Los diques y construcciones que, aún cuando sean flotantes, estén destinados por objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;
- XII.** Los derechos reales sobre inmuebles;
- XIII.** El material rodante de los ferrocarriles, las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas"⁷⁸

En virtud de lo anterior, puedo plantear que el usufructuario de un bien inmueble funge como si fuese el dueño del mismo, pero ¿qué pasa cuando dicho inmueble se encuentra en la zona restringida y el usufructuario es un extranjero?, resulta que este extranjero sin llegar a ser dueño del inmueble, pero ejerciendo como tal, estaría contraviniendo la fracción i del artículo 27 Constitucional⁷⁹; si el objeto es el resguardo de nuestras fronteras en una franja de cien kilómetros y de cincuenta kilómetros en las playas, objeto que por circunstancias no se lleva a efecto porque en nuestro país no se ha contemplado a fondo esta figura, ya sea de una u otra

⁷⁸ CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUERETARO, Art. 729, 2002.

forma, le están dando posesión parcial y directa a extranjeros dentro de la zona restringida e inclusive en mi opinión es necesario que se rehabilite la expedición de permisos para que los extranjeros puedan actuar como usufructuarios, en vista de que el usufructo es un derecho real.

Anteriormente la Secretaría de Relaciones Exteriores en cuanto se le requería la expedición de un permiso, para la celebración de un contrato de usufructo para un extranjero, emitía un oficio en el cual negaba, dicho usufructo al extranjero⁸⁰.

Era evidente que se les estaba negando a los extranjeros la expedición del mencionado permiso y así mismo se violaba la fracción I del artículo 27 Constitucional⁸¹, puesto que gran número de extranjeros se encontraban como usufructuarios sin haber celebrado el Convenio de Renuncia al que se refiere el artículo 27 Constitucional fracción I.

La posición actual que ha adoptado la Secretaría de Relaciones Exteriores, es la de reimplantar nuevamente, la expedición de permisos a extranjeros, cuando estos vayan a adquirir un derecho real por medio del usufructo, ya que ellos están ejerciendo un derecho real sobre bienes inmuebles dentro de nuestro país⁸².

La Secretaría de Relaciones Exteriores nuevamente otorga a los extranjeros el permiso para la celebración del Contrato de Usufructo sobre bienes inmuebles que se encuentran fuera de la zona restringida, del Territorio Nacional.

Para la celebración del contrato de Usufructo, se requiere que el extranjero, que lo solicita celebre el Convenio de Renuncia, mejor conocido como Cláusula Calvo, ante la Secretaría de Relaciones Exteriores y dicha Secretaría emitirá una

⁷⁹ CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, Art. 27, 2002.

⁸⁰ ARELLANO García, Carlos "Derecho Internacional privado", 12ª ed, México, Porrúa, 1990, p. 260.

⁸¹ CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, Art. 27, 2002.

⁸² ARELLANO García, Carlos, op. cit. p. 265.

Constancia en señal de que expedirá el permiso para la celebración del Contrato de Usufructo⁸³.

3.3.- POR ADJUDICACIÓN

Otro de los puntos en que se relaciona la Secretaría de Relaciones Exteriores es en cuanto a la adjudicación de bienes inmuebles.

La adjudicación es un acto judicial consistente en la atribución como propia a persona determinada de una cosa, mueble o inmueble, como consecuencia de una subasta o una aportación hereditaria, con la consiguiente entrega de la misma a la persona interesada⁸⁴.

"Asimismo, la adjudicación en pago es el acto jurídico por medio del cual el deudor entrega, en concepto de pago, una prestación diferente de la debida, con el asentamiento del acreedor"⁸⁵.

A la adjudicación en pago también se le conoce como dación en pago y se encuentra regulada en el artículo 1964 del Código Civil para el Estado de Querétaro, establece que:

"La obligación queda extinguida cuando el acreedor recibe en pago una cosa distinta en lugar de la debida"⁸⁶.

En la práctica es muy común que se cubra una deuda con algo diferente a lo debido, claro, esto tiene que ser con la aprobación del acreedor. En la aplicación cuando se es deudor, (puede ser una persona física o moral) a una sociedad mexicana, a cual se encuentra constituida con la celebración del convenio de

⁸³ *Ibidem*.

⁸⁴ *Idem*, p. 272.

⁸⁵ GUTIERREZ y Gonzalez, Ernesto, *op. cit.*, p. 421.

⁸⁶ CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO, Art. 1964, 2002.

admisión de extranjeros dentro de su capital social; por consiguiente. cuando el deudor liquida su deuda con un bien inmueble hace copropietario a los socios extranjeros que se encuentran dentro de la sociedad, esto bien podría ser una forma indirecta de hacer copropietario a un extranjero de un bien inmueble en nuestro país y al realizar dicha operación no requiere de ningún permiso expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, siempre y cuando dicho inmueble se encuentre fuera de la zona restringida.

Así, la Ley de Inversión Extranjera⁸⁷ en su capítulo de Adquisición de Bienes Inmuebles, en su artículo 10 fracción I, establecía que:

De conformidad con 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 sujetará a lo siguiente:

Podrán adquirir el dominio de bienes inmuebles ubicados en la zona restringida, destinados a la realización de actividades no residenciales, debiendo registrar dicha adquisición ante la Secretaría de Relaciones Exteriores.

Como es de observar también este artículo fue modificado el 24 de diciembre de 1996, actualmente el artículo 10 de la Ley de Inversión Extranjera establece que:

Podrán adquirir el dominio de bienes ubicados en la zona restringida, destinados a la realización de actividades no residenciales, debiendo dar aviso de dicha

⁸⁷ LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA, Art., 10, 1995.

adquisición a la Secretaría de Relaciones Exteriores, dentro de los 60 días hábiles siguientes a aquél en el que se realice la adquisición⁸⁸,

Es evidente que de este artículo se modificó totalmente su fracción I, ya que actualmente han desaparecido los registros de sociedad, sin embargo, ahora lo que tienen que hacer dichas sociedades es dar aviso a la Secretaría de Relaciones Exteriores de la adquisición del inmueble que hayan adquirido dentro de la zona restringida.

Es notorio que día a día benefician nuestras leyes a los extranjeros al facilitarles más las cosas respecto a la adquisición de inmuebles y también cuando éstos se encuentran en la zona restringida.

Al analizar el presente precepto es justo recalcar que ya es conferido a los extranjeros como parte de una sociedad mexicana participar como adjudicatario de un inmueble dentro de la zona restringida, a la actualidad ya no requiere de la celebración de ningún registro ante la Secretaría de Relaciones Exteriores e esta adjudicación no podrá tener fines residenciales pero podrá tener fines industriales o turísticos, de esta forma y a mi muy personal punto de vista, se esta violando la pretensión que se plantea en la fracción I del artículo 27 Constitucional en el sentido de establecer que:

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.

Vemos que en el segundo párrafo de la fracción I del artículo 27 Constitucional prohíbe en forma tajante a los extranjeros para que adquieran dentro de la zona restringida y así establece que:

⁸⁸ LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA, Art. 10, 2001.

“En una franja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas”⁸⁹.

Es evidente que, en la Ley de Inversión Extranjera⁹⁰ en su artículo 10 existe una contradicción con la fracción I párrafo segundo del artículo 27 Constitucional.

De esta forma se está dando pausa para que los extranjeros se apropien paulatinamente de nuestro territorio nacional.

