

# LA EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES POR PARTE DE EXTRANJEROS EN LA LEGISLACIÓN MEXICANA

Olga Mercedes García Villegas Sánchez Cordero<sup>1</sup>



## I. INTRODUCCIÓN

El derecho de propiedad es el derecho real por excelencia cuyo titular tiene la facultad de usar, gozar, disfrutar y disponer de sus bienes en forma absoluta, únicamente restringido por las limitaciones previstas en la ley.

El artículo 27 de nuestra Carta Magna, sienta las bases de la propiedad privada y sus limitaciones. En este documento se analizará en específico las regulaciones y limitaciones al derecho de propiedad cuyos titulares sean extranjeros, contenidas en dicha disposición constitucional.

## II. LA EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 27 CONSTITUCIONAL

La Constitución de Cádiz de 1812 que fue el texto base para el Constitucionalismo Mexicano, marcaba las diferencias entre ciudadanos españoles y extranjeros, sin embargo, no se restringía a éstos últimos el derecho de propiedad, por el contrario, se protegía a la propiedad particular independientemente de la nacionalidad del titular, prohibiendo en forma genérica al rey la posibilidad de violentar este derecho:

Artículo 172. Las restricciones de la autoridad del Rey son las siguientes:  
[...]

Décima: No puede el Rey tomar la propiedad de ningún particular ni corporación, ni turbarle en la posesión, uso y aprovechamiento de ella; y si en algún

---

<sup>1</sup> Notaria Pública número 95 de la Ciudad de México.

caso fuere necesario para un objeto de conocida utilidad común tomar la propiedad de un particular, no lo podrá hacer, sin que al mismo tiempo sea indemnizado y se le dé el buen cambio a bien vista de hombres buenos. [...]

Durante el México Independiente, la Constitución de 1824 no estableció restricciones al derecho de propiedad, sino que fue hasta las Leyes Constitucionales del 30 de diciembre de 1836<sup>2</sup> cuando se instituyeron las primeras restricciones al derecho de propiedad en manos de extranjeros. Posteriormente, en el artículo 12 de la Primera Ley Constitucional perteneciente a las Leyes Constitucionales de 1836, se impusieron limitaciones al derecho de propiedad para extranjeros de bienes raíces en territorio nacional, en los siguientes términos:

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

Para el año de 1843 esta disposición desapareció en la Bases Orgánicas de la República Mexicana, regulando los derechos de los extranjeros, como sigue:

Artículo 10.—Los extranjeros gozarán de los derechos que les concedan las leyes y sus respectivos tratados.

El 22 de diciembre de 1855, Don Ignacio Comonfort, Presidente de México, promulgó el Estatuto Orgánico de la República Mexicana, en donde también se reguló el derecho de propiedad para extranjeros, sujetando a éstos a las leyes y tribunales nacionales excluyendo la posibilidad de intervención a la autoridad del país de origen del extranjero:

Artículo 70.—Los extranjeros que obtuvieren estos privilegios, o los que adquieran por transmisión, quedarán, por el mismo hecho, sujetos, en cuanto a los mismos privilegios, a las leyes y tribunales del país, como los nacionales. En consecuencia, todas las cuestiones que puedan suscitarse sobre adquisición, uso, conservación, traslación o pérdida de estos privilegios, y cualesquiera otras de la misma naturaleza, serán terminadas por las vías ordinarias y comunes de las leyes nacionales, con exclusión de cualquiera otra intervención, sea la que fuere.

Previo a la Constitución de 1857, en 1856 se elaboró el *Proyecto de Constitución Política de la Republica Mexicana*. A raíz de la Guerra de Re-

---

<sup>2</sup> TENA RAMÍREZ, Felipe, *Leyes Fundamentales de México 1800-1976*, 7a. ed., Editorial Porrúa, México, 1976, p. 208.

forma, este proyecto obligaba a los extranjeros a respetar a las instituciones, leyes y autoridades nacionales, bajo el siguiente artículo.

Artículo 38.—Son extranjeros los que no poseen las calidades determinadas en la sección precedente. Tienen derecho a las garantías otorgadas en la sección primera del título primero de la presente Constitución, y a las que resulten clara y evidentemente de los tratados celebrados con sus respectivas naciones. Tienen la obligación de respetar las instituciones, leyes y autoridades del país, y sujetarse a los fallos y sentencias de los tribunales, sin poder intentar otros recursos que los que las leyes conceden a los mexicanos. Nunca podrán intentar reclamación contra la nación, sino cuando el gobierno u otra autoridad federal les impida demandar sus derechos en la forma legal, o embarace la ejecución de una sentencia pronunciada conforme a las leyes del país.