Soy participe que cuando una sociedad mexicana con admisión de extranjeros se vaya a adjudicar un bien inmueble dentro de la zona restringida, es conveniente que dicha sociedad cambie su convenio de extranjería de admisión de extranjeros, para que de esta forma se encuentre esta con toda la capacidad que le confiere la fracción I del artículo 27 Constitucional de poder adjudicarse cualquier inmueble que se encuentre dentro de la llamada zona restringida. Y por consiguiente la Secretaría de Relaciones Exteriores se abstenga de dar este tipo de permisos, mientras tanto dicha sociedad no hubiere realizado el cambio de convenio de extranjería, quedando solamente con exclusión de extranjeros para poder estar en aptitud de adjudicarse un inmueble dentro de la zona restringida exclusivamente por mexicanos, ya que es un derecho exclusivo para nuestros connacionales.

3.4.- POR HERENCIA O LEGADO

El presente punto trata de como algunos extranjeros adquieren bienes inmuebles en nuestro país por herencia. Así, el artículo 1257 del Código Civil para el Estado de Querétaro establece que:

⁸⁹ CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, Art. 27, 2002.

⁹⁰ LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA, Art. 10, 2001.

“Herencia es la sucesión de todos los bienes del difunto y en sus derechos y obligaciones que no se extinguen por la muerte”⁹¹.

Existe la sucesión testamentaria como la sucesión intestada, así el artículo 1158 del ordenamiento anterior establece que:

“La herencia se difiere por la voluntad del testador o por disposición de la ley, la primera se llama testamentaria, y la segunda legítima”⁹².

Resumiendo, la sucesión testamentaria es la manifestación expresa del de cujus por medio de un testamento y la sucesión legítima se origina cuando no existe un testamento válido, por lo que la transmisión de los bienes del difunto se regirán por las disposiciones legales relativas a la sucesión legítima a la cual también se le denomina sucesión intestada o ab intestado.

Reapuntando, la sucesión legítima opera según lo establece el artículo 1461 del Código Civil para el Estado de Querétaro, que en lo conducente dispone que:

“La herencia legítima se abre:

- I. Cuando no hay testamento, o el que se otorgó es nulo o perdió validez;
- II. Cuando el testador no dispuso de todos sus bienes;
- III. Cuando no se cumpla con la condición impuesta al heredero;
- IV. Cuando el heredero muere antes del testador, repudia la herencia o es incapaz de heredar, si no se ha nombrado sustituto”⁹³.

⁹¹ CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO, Art. 1157, 2002.

⁹² Idem, Art. 1158.

⁹³ Idem, Art. 1461.

Analizando lo anterior, es evidente que también es aplicado a los extranjeros cuando sean herederos o entren en alguna sucesión testamentaria. Cuando una persona extranjera se encuentra contemplada en cualquiera de los dos casos anteriores, la Secretaría de Relaciones Exteriores ha observado la necesidad por parte del extranjero que celebre ante ella misma el convenio de renuncia de la fracción I del artículo 27 Constitucional por medio de una promoción de solicitud de inmueble en esta promoción va implícito el convenio de renuncia, que lo podrá firmar en propio derecho o por medio de su representante legal, él cual deberá ostentar un poder especial para la firma del convenio de la renuncia de la fracción I del artículo 27 Constitucional, asimismo cuando un extranjero es heredero no requiere de ninguna calidad migratoria específica para poder ejercitar su derecho como tal, esto en base al artículo 66 de la Ley General de Población⁹⁴ y del artículo 122 del Reglamento de la propia Ley⁹⁵ que mencionamos en los cuales se establece que no se requiere ninguna calidad migratoria para poder adquirir bienes inmuebles en México, ya que éste los puede adquirir en propio derecho o por medio de su representante legal como ya se había establecido.

Cabe destacar que en la práctica es muy común que los extranjeros radicados en México heredan a familiares ausentes del país, los cuales heredan por medio de un representante legal.

El punto de discusión al que quiero llegar es cuando hereda un extranjero en la zona restringida de nuestro país. ¿Podrá hacerlo éste como cualquier otro heredero nacional?. En la actualidad, el heredero extranjero en la zona restringida no puede obtener en forma directa el bien inmueble heredado a su favor, ya que se lo adjudicará mediante un derecho personal, representado por el Fideicomiso, acción con la cual no estoy de acuerdo ya que se le quita un derecho; sin

⁹⁴ LEY GENERAL DE POBLACIÓN, Art. 66, 2001.

⁹⁵ REGLAMENTO DE LA LEY GENERAL DE POBLACIÓN, Art. 122, 2001.

embargo, en la Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 Constitucional ya derogada en su artículo 6, establecía que:

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

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

En estos excepcionales casos la ley si lo preveía, asimismo la Secretaría de Relaciones Exteriores expedía permisos para estos efectos, pero este permiso se daba condicionado a lo establecido en el artículo antes visto, en el sentido de que el heredero debería de transmitir la propiedad de inmueble a persona debidamente capacitada en un término de cinco años, contados a partir de la fecha de la muerte del autor de la herencia, o estos cinco años empezarán a contar a partir de la adjudicación de los bienes.

Este precepto está ya derogado; sin embargo me parece que sería una gran solución para el caso en que se encontrasen personas extranjeras en estas circunstancias.

Este artículo fue derogado por el artículo segundo transitorio fracción II de la Ley de Inversión Extranjera publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de diciembre de 1993, dicho artículo establece que:

SEGUNDO.- Se abroga:

La Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 Constitucional publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de enero de 1996.

Por otra parte es necesario no dejar lagunas en nuestra ley, tal es el caso anterior ya que el extranjero que hereda dentro de la zona restringida de nuestro país tiene que fideicomitir el inmueble heredado. de esta forma es muy tajante en tales circunstancias; en mi opinión considero que al extranjero que se encuentre en dichas condiciones, lo más acertado es que se le dé el derecho de escoger lo que a él más le convenga; por tanto, debería dársele la opción que establecía el artículo 6, de la Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 Constitucional, en lo que se refiere a optar, ya sea por fideicomitir los inmuebles heredados o de transmitir la propiedad a persona debidamente capacitada en el término de cinco años contados a partir de la fecha de la muerte del autor de la herencia, o en su defecto, contados a partir de la adjudicación de la misma, por consiguiente, es necesario que se reforme la Ley de Inversión Extranjera y cubra la laguna que actualmente se encuentra en la misma en el sentido de que no regula ni prevé cuando un extranjero se adjudica por herencia un bien inmueble en la zona restringida, por lo tanto, es necesario que actúe en forma eficiente por nuestras autoridades competentes en la materia.

3.5.- POR DONACIÓN

Para finalizar nuestro tema nos ocuparemos de la Donación como forma de adquirir algún inmueble en México.

Tenemos que Donación es un contrato por el cual una persona transfiere a otra una parte o la totalidad de sus bienes.

El Código Civil para el Estado de Querétaro en su artículo 2200 establece que:

"La Donación es un contrato gratuito por el que una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte de la totalidad de sus bienes presentes"⁹⁶.