Al año siguiente, en 1857 se promulgó la “*Constitución Política de la Republica Mexicana sobre la indestructible base de su legítima independencia, proclamada el 16 de septiembre de 1810 y consumada el 27 de septiembre de 1821*” (mejor conocida como Constitución de 1857), obligando en el mismo sentido a los extranjeros, a someterse a los fallos de la autoridad y leyes mexicanas:

Artículo 33.—Son extranjeros los que no posean las calidades determinadas en el artículo 30. Tienen el derecho a las garantías otorgadas en la sección 1ª, título 1º, de la presente Constitución, salvo en todo caso la facultad que el gobierno tiene para expeler al extranjero pernicioso. Tienen la obligación de contribuir para los gastos públicos, de la manera que dispongan las leyes, y de obedecer y respetar las instituciones, leyes y autoridades del país, sujetándose a los fallos y sentencias de los tribunales, sin poder intentar otros recursos, que los que las leyes conceden a los mexicanos.

Por otra parte, el artículo 27 de la Constitución de 1857, reguló el derecho a la propiedad sin hacer pronunciamiento expreso sobre la propiedad de bienes raíces cuyos titulares eran extranjeros, únicamente se pronunció sobre la prohibición de que las corporaciones civiles o eclesiásticas fueran titulares del derecho de propiedad de bienes raíces:

Artículo. 27.—La propiedad de las personas no puede ser ocupada sin su consentimiento, sino por causa de utilidad pública y previa indemnización. La ley determinará la autoridad que deba hacer la espropiación (sic), y los requisitos con que ésta haya de verificarse.

Ninguna corporación civil o eclesiástica, cualquiera que sea su carácter, denominación u objeto, tendrá capacidad legal para adquirir en propiedad o administrar por sí bienes raíces, con la única escepcion (sic) de

los edificios destinados inmediata y directamente al servicio u objeto de la institución.

El 5 de febrero de 1917 se promulgó la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos vigente a la fecha. El artículo 27 constitucional instituyó la propiedad de bienes raíces en manos de particulares y fijó por primera vez una franja a lo largo de las fronteras y de las costas, estableciendo la prohibición a los extranjeros de adquirir bienes inmuebles dentro de dicha franja, como se verá en los párrafos siguientes.

Uno de los objetivos de la Constitución de 1917 fue determinar quiénes serían nacionales, quiénes extranjeros y los derechos que corresponderían a cada uno. En el sentir del Constituyente sobre los extranjeros:

La nacionalización de los extranjeros en México es un trámite legal, no es un concepto real. No obedece a un hecho positivo; el extranjero viene a México y se naturaliza, no se asimila al pueblo mexicano. [...] El extranjero no se funde con nosotros, no viene a formar una familia, no viene a diluirse en nuestra nacionalidad; el extranjero sigue siendo extranjero y viene siempre con mentalidad propia; por más que diga que quiere a México, no es cierto, ellos quieren sus negocios, pero no quieren al país, cuando la revolución constitucionalista ha triunfado, los extranjeros han estado todos contra la revolución. El extranjero siguió siendo extranjero: a la hora del peligro no ha estado con México.<sup>3</sup>

En el mismo sentido, el Constituyente de 1917 en el Diario de los Debates, argumentó que acontecimientos como la proclamación de la Independencia por Agustín de Iturbide y el Plan de Iguala no tuvieron como resultado que los nacionales se apropiaran de la riqueza sino lo contrario. Asimismo señaló que las Leyes de Reforma, incorporadas el 25 de septiembre de 1873 a la Constitución de 1857, al proclamar la nacionalización de bienes eclesiásticos generaron horror a los mexicanos por lo adelantada de esta regulación, haciendo que *“los extranjeros, más ambiciosos, más prácticos y menos fanáticos, se adueñaran de los bienes (eclesiásticos) consolidando su bienestar económico”*. (Recordemos que las limitaciones de la Constitución de 57 solo los obligó a someterse y respetar los fallos y leyes mexicanas). Para terminar de explicar la necesidad de regular la propiedad para extranjeros, el Constituyente expresó que:

[...] durante el Porfiriato se dieron todas las prerrogativas para facilitar la adquisición de bienes a los extranjeros, se derogaron aquellas que imponían algunas trabas, como se les dieron hasta en lo particular, en el simple trato,

---

<sup>3</sup> *Diario de Debates del Congreso Constituyente*, p. 135.

distinciones de todo género, obteniendo siempre la preferencia en todos los órdenes sobre los mexicanos.