Analizando lo antes visto, expongo que la donación es un contrato por medio del cual una persona llamada donante, transfiere en forma gratuita parte de sus bienes presentes a otra persona, a la cual se le denomina donatario; en este contrato el donante deberá reservarse para él, bienes suficientes para su subsistencia y para que pueda realizar el cumplimiento de sus obligaciones-, por consiguiente, es muy claro y preciso el artículo 2215 del Código Civil para el Estado de Querétaro en el sentido de que brinda cierta protección al donante, dicho artículo establece que:

"Es nula la donación que comprenda la totalidad de los bienes del donante, si éste no se reserva en propiedad o en usufructo lo necesario para vivir según sus circunstancias"⁹⁷.

Esta es una de las formas de como los extranjeros se pueden hacer propietarios de inmuebles por medio de la celebración del contrato de donación o sea, se estará adquiriendo un derecho real sobre el propio inmueble.

"Cuando la donación verse sobre bienes inmuebles, es necesario que se haga por escritura pública y se realice su inscripción en el Registro Público de la Propiedad". Al llegar a este punto cabe destacar que al realizarse la donación en la cual el donatario es extranjero. La Secretaría ha tomado cartas en el asunto en base a las facultades delegadas a ella en lo que establece la fracción I del artículo 27 Constitucional que dispone que "El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes es la pauta que constitucionalmente se encuentra investida de dicha facultad

⁹⁶ CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO, Art. 2200, 2002.

discrecional, por consiguiente, la donación es otra forma de cómo los extranjeros adquieren un derecho real sobre ciertos inmuebles en nuestro país. La Secretaría de Relaciones Exteriores ha adoptado la expedición de permisos para que los extranjeros adquieran inmuebles; esta formalidad también es exigida por los notarios públicos, ya que para escriturar un inmueble a favor de persona extranjera es necesario que esta hubiere celebrado el convenio de renuncia ante la citada Secretaría. Para obtener la autorización de adquisición de inmuebles por extranjeros es necesario seguir un trámite administrativo que no reviste ningún problema, ya que se tiene que presentar a la ,Secretaría de Relaciones Exteriores una promoción similar a la presentada en la compra - venta, con la salvedad de que se ajustará sólo en la forma de adquisición que tendrá que conformar en este caso como adquisición por donación.

Analizando las principales formas en cómo los extranjeros se están apropiando poco a poco de nuestro país, considero que en la actualidad se les ha dado enormes facilidades para que puedan adquirir; a la fecha la Secretaría de Gobernación no coadyuva con la Secretaría de Relaciones Exteriores en tomar decisiones para ver que tipo de extranjeros se encuentran en aptitudes y condiciones para adquirir inmuebles, ya que hoy en día el artículo 66 de la Ley General de Población y el artículo 122 del Reglamento de la citada Ley otorga amplias facilidades para que cualquier extranjero adquiera bienes inmuebles en México, exceptuando al transmigrante.

Es necesario que se restrinja en forma parcial el derecho de otorgar permisos de adquisición de inmuebles a los extranjeros, ya que éstos han empezado a crear fuertes núcleos de población en nuestro país y se corre riesgo de que muchos grupos crezcan y pongan en peligro los intereses de nuestra Soberanía Nacional.

⁹⁷ Idem, Art. 2215.

Como se ha visto a través del desarrollo del presente trabajo, es necesario que recalquemos la importancia que juega la Cláusula Calvo como medio de prolongación de la reclamación, de su validez más allá de las fronteras del país anfitrión, en las cuestiones que puedan suscitarse entre el Estado receptor y aquellos otros cuyos nacionales, domiciliados en el país extranjero, han suscrito la referida Cláusula.

La Cláusula Calvo opera como medio de defensa de la autonomía del país anfitrión, autonomía legislativa, administrativa y judicial, realiza este tipo de defensa para evitar que el extranjero domiciliado en un país ajeno pueda acudir a la protección diplomática por parte de su país de origen y evitando con esto una intervención ejercitada en la protección de uno de sus súbditos.

Por consiguiente, la Cláusula Calvo es de vital importancia por parte de los países latinoamericanos que la han adoptado, tal es el caso del nuestro, el cual la incorporó en nuestra Constitución Política Mexicana el 5 de Febrero de 1917, en su fracción I del artículo 27 Constitucional.

Es notorio que el precepto anterior es proteccionista de nuestra soberanía al impedirle a los extranjeros que adquieran el dominio directo sobre los inmuebles que se ubiquen dentro de la zona restringida, por lo tanto, éstos no podrán ejercer nunca ningún derecho real sobre los inmuebles referidos, por el contrario, si podrán ejercer un derecho personal sobre los inmuebles ubicados en la zona mencionada, el cual lo ejercerán por medio de la figura del contrato de fideicomiso, ya visto con anterioridad.

México, como se dijo, adoptó la referida Cláusula, ya que encontró en ella un medio de protección y defensa de su soberanía nacional en contra de los extranjeros residentes en nuestro país por conducto de la Secretaría de Relaciones Exteriores, la cual fue nombrada como la Institución encargada de que se celebre ante ella la Cláusula Calvo, disposición configurada en el primer

párrafo de la fracción I del artículo 27 Constitucional; o sea que los extranjeros que vayan a realizar alguna adquisición de bienes inmuebles dentro de nuestro territorio se obliga a que solicite un permiso de adquisición de bienes inmuebles ante la referida Secretaría, ya que el permiso o autorización es con el fin de que firmen el Convenio de Renuncia conocido también como la Cláusula Calvo. Es de suma importancia mencionar que dicha Cláusula no sólo es invocada cuando los extranjeros en calidad de personas físicas adquieran un bien inmueble, sino también por las personas morales que quedan representadas por las sociedades extranjeras, conforme el primer párrafo de la fracción primera del artículo multicitado disponiendo que:

Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas.

Como vemos, este precepto legal en la práctica es contemplado a contrario sensu para su aplicación a personas y sociedades extranjeras.

Cuando dichas personas se encuentran en tales circunstancias, (personas morales), por conducto de su representante legal firmarán ante la Secretaría de Relaciones Exteriores la Cláusula Calvo mediante la solicitud de adquisición del inmueble que pretendan adquirir, esto también es aplicable cuando las sociedades extranjeras vayan a establecer la apertura de una sucursal, ésta deberá también ajustarse a la firma del convenio de renuncia; como ya se dijo, también es conocida como Cláusula Calvo. Este convenio tendrá que ser firmado por conducto de su representante legal y convenir en ajustarse a nuestras leyes y disposiciones legales.

Es notorio, tratándose de personas, ya sean personas físicas o personas morales que vayan a adquirir algún bien inmueble o que se encuentren en proceso de apertura de alguna sucursal tendrán que ajustarse a la firma de la referida

Cláusula, esto es con el fin de que nuestro país no permita la intervención diplomática por parte de una nación extranjera que quisiera acudir en defensa de alguno de sus connacionales.

Asimismo, en la propia fracción I del artículo 27 Constitucional, particularmente en su segundo párrafo establece que:

"En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas"⁹⁸

En este precepto vemos que es de imposición negativa para que ningún extranjero pueda adquirir el dominio directo sobre cualquier bien inmueble que se encuentre en la zona llamada restringida y de esta forma no permitiéndole ejercer ningún derecho real sobre los inmuebles referidos, esto se desprende por experiencias sufridas por nuestro país el siglo pasado con la llamada Guerra de los Pasteles, motivo por el cual nuestra Constitución Política a prestado gran importancia al delimitar las fronteras y las playas para que sólo estas sean de exclusividad para mexicanos en cuanto a su adquisición directa. Por consiguiente sean las únicas personas con facilidades de ejercer un derecho real sobre los inmuebles ubicados en la referida zona restringida.

Lo establecido anteriormente y con base a lo que originó la Guerra de los Pasteles, es necesario que no se deje en las fronteras como en las playas una puerta de entrada de filtración para cualquier gobierno extranjero que remotamente tuviese la intención de invadir nuestro país, por eso, ha quedado establecido y en estricto rigor que por ningún motivo los extranjeros podrán adquirir bienes inmuebles en forma directa en la zona restringida.

⁹⁸ CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, Art. 27, 2002.

Debemos hacer hincapié que en la realidad esto no se lleva plenamente en apego a la fracción I del artículo 27 Constitucional, ya que algunos extranjeros mañosamente y valiéndose de prestanombres han adquirido inmuebles en la zona restringida, esto es muy notorio sobre todo en la frontera norte de nuestro país, especialmente en la Península de Baja California, la cual en la actualidad se encuentra invadida de grandes núcleos de ciudadanos extranjeros, particularmente de nacionalidad estadounidense. En este punto es necesario que nuestro gobierno tome cartas en el asunto para evitar que nuestras playas estén prácticamente cercadas, como ya se dijo, por grupos extranjeros, puesto que de esta forma al permitirles establecerse como lo han estado haciendo, se estará violando lo establecido en la fracción I del artículo 27 Constitucional ya que realmente y, en especial en la Península referida estamos siendo invadidos por extranjeros, por lo cual a un futuro pudiesen acarrear problemas hacia nuestra soberanía nacional.

Asimismo, también las sociedades mexicanas con inclusión de extranjeros se han adjudicado bienes inmuebles dentro de la zona restringida, y de esta forma los extranjeros se están haciendo copropietarios dentro de la misma, es de vital importancia que se realice un amplio estudio de quienes o cuáles personas extranjeras están infringiendo la Cláusula Calvo; por consiguiente, es necesario que dicha cláusula no se modifique ni se altere en su más mínima esencia, ya que es muy importante para que nuestro país siga conservando su soberanía nacional, o sea que al extranjero que llegue a establecer su domicilio social o que pretenda realizar alguna inversión en nuestro país, es necesario que se le imponga a la celebración de la firma del convenio de renuncia y de esta forma seguirle dando la importancia que ha tenido y tiene la Cláusula Calvo desde el momento en que fue adoptada por nuestra Constitución. Como hemos visto esta Cláusula es un medio de defensa para nuestra soberanía, por lo que jamás se tendrá que atentar en contra de ella.

Así, tenemos que cuando los extranjeros vayan a efectuar actos relativos a la adquisición de bienes inmuebles, estos son equiparados como mexicanos en cuanto al bien adquirido; sin embargo, ellos seguirán conservando su nacionalidad de origen.

Esto de la equiparación por parte de los extranjeros hacia mexicanos. es debido a la firma de la Cláusula Calvo.

Como es de observarse, los extranjeros firmantes de dicha Cláusula estarán renunciando a la protección y auxilio diplomático por parte de su país de origen.

De tal suerte debe de existir igualdad de derechos civiles, si sufre algún daño debe de recurrir el extranjero al gobierno del país donde reside, o sea tendrá, que agotar en su totalidad los medios legales y locales del país anfitrión para que este pueda solicitar la protección del gobierno de su país de origen.

Es importante remarcar que la Cláusula Calvo es la afirmación de que el Estado Mexicano no reconoce para los extranjeros más obligaciones hacia ellos que las que su Constitución y Leyes otorgan a sus propios ciudadanos; en tal virtud, el Estado Mexicano equipara a los extranjeros en asuntos de adquisición de bienes inmuebles como nacionales respecto del contrato celebrado.

Se detecta que la Cláusula Calvo en nuestro país ha sido correctamente aplicada, ya que se establece en los contratos donde están inmiscuidos los extranjeros en cuanto a la adquisición de inmuebles.

Básicamente encontramos que la esencia de la Cláusula Calvo es la de despojar de contenido material a cualquier reclamación diplomática hecha por daño a un extranjero. Concluyendo, al mantener la Cláusula Calvo como medio de renuncia a invocar la protección de su gobierno de su país de origen para los extranjeros radicados en nuestro país, resulta además de válida, un buen instrumento para frenar la interposición diplomática, pues indudablemente el temor del extranjero de

sufrir la rescisión o el de perder los bienes inmuebles que haya obtenido a favor del gobierno mexicano lo frenan para solicitar auxilio por parte de sus agentes diplomáticos, ya que sólo recurrirá a ellos si estuviese determinado a abandonar definitivamente los negocios obtenidos o los bienes adquiridos.

Por tal motivo, se reitera que la Cláusula Calvo en ningún momento debe modificarse, puesto que es el legado que nos dejó el maestro Carlos Calvo; es la consecución que tomó el constituyente el 5 de Febrero de 1917 al ser presentado por Venustiano Carranza el proyecto de reforma de Constitución y ser adoptada dentro de sus lineamientos; finalmente dicha Cláusula Calvo opera como medio de defensa de nuestra Soberanía Nacional⁹⁹.

⁹⁹ ARELLANO García, Carlos, op. cit. p. 320.

CAPITULO CUARTO

PERSPECTIVA ACTUAL Y FUTURA DE LA CLÁUSULA CALVO EN EL SISTEMA JURÍDICO MEXICANO

4.1.- VISION ACTUAL DE LA CLAUSULA CALVO.

Sin embargo no podemos perder de vista que el México que dio origen a la cláusula ha sido un México cambiante, que busca adecuarse a su realidad y por ello, aunque pareciera contradictorio a mis afirmaciones anteriores me permitiré exponer la visión actual de esta cláusula, por ello para dar inicio al presente capítulo, podemos hablar del mito que ha venido existiendo conforme a la Cláusula Calvo, se de antemano que serán polémicas las argumentaciones que aquí expresaré, pero al mismo tiempo, pretendo plantear algunos elementos para su discusión y análisis pues considero que si bien estos, la cláusula calvo y la zona restringida fueron de una gran utilidad en su tiempo, ahora la han perdido y más aún, en muchos sentidos hoy en día, constituyen obstáculos a la inversión extranjera y al desarrollo de los negocios que esta inversión provoca. Por otro lado, estos dos conceptos con frecuencia no se respetan ya que mediante el uso de argucias legales se les desplaza y esas argucias afectan negativamente al sistema jurídico mexicano y a la seguridad jurídica de los interesados. Asimismo, se trata de conceptos ya ampliamente superados por la realidad y por el derecho internacional.

Por otro lado quiero acotar el uso que hago del concepto de "mito", entiendo por esto, una ficción alegórica referida a materia religiosa; sin embargo, mi acepción, aunque retorna algún elemento en este sentido en realidad se refiere al que se trata de un sueño que hace suyo una colectividad. Dicho en otras palabras, mi acepción de mito será pues esa idea colectivizada, ese sueño o imagen que expresa los sentimientos de una sociedad y que lo puede llevar a la acción.