Concluyendo que:

Los extranjeros han venido a conquistar la tierra y consideran a México como tierra de conquista [...] se ha venido a conquistar también al hombre [...] agotando a la raza, [...] no hay asimilación posible entre ellos y nosotros; la naturalización, es un simple trámite legal es una burla que se hace del título de nacionalidad mexicana.<sup>4</sup>

Estas ideas, culpaban a las naciones europeas de la condición precaria de la propiedad en México. Algunos diputados del Congreso Constituyente al considerar que otras naciones de América Latina habían pasado por situaciones similares, sugirieron que para estrechar lazos entre sí, las restricciones a la propiedad junto a otros derechos restringidos a extranjeros, no deberían aplicarse a extranjeros latinoamericanos. Esta idea fue rechazada por la mayoría de diputados, pues consideraron que se podían estrechar lazos de otras formas (facilidades de inmigración o para la obtención de trabajo) que no implicaran distinciones especiales a la política internacional y nacional<sup>5</sup>, y sobre todo no atentaría contra el principio de igualdad “base de la democracia e incompatible con leyes privativas y tribunales especiales que impliquen privilegios de clases”.<sup>6</sup>

Por las razones antes mencionadas, la Constitución de 1917 daría preferencia al mexicano sobre el extranjero en la titularidad del derecho de propiedad. A partir de entonces, todo extranjero para ser capaz de adquirir bienes raíces en el país debía renunciar expresamente a su calidad de extranjero y se obligaba a no invocar la protección de sus gobiernos en relación a dichos bienes. Con mayor limitación fue regulada la adquisición de la propiedad por extranjeros dentro de la *zona prohibida* (a partir de la publicación el Diario Oficial de la Federación, de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera el 9 de marzo de 1973, se denomina *zona restringida*), conformada por una franja en las regiones fronterizas y costeras. El propio Constituyente catalogó esta medida como “justificada, tolerable y feliz; que no despertará temores o escándalos ni en México ni en el extranjero, particularmente entre los católicos y los emigrantes mexicanos en los Estados Unidos de América”.<sup>7</sup>

<sup>4</sup> *Idem*, p. 146.

<sup>5</sup> *Idem*, pp. 146-147.

<sup>6</sup> *Idem*, p. 165.

<sup>7</sup> *idem*, p. 443.

El texto relativo al derecho de propiedad para extranjeros, quedó redactado en la fracción I del Artículo 27, como sigue:

Artículo 27.—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, aguas o combustibles minerales en la República Mexicana. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar, por lo mismo, la protección de sus Gobiernos, por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo. En una faja (sic) 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.

Ahora analizaremos la evolución de esta fracción en el texto de la Constitución de 1917. Los sucesos ocurridos desde mitades del siglo XX, acarrearón cambios considerables en la migración y economía nacional junto a la convivencia de extranjeros y nacionales, exigieron la creación de leyes reglamentarias que sintonizaran el contenido del texto constitucional con estas nuevas realidades.

El Artículo 27 ha sufrido un total de 20 reformas desde 1917. Muchas de ellas versan sobre los recursos naturales y energéticos dentro de la República. Las primeras cinco reformas no modificaron el texto de la fracción I. Hasta la sexta modificación ocurrida el 2 de diciembre de 1948, se adicionó un párrafo a esta fracción para quedar como sigue:

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.

Durante la séptima reforma ocurrida el 20 de enero de 1960, se hizo un pequeño cambio al texto constitucional, suprimiendo las palabras “combustibles minerales”, pues ahora estos serían exclusivos del Estado Mexicano y su explotación no sería concesionada a ningún particular:

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.

La fracción en cuestión no ha vuelto a sufrir cambio alguno desde entonces. El resto de las reformas en materia de adquisición de propiedad de bienes raíces por extranjeros, se han plasmado en leyes reglamentarias. El texto constitucional se ha preservado así hasta la fecha:

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 (sic) 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 (sic) 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 (sic), 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.