En el caso de los conceptos que nos ocupan, en su época representaron defensas a nuestra soberanía, manifestaciones claras que México no estaba dispuesto a permitir asentamientos humanos de extranjeros que más tarde se convirtieran en pretexto para desarticular nuestro territorio, ni que fueran motivo las decisiones soberanas de nuestros tribunales para agresiones de países imperialistas. No obstante que ambos conceptos -Cláusula Calvo y Zona Prohibida o Restringida son parte de la dogmática de la Constitución y por tanto normatividad vigente, su contenido y sobre todo sus propósitos por obedecer a razones de otra época. como ya lo dije. están desfasados de una realidad, que ya entra al segundo milenio y en la que las necesidades, los fines y los objetivos de la nación mexicana son otros y, al mismo tiempo, el entorno internacional se ha transformado radicalmente. Sin embargo, de haber sido conceptos que representaron los sueños de una sociedad en proceso de formación como fue la sociedad mexicana del siglo antepasado, hoy en día se han convertido en mitos que, intereses nacionalistas a ultranza opuestos al cambio o intereses económicos en el sentido que nada cambie para seguir igual, los usan en su acepción más gramatical; es decir, como dogma religioso.

4.2.- LA CLÁUSULA CALVO

Como recordaremos el artículo 27 Constitucional en su fracción I consagra la Cláusula Calvo al establecer:

I. Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen el derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesorios, 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 aquellos; bajo la pena, en caso de faltar al

convenio, de perder en beneficio de la Nación los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo.

El origen de la disposición establecida en la fracción I del Artículo 27 Constitucional, se encuentra en el artículo 53 del Estatuto Provisional del Imperio¹⁰⁰. A su vez esta disposición se basó en las ideas expresadas por el jurista Argentino Carlos Calvo, según los cuales "es inadmisibile y contrario a los principios del Derecho Internacional que los extranjeros puedan gozar de mayores derechos que los naturales y que este privilegio que se pretende extender a los extranjeros esté fundado en la posibilidad que tienen las naciones fuertes de hacer uso de la fuerza para sostener las demandas de sus súbditos.

Se ha considerado que la Cláusula calvo es una "salvaguardia" a la dignidad de un país" ante un problema de responsabilidad internacional del Estado por daños causados a extranjeros, o sea, hay un origen definido que consiste en evitar que por este tipo de daños a extranjeros intervengan los Estados de cuyo origen nacional sean dichos extranjeros.

De forma más definida, existe un precedente en materia de sociedades y sus acciones el cual se relacionó con la "Cláusula Calvo". En efecto, la Comisión México-Británica de reclamaciones de 1927, en el caso de la "Mexicana Unión Railway Limited", en relación a la cláusula II de la concesión se declaró "Nunca podrán alegar respecto de los títulos y negocios relacionados con la Empresa, derechos de extranjería bajo cualquier pretexto que sea. Sólo tendrán los derechos y medios de hacerlos valer que las leyes de la república conceden a los mexicanos, y, por consiguiente, no podrán tener injerencia alguna los Agentes Diplomáticos Extranjeros". Este caso se ventiló en relación a los daños sufridos por esa empresa británica por grupos revolucionarios durante la Revolución

¹⁰⁰ TENA Ramírez, Felipe, "Leyes fundamentales de México" 31ª ed, México, Porrúa, 2001, p. 430.

Mexicana, cuyos daños eran reclamados directamente por la empresa al Estado Mexicano¹⁰¹.

Como puede observarse, la "Cláusula Calvo" está relacionada directamente con la responsabilidad internacional del Estado por actos que eventualmente puedan considerarse como contrarios al derecho internacional.

Después de "los casos Nottebohin, Barcelona Traction y Lotus, entre los más importantes decididos por la corte Internacional de Justicia ha quedado en claro que hoy en día ningún Estado puede realizar actos que afecten las garantías de propiedad de extranjeros en su territorio sin incurrir en responsabilidad internacional por esas violaciones"¹⁰². Aun más, todo Estado que viole garantías de propiedad de extranjeros dentro de su territorio, incurrirá en responsabilidad internacional independientemente que los extranjeros afectados decidan o no levantar una querrela formal ante sus respectivos Estados en donde son súbditos o que dichos extranjeros intenten defensas ante los tribunales internos del Estado que afectó dichas garantías.

Planteada la cuestión desde otra perspectiva equivale a lo siguiente.- Si el Estado Mexicano con base en la Cláusula calvo decide afectar bienes de extranjeros será susceptible de ser demandado internacionalmente aún sin que los extranjeros afectados hayan recurrido o no formalmente a la protección de sus respectivos gobiernos. Es decir, que a pesar de la Cláusula Calvo establecida en la Constitución, ese eventual juicio de responsabilidad internacional del que puede ser susceptible el Estado Mexicano, constituirá una instancia distinta y diferente a la que tendrían derecho los nacionales mexicanos, haciendo por tanto negatoria la finalidad que se pretende en el sentido original de la Cláusula Calvo.

¹⁰¹ Idem, p. 68

¹⁰² Idem, p. 69.

Permítanme explicar más mis ideas sobre esta cuestión tan compleja. Para ello me valdré de un ejemplo:

Un extranjero es afectado por el Estado Mexicano en sus bienes inmuebles de Su propiedad en México. Es claro que ese extranjero deberá recurrir a los Tribunales mexicanos para que le impartan justicia; sin embargo, sin que medie una solicitud formal de amparo a la protección del gobierno del cual ese extranjero es nacional. hoy en día, existen varias formas de intervención jurídica Y diplomática de este último Estado en favor de su nacional afectado. Desde la simple intervención de buenos oficios ante los funcionarios públicos mexicanos que, por lo general, da buenos resultados hasta una protesta formal o la amenaza de ella. Una protesta de este tipo no es en absoluto conveniente para el fomento de la inversión extranjera por los efectos negativos de repercusión que pueda tener y ya no se diga otras formas de defensa de que se pueda valer ese Estado extranjero, como es el caso que el Estado Mexicano pudiese ser demandado internacionalmente por violación de garantías a extranjeros dentro de su territorio.

Si el fin que originalmente se perseguía en la Cláusula Calvo era evitar que el extranjero presionara al Estado Mexicano mediante el amparo de la protección diplomática de su gobierno; en realidad se refería al peligro que quedó ampliamente documentado en la historia mexicana de intervenciones armadas o la amenaza de ellas; sin embargo, ese fin ya no tiene la misma naturaleza hoy en día. Salvo casos en los cuales el caso o la guerra civil se ha apoderado de un país determinado y países por lo general hegemónicos o potencias militares deciden intervenir para poner a salvo a sus nacionales en un torbellino de esa naturaleza, como lo vimos recientemente en algunos países africanos o en los antiguos países que formaron a la República Yugoslava, en condiciones normales es impensable una intervención armada, o sea ese peligro, en circunstancias de una vida internacional regular ya ha desaparecido y con ello la parte medular del dispositivo de la Cláusula Calvo.

Un dispositivo como el de la Cláusula Calvo plantea varios problemas hoy en día en el ámbito de las relaciones internacionales modernas y en especial de la inversión extranjera.

En efecto, una de las grandes carencias actuales en países en vías de desarrollo como México son los capitales necesarios para desarrollar a la industria de bienes y servicios y con ello la apertura de puestos de trabajo y un mejor nivel de vida de los habitantes. La razón es muy simple. Existe un mayor número de países en donde los capitales pueden ser invertidos. La interdependencia productiva hace que la apertura de plantas de manufacturas pueda darse prácticamente en cualquier país y más tarde esa producción transportada a plantas más avanzadas en donde se produce su ensamble. Es más, existe una verdadera competencia de parte de países en desarrollo por ofrecer mayores y mejores condiciones para la inversión extranjera porque saben que dicha inversión significa más y mejores puestos de trabajo y con ello mayor riqueza social.

En este contexto, una disposición como la Cláusula Calvo, además de obsoleta aparece como obstáculo. Pero lo más importante, un dispositivo de esa naturaleza le impide a México formar parte de convenios internacionales en los que se garantiza a la inversión extranjera contra actos abusivos por parte de los Estados Nacionales que, en última instancia serán decididos entre el inversionista extranjero y el Estado Nacional mediante sistemas modernos de arbitraje comercial, como es el caso del convenio con el Centro Internacional de Arreglo de Diferencias relativas a Inversiones, entre otros instrumentos de este tipo.

Un ejemplo cercano lo tenemos en el Capítulo II del Tratado de Libre Comercio de América del norte (TLCAN) en el que, en su apartado B, se plantea un procedimiento de esta naturaleza y ante el cual México emitió una reserva pero que forma parte de un instrumento más amplio y más completo al que México se ha adherido como es el propio TLCAN.

Varios de los países latinoamericanos en donde la Cláusula Calvo tuvo sus orígenes la han puesto de lado y hoy en día forman parte de este tipo de convenciones internacionales porque saben que de otra manera las inversiones extranjeras no fluyen como lo requieren las economías de esos países. mientras que -México continúa con un concepto como el de la Cláusula Calvo que históricamente tuvo una plena justificación que hoy en día ha perdido y que incluso representa un obstáculo para su desarrollo económico moderno.

4.3.- ZONA PROHIBIDA O ZONA RESTRINGIDA

Paso ahora al segundo de los conceptos: el de zona prohibida o zona restringida.

Muchas de las ideas expresadas en el capítulo anterior le son aplicables a este concepto por lo que me limitaré únicamente a aquellas otras ideas que considero le son aplicables de forma específica.

Recordemos la parte final de la frac. I del Art. 27 Constitucional que se refiere a este concepto.

"En una franja 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"¹⁰³

El origen de esta disposición se encuentra en el Art. 4 del Decreto sobre colonización dictado por el soberano Congreso General Constituyente de los Estados Unidos Mexicanos de 18 de Agosto de 1824 que a la letra establecía.

"Art. 4. No podrán colonizarse los territorios comprendidos entre las veinte leguas limítrofes con cualquier nación extranjera, ni diez litorales sin previa aprobación del Supremo Ejecutivo General"¹⁰⁴.

¹⁰³ CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, Art. 27, 2002.

De más está decir que se trató de una disposición totalmente válida para la época en que fue dictada. México iniciaba su configuración como país, como nación, poseía un inmenso territorio casi despoblado y tenía varias amenazas ciertas: España aún no se resignaba a la independencia mexicana, había grupos realistas que todavía tenían fuerza y prestigio y que no dudaban en entregar al país o una parte de su territorio a España o a otra potencia imperial de la época como sucedió más tarde con el imperio de Maximiliano y en especial, el peligro del expansionismo de los Estados Unidos en el Norte como sucedió a partir de 1840 y que culminó con la guerra del 47.

Otro antecedente importante de esta disposición es el Art. 21, fracción IV del Proyecto de Reformas a las leyes constitucionales de 1836, que a la letra establecía lo siguiente:

"Artículo 21.- Los extranjeros introducidos legalmente en la República, gozarán:

De la libertad de adquirir en la República propiedades raíces con tal de que primero se naturalicen en ella, casen con mexicana, y se arreglen a lo demás que prescriba la ley relativa a estas adquisiciones"¹⁰⁵.

Se trata, como puede apreciarse, de una disposición cuyo objetivo es arraigar a extranjeros al país pero también, analizada desde la perspectiva que lo estamos haciendo, dicha disposición puede ser interpretada como un deseo del legislador en el sentido de que, al naturalizarse mexicano el extranjero, pierda la potencialidad de conflicto que podría representar en aquella época un extranjero propietario de territorio nacional.

Lo que quiero subrayar es únicamente cual es el sentido y alcance de la prohibición para que los extranjeros adquieran bienes inmuebles en zona

¹⁰⁴ TENA Ramírez, Felipe, op. cit, p. 215

¹⁰⁵ Idem, p. 315.

prohibida o zona restringida y dicha prohibición se remonta a una época en la que había que prevenir desmembramientos del territorio nacional por la vía de las colonizaciones, o bien, terminar de una vez por todas con las amenazas invasoras de España o de otras potencias imperiales. Estas razones ya han dejado de tener sentido hoy en día.

No obstante, para que los extranjeros puedan tener accesos a inmuebles en zona prohibida o restringida fue necesario, desde 1971, diseñar un mecanismo a través de fideicomiso para el aprovechamiento del uso y goce de dichos bienes inmuebles por parte de extranjeros; mecanismo que se ha reproducido en las sucesivas leyes de inversiones extranjeras haciéndose dicho mecanismo cada vez más complejo pero que, en todo caso, el objeto original del dispositivo constitucional, se ha desplazado y con ello demostrando así su obsolescencia pero ese desplazamiento no ha evitado dos cosas: una, la de ofrecer y dotar a los extranjeros con derechos precarios sobre los bienes inmuebles de los cuales hacen uso y disfrute de los mismos y dos, el que le otorgue a los bancos mexicanos la oportunidad de un ingreso adicional por concepto de la constitución de los fideicomisos. Estas razones muestran que la existencia de tal disposición hoy en día, constituye un obstáculo para un desarrollo sano de la inversión y de los negocios en esas zonas importantes del territorio nacional y que, por otro lado dicho obstáculo para evadirlo se debe recurrir a un mecanismo indirecto como es el caso de los fideicomisos, de ahí la pregunta de por qué no solucionar la cuestión de forma directa derogando de la Constitución una disposición del tipo de la que se comenta.

Como lo mencioné al inicio de esta exposición los mitos constituyen ideas de una colectividad, sueños o imágenes que expresan sentimientos de una sociedad y que puede llevarla a la acción que el caso que nos ocupa, fue oponerse a amenazas reales a la integridad territorial del país y a su soberanía frente a la amenaza de naciones expansionistas y en algunas ocasiones, frente a la agresión

material pero, que hoy en día tienen, esos mitos más un carácter de tipo más dogmático que real y más religioso que efectivo.

Por ello y como en un principio elaboré argumentos con los cuales sostener la Cláusula Calvo, ahora, sopesando su real eficacia, mi propuesta, a manera de conclusión es, iniciar el debate en torno a la pertinencia o no de conservar estos conceptos en la Constitución. Este documento que es el Proyecto Nacional de México hacia este iniciado milenio, debe normar la vida nacional en el sentido correcto de tal forma que, a través y con base en una verdadera democracia, México se convierta en un país fuerte y próspero y por esa vía, en un Estado verdaderamente soberano en sus decisiones. En fin, un país en donde definitivamente se puedan erradicar los grandes y profundos lastres de miseria en que nos ha postrado una política gubernamental que ha mantenido atado al desarrollo nacional a intereses inmovilistas.