### III. LA LEGISLACIÓN REGLAMENTARIA DERIVADA DE LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 27 CONSTITUCIONAL

Desde 1917, los extranjeros sólo pueden adquirir el dominio directo de tierras y aguas mexicanas fuera de la actualmente denominada zona restringida, siempre que convengan con la Secretaría de Relaciones Exteriores el considerarse como nacionales respecto de los mismos y no invocar la protección de sus gobiernos. Este Convenio es llamado en la doctrina “Cláusula Calvo” y se deriva de la *Doctrina Calvo*.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Carlos Calvo (1824-1906), jurista y diplomático argentino, aseveraba que un Estado no podía aceptar responsabilidades por las pérdidas que sufran extranjeros a causa de la guerra dentro de sus territorios; admitir esta responsabilidad dejaría a los Estados débiles a merced de los fuertes y con la posibilidad de que estos últimos intervinieran en los primeros de forma abusiva. A estas ideas se les conoció como Doctrina Calvo. Esta doctrina fue ampliamente aceptada por las naciones latinoamericanas quienes terminaron insertar esta doctrina en los actos jurídicos donde haya extranjeros y bienes inmuebles involucrados. De esta

La prohibición a los extranjeros de adquirir bienes raíces en la franja prohibida (hoy denominada restringida), hacía necesario armonizar a través de una ley reglamentaria esta prohibición con el hecho de que un extranjero fuera titular del derecho de propiedad a través los diversos modos de adquisición.<sup>9</sup>

En este sentido la Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo 27 Constitucional, publicada el 21 de enero de 1926 en el *Diario Oficial de la Federación*, reguló la hipótesis de que un extranjero adquiriera por herencia un inmueble dentro de la zona prohibida en los siguientes términos:

Artículo 6.—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 un derecho preexistente adquirido de buena fe un derecho de los que le están prohibidos por la ley, la Secretaría de Relaciones Exteriores podrá dar el permiso para tal adjudicación.

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

La prohibición de adquirir por medio diverso de la herencia la instituyó en el artículo 1 en los siguientes términos:

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

Esta ley reglamentaria, reguló el supuesto de que una sociedad mexicana con socios extranjeros pudieran adquirir el dominio directo de bienes inmuebles fuera de dicha zona en la forma siguiente:

---

doctrina emanan tres tipos de cláusulas: Una “legislativa” que son los derechos y obligaciones que diferencian a los extranjeros de los nacionales contenidos en la ley. Una segunda, llamada “de agotamiento de los recursos locales”, relacionada con el uso de recursos legales nacionales antes de emplear la protección diplomática y un tercer tipo, que es de “renuncia a la protección diplomática” Las tres las podemos encontrar en el sistema jurídico mexicano.

<sup>9</sup> Existen modos originarios y modos derivados para adquirir el derecho de propiedad, los primeros presuponen la no existencia de propietario anterior y la adquisición es por ocupación. Los segundos son aquellos que si cuentan con un propietario anterior que transmite la propiedad respecto de un bien bajo su dominio a un tercero. En este sentido, los modos derivados de adquirir la propiedad son, por contrato, por herencia, por prescripción y por accesión.

Artículo 2.—Para que un extranjero pueda formar parte de una sociedad mexicana que tenga o adquiera el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones, o concesiones de explotación de minas, aguas o combustibles minerales en el territorio de la República, tendrá que satisfacer el requisito que señala la misma fracción I, del artículo 27 de la Constitución, a saber, el de hacer convenio ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacional respecto a la parte de bienes que le toca en la sociedad, y de no invocar, por lo mismo, la protección de su Gobierno, por lo que se refiere a aquellos, bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación los bienes que hubiera adquirido o adquiriere como socio de la sociedad de que se trate.

Un tema no previsto en la ley fueron los bienes situados en esta franja que formarían parte de la sociedad conyugal cuándo uno de los cónyuges era nacional y otro extranjero.

Al respecto en 1959, la Secretaría de Relaciones Exteriores concluyó por medio de la circular 13/71 que los extranjeros casados con mexicanos bajo sociedad conyugal no adquieren derechos respecto de los bienes que el cónyuge adquiere si no hubieran solicitado el permiso correspondiente.

Con la vigencia de la Ley de Inversión Extranjera, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de diciembre de 1993, la Secretaría de Relaciones Exteriores en un oficio dirigido a la Asociación del Notariado Mexicano, determinó que el extranjero(a) casado(a) bajo sociedad conyugal con mexicano(a) que adquiera un inmueble fuera de la franja restringida, no requería permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores<sup>10</sup> para adquirir los derechos que le correspondan sobre los bienes que forman parte de la sociedad conyugal o legal en términos de la legislación civil pero si requería el permiso al liquidarse la sociedad y pretender adjudicarse la propiedad sobre inmuebles ubicados fuera de la zona restringida. Asimismo, determinó que tampoco se requería permiso, cuándo antes de formalizarse la aplicación de derechos de propiedad se transmitan por cualquier título incluso herencia.<sup>11</sup> Cinco años más tarde la Secretaría de Comercio y Fomento In-

---

<sup>10</sup> El 2 de julio de 1944 tras la entrada de México en la Segunda Guerra Mundial, bajo la presidencia de Don Manuel Ávila Camacho, se expidió un decreto que establecía la obligación de obtener un permiso para adquirir bienes inmuebles por parte de extranjeros, esto quiere decir que no solo era necesario el convenio con la Secretaría de Relaciones Exteriores, sino también pedirle permiso.