4.4.- VENTAJAS Y DESVENTAJAS

Para dar inicio al presente tema es importante recalcar que "la Cláusula Calvo", es la renuncia voluntaria, por un contratante particular, a recurrir a la protección diplomática de su gobierno en cualquier causa relacionada con su contrato

La Cláusula Calvo es la renuncia a invocar la protección, es además un buen instrumento para frenar la interposición diplomática pues indudablemente el temor del extranjero de sufrir la rescisión del contrato y sus consecuencias le detienen para pedir auxilio de sus agentes diplomáticos, pues solo recurriría a ellos si estuviese determinado a abandonar definitivamente los negocios obtenidos por tal contrato

Ahora vamos a enunciar, no limitativamente, las Ventajas de la Cláusula Calvo:

1. La Cláusula Calvo, es de gran beneficio, ya que es una limitación que se le impone a los extranjeros, cuando van a adquirir algún bien inmueble fuera de la zona restringida.
2. La aceptación de la Cláusula Calvo elimina los abusos de la protección diplomática.
3. Con el surgimiento de la Cláusula Calvo. se frena la explotación de los recursos naturales en diferentes regiones del mundo (la explotación llega con los extranjeros).
4. Se termina con las ocasionales intervenciones del ejército, al país huésped.
5. Es una medida de protección a la Soberanía Nacional.
6. Se le ha reconocido a nuestro gobierno la facultad para gobernar con exclusión de cualquier otro poder, las controversias que pudieran surgir entre los extranjeros adquirentes y nuestras autoridades.
7. Es un dispositivo legal para asegurar que el extranjero no va a recurrir a la protección diplomática de su Gobierno, cuando ha sufrido un daño por parte de las autoridades del país ajeno.
8. Con la incorporación de la Cláusula Calvo nuestro sistema jurídico, establece una gama de disposiciones que limitaron la propiedad inmueble a los extranjeros.
9. Sólo el Estado tiene la facultad de otorgar el dominio a los extranjeros sobre tierras, aguas y sus accesiones, pero si se cumplen ciertas condiciones.
10. En caso de faltar al convenio (Cláusula Calvo), la pena es la de perder en beneficio de la Nación los bienes que hubiese adquirido el extranjero. Es por

esto que los extranjeros, van a procurar cumplir con el convenio pactado ante la Secretaría de Relaciones Exteriores.

11. Con la incorporación de la Cláusula Calvo se afirma que el Estado Mexicano, no reconoce para los extranjeros más obligaciones hacia ellos que las que su Constitución y leyes otorgan a sus ciudadanos.
12. Cuando el extranjero llega con el ánimo de producir, contribuye al desarrollo del país huésped
13. Como consecuencia del punto anterior, transfieren los conocimientos tecnológicos que permiten elevar la productividad y el ingreso.
14. Favorecen a la elevación del ingreso fiscal global al incrementar la vida económica.

Corresponde ahora hablar de las desventajas de la Cláusula Calvo:

1. El tener incorporada esta institución en nuestro máximo ordenamiento frena, como ya se dijo, la inversión extranjera, la cual es necesaria en México.
2. Ha caído en desuso, toda vez que por los argumentos ya expresados, en la realidad no se aplica, por consecuencia es una norma que resulta ineficaz.

CONCLUSIONES

Primero. La Cláusula Calvo se creó en forma acertada como medio de restricción a la protección diplomática por parte del país de origen que acuda en auxilio de uno de sus ciudadanos dentro del país ajeno en que haya establecido su residencia, es notoria la importancia que tiene la Cláusula en comento, establecido esto por su aceptación que ha tenido en algunos países de América Latina como medio de defensa de su Soberanía Nacional, o sea, se instituyó el principio de limitación al extranjero afectado, ya que éste deberá agotar los recursos judiciales por parte de las autoridades locales, por consiguiente, prohibir cualquier interposición por parte de su país,

Segundo. La importancia que tiene la Cláusula Calvo ha sido adoptada por algunos países Latinoamericanos como medio de defensa a la protección de su Soberanía Nacional. Asimismo, quedó gravado en las crónicas de nuestra historia cuando el Congreso aprobó el Proyecto de Constitución Reformada el 5 de Febrero de 1917, en el primer párrafo de la fracción 1 del artículo 27, adoptó la Cláusula Calvo, actualmente reflejada como el Convenio de Renuncia.

Tercero. Es necesario establecer que la creación de la Cláusula Calvo fue por el constante abuso que sufrían las naciones débiles por parte de las grandes potencias que ejercían su aplastante poder al acudir en auxilio de alguno de sus ciudadanos cuando estos sufran algún daño en país ajeno y no eran indemnizados adecuadamente.

Cuarto. Considero que nuestro país es carente de jurisprudencia referente a la Cláusula Calvo como interposición del Convenio de Renuncia a los extranjeros, puesto que prevalece una abrumante facilidad por parte de las autoridades competentes en la materia, como son: La Secretaría de Relaciones Exteriores y la Secretaría de Gobernación, para que puedan

adquirir inmuebles e inclusive día con día se modifican nuestras leyes en beneficio de ellos, para facilitarles las formas de adquisición fuera de la zona restringida.

Quinto. Es evidente que la garantía de propiedad que consagra el artículo 27 Constitucional, es muy completa al establecer en su primer párrafo que:

“La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponden originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada”.

En relación al párrafo anterior, hay que destacar que la Nación Mexicana es la única que tiene el derecho de transmitir el dominio de las tierras y aguas a los particulares, pero con esto impondrá ciertas limitaciones a determinados particulares cuando no reúnan los requisitos necesarios, por ejemplo: Uno de estos requisitos es el ser mexicano, así la fracción I del artículo en comento, también se ocupa de regular la transmisión de la propiedad de tierras y aguas a los extranjeros, imponiéndoles la celebración del Convenio de Renuncia ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, lo cual se efectúa con la finalidad de que al extranjero se le considere como Mexicano respecto del inmueble que adquiere. por tal motivo, renunciará a la protección de su gobierno y en caso de faltar al Convenio preceptuado, perderá en beneficio de la Nación Mexicana los bienes inmuebles adquiridos.

Sexto. En la época prehispánica los aztecas tenían un alto grado de repartición de las tierras entre sus ciudadanos, ya que éstas fueron repartidas en forma equitativa, en cambio, a la llegada de los españoles este avance tuvo un gran retroceso en el sentido de que la propiedad quedó en poder minoritario de

manos españolas, esto trajo como consecuencia, el despojo total de tierras a nuestros naturales.

Séptimo. Es evidente que las disposiciones que establece nuestra Constitución Política en la parte correspondiente al otorgamiento de las garantías individuales, también son extensivas a los extranjeros, así, como se las atribuye también se las limita, particularmente en la adquisición de bienes inmuebles. Básicamente esta limitación queda consagrada en la fracción I del artículo 27 del ordenamiento anterior en mi opinión esta es una gran limitación que se les impone adquirir valores de renta fija o variable y realizar depósitos bancarios, así como adquirir bienes inmuebles urbanos y derechos reales sobre los mismos, con las restricciones señaladas en el artículo 27 Constitucional, en la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la inversión extranjera y demás leyes aplicables.

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

Octavo. Considero que es imprescindible que en la celebración de compraventa de un bien inmueble fuera de la zona restringida en la que el adquirente sea extranjero, este requiera absolutamente de la celebración del Convenio de Renuncia, establecido en la fracción I del artículo 27 Constitucional, excepto, cuando se trate de nacionales de aquellos países con los que los Estados Unidos Mexicanos sostengan relaciones diplomáticas, en éste caso, sólo deberán presentar ante la Secretaría de Relaciones Exteriores un escrito en el que convengan lo dispuesto en la fracción 1 del artículo 27 Constitucional, sin requerir el permiso correspondiente de dicha dependencia. De faltar al Convenio antes mencionado, la compraventa estará viciada de una nulidad absoluta.

Cabe aclarar que en algunos casos hay extranjeros que han adquirido fuera de la zona restringida sin haber obtenido con anticipación el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores que expide para estos efectos, en consecuencia, ningún notario podrá escriturar el contrato de compraventa a favor del extranjero adquirente, ya que esta se encontrará viciada de una nulidad absoluta, tal y como lo preceptúan los artículos antes mencionados.

Noveno. Considero que cuando una sociedad mexicana con Cláusula de Admisión de Extranjeros se adjudica un bien inmueble dentro de la zona restringida, será inexcusable que éstas modifiquen su convenio, optando por las mismas características de renuncia del Derecho de su país.

Para que con ello se favorezca a las Sociedades Mexicanas con participación de capital extranjero en cuanto a las adquisiciones que estas realizan dentro de la zona restringida.

Actualmente dichas sociedades no requieren de ningún permiso por parte de la Secretaría de Relaciones Exteriores para adjudicarse algún bien inmueble en la zona antes referida, ahora, es más que suficiente que notifique a la Secretaría de la adquisición que realizó.

Décimo. Es necesario que la Secretaría de Gobernación coadyuve con la Secretaría de Relaciones Exteriores cuando esta vaya a expedir un permiso de adquisición de inmuebles por extranjera, se requiere que la Secretaría de Gobernación realice un estudio de solvencia económico-social sobre el extranjero adquirente, de esta forma, la Secretaría de Relaciones Exteriores a ciencia cierta y previa autorización de la Secretaría de Gobernación, autorizará los permisos referidos a los extranjeros que vayan a adquirir inmuebles dentro de nuestro país, siempre y cuando estos hayan reunido los requisitos que la Secretaría de Gobernación les hubiere impuesto.

Undécimo. Independientemente de las bonanzas mencionadas en estas conclusiones y como debe reglamentarse, considero que ante el proceso de globalización el concepto de soberanía que dió origen a la cláusula Calvo, ha perdido su esencia, toda vez que los procesos económicos parece justifican la eliminación de esta cláusula, por mi parte considero que lo que debe hacerse es actualizarse las normas reglamentarias a efecto de que no se elimine la cláusula y a su vez no se limite el ingreso del capital extranjero.

Duodécimo. Desde mi punto de vista, una disposición como lo es la Cláusula Calvo, no debe de ser derogada de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pero deben de ser modificadas algunas leyes relacionadas con la Cláusula Calvo, ya que con ello se puede atraer capitales extranjeros y no poner en riesgo la soberanía del Estado Mexicano.

BIBLIOGRAFÍA

DOCTRINA:

- ARELLANO García, Carlos “Derecho Internacional privado”, 12ª ed, México, Porrúa, 1990.
- BORJA Soriano, Raúl, “Teoría General de los Contratos Civiles”, 10ª ed, México, Porrúa, 1997.
- BORJA, Soriano, Raúl, “Derecho de los Contratos”, 12ª ed, México, Porrúa, 1994.
- DE IBARROLA, Antonio, “Cosas y Sucesiones”, 7ª ed., México, Porrúa, 1991.
- DE PINA Vara Rafael, “Diccionario de Derecho”, 23a., Ed., México, Porrúa, 1996.
- GUERRA Malo, Braulio, “Compendio de Derecho Internacional”, Querétaro, Mex., U.A.Q., 1994.
- GUERRA Malo, Braulio, “Tres Internacionalistas Americanos”, Querétaro, México, UAQ., 1994.
- GUTIERREZ y Gonzalez, Ernesto, “De las obligaciones”, 15ª ed, México, UNAM, 1993.
- IBARRA, Mendivil, Jorge Luis, “Propiedad Agraria y Sistema Político en México”, México, Porrúa, 1989.
- MORENO Daniel, “Derecho Constitucional Mexicano”, 11ª ed., México, Porrúa, 1990.
- PEREZNIETO Castro Leonel, Derecho Internacional Privado, 4a Ed. México. Harla 1980.
- ROJINA Villegas, Rafaél, “Derecho Civil Mexicano”, Porrúa, 10ª ed., México, 1987.
- SÁNCHEZ, Medal, Ramón, “De los Contratos Civiles”, 7ª ed, México, Porrúa 1984.
- SEARA Vázquez Modesto, “Derecho Internacional Público”, 10a ed, México, Porrúa, 1984.
- SEPULVEDA César, “Análisis de la Doctrina Calvo” México, Porrúa, 1994.
- SEPÚLVEDA César, “Derecho Internacional”, 15a. ed., México, Porrúa, 1988.
- TENA Ramírez, Felipe, “Leyes fundamentales de México” 31ª ed, México, Porrúa, 2001.
- Congreso Internacional sobre el 75 Aniversario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, México, UNAM, 1993.

LEGISLACIÓN:

- CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, 2001.
- CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO, 2002.
- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 2002.
- LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA, 1995.
- LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA, 2001.
- LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA, 1997.
- LEY DE NACIONALIDAD, 1997.
- LEY GENERAL DE POBLACIÓN, 2001.
- LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, 1997.
- LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, 2001.
- REGLAMENTO DE LA LEY GENERAL DE POBLACIÓN, 2001.
- REGLAMENTO DE LA LEY PARA PROMOVER LA INVERSIÓN MEXICANA Y REGULAR LA INVERSIÓN EXTRANJERA, 2002.

ÍNDICE

<u>CAPÍTULO PRIMERO</u>	1
MARCO CONCEPTUAL	1
1.1.- DOCTRINA CALVO	1
1.2.- ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL	9
1.3.- LEYES REGLAMENTARIAS	21
1.4.- INTERPRETACION AL ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL	25
<u>CAPÍTULO SEGUNDO</u>	40
EXTRANJEROS Y FORMA DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD	40
2.1.- NACIONALES Y EXTRANJEROS	40
2.2.- PRINCIPALES FORMAS DE OBTENCIÓN DE INMUEBLES POR EXTRANJEROS EN MÉXICO	47
2.2.1.- La propiedad de inmuebles en México	47
2.2.2.- Por compra - venta	57
2.2.3.- Por fideicomiso	68
<u>CAPITULO TERCERO</u>	78
FORMAS INDIRECTAS EN QUE LOS EXTRANJEROS PUEDEN ADQUIRIR INMUEBLES EN MÉXICO.	78
3.1.- POR EXTINCIÓN DE FIDEICOMISO	78
3.2.- POR USUFRUCTO VITALICIO	79
3.3.- POR ADJUDICACIÓN	83
3.4.- POR HERENCIA O LEGADO	86
3.5.- POR DONACIÓN	90
<u>CAPITULO CUARTO</u>	99
PERSPECTIVA ACTUAL Y FUTURA DE LA CLÁUSULA CALVO EN EL SISTEMA JURÍDICO MEXICANO	99
4.1.- VISION ACTUAL DE LA CLAUSULA CALVO.	99
4.2.- LA CLÁUSULA CALVO	100
4.3.- ZONA PROHIBIDA O ZONA RESTRINGIDA	105
4.4.- VENTAJAS Y DESVENTAJAS	108
CONCLUSIONES	111
BIBLIOGRAFÍA	116
ÍNDICE	118