<sup>11</sup> Oficio número ASJ/9220 de fecha 16 de noviembre de 1994 emitido por la Dirección General de Asuntos Jurídicos, Dirección Permisos Art. 27 Constitucional, dirigido al Lic. Francisco Xavier Arredondo Galván, presidente de la Asociación Nacional del Notariado Mexicano A.C.

dustrial<sup>12</sup> dirigió otro oficio<sup>13</sup> a la Asociación Nacional del Notariado Mexicano dónde especificó que el convenio de renuncia deberá de exhibirse al fedatario público previamente al otorgamiento de la escritura de aplicación de bienes por disolución de la sociedad conyugal. Y para tener un criterio uniforme, en el 2005, la Suprema Corte de Justicia de la Nación resolvió, a través de la Jurisprudencia 1a./J. 49/2005, consultable en la Página 121 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Novena Época, XX, junio del 2005; lo siguiente:

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

---

<sup>12</sup> Hoy Secretaría de Economía.

<sup>13</sup> Oficio número DGIE/DAJ.033.99 de la Dirección General de Inversiones Extranjeras, Dirección General de Asuntos Jurídicos y de la comisión Nacional de Inversiones Extranjeras e fecha 30 de julio de 1999 dirigido al Lic. Alfonso Zermeño Infante, presidente de la Asociación Nacional del Notariado Mexicano.

mediante el otorgamiento de la escritura respectiva, de ahí que tanto los notarios como los registradores públicos estén obligados a abstenerse de llevar a cabo operaciones y registros cuando no se les compruebe ese requisito.

Continuando con la evolución de las Leyes Reglamentarias del artículo 27 Constitucional, cabe decir que el 9 de marzo de 1973 se promulgó la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera. Esta ley, apegada a la disposición de la fracción I del 27 Constitucional, regulaba la adquisición del derecho de propiedad de bienes por extranjeros en los siguientes términos:

Artículo 3.—Los extranjeros que adquieran bienes de cualquier naturaleza en la República Mexicana, aceptan por ese mismo hecho, considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y no invocar la protección de su Gobierno por lo que se refiere a aquéllos, bajo la pena, en caso contrario, de perder en beneficio de la Nación los bienes que hubieren adquirido.

Artículo 7.—Los extranjeros, las sociedades extranjeras y las sociedades mexicanas que no tengan cláusulas de exclusión de extranjeros, no podrán adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas en una faja (sic) de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y de 50 en las playas.

Las sociedades extranjeras no podrán adquirir el dominio de las tierras y aguas u obtener concesiones para la explotación de aguas.

Las personas físicas extranjeras podrán adquirir el dominio sobre los bienes a que se refiere el párrafo anterior previo premo de la Secretaría de Relaciones Exteriores y la celebración del convenio que se refiere la fracción I del párrafo cuarto del artículo 27 Constitucional.

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

Artículo 20.—La duración de los fideicomisos a que esta Capítulo se refiere, en ningún caso excederá de 30 años.

TRANSITORIO.—...QUINTO.—Se derogan todas las disposiciones legales o reglamentarias que se opongan a esta ley.

Esta ley reglamentaria y las nuevas formas que se otorgaron a extranjeros para aprovechar inmuebles provocaron el cambio de denominación, ahora la zona prohibida, pasaría a llamarse zona restringida, en el entendido de que se permitió a los extranjeros el uso y disfrute de las fronteras y playas sin adquirir el dominio directo de las mismas.

Se prohibió en forma expresa el que las personas físicas extranjeras, las sociedades extranjeras y las sociedades mexicanas que no tuvieran cláusula de exclusión de extranjeros, pudieran *adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas en una faja de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y de 50 en las playas.*

Se reguló que las mencionadas personas físicas y morales pudieran utilizar y aprovechar los bienes inmuebles dentro de la franja restringida a través del fideicomiso, siempre y cuando tuviera fines industriales y turísticos.

No se reguló la hipótesis del caso que los inmuebles dentro de la franja restringida tuvieran fines residenciales, sin embargo por igualdad de razón considero que también pudieran utilizar y aprovechar estos bienes a través del fideicomiso.

En la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, la prohibición a las sociedades extranjeras para adquirir el dominio directo sobre tierras se extendió incluso fuera de la franja restringida.

Se permitió a las personas físicas extranjeras adquirir el dominio sobre los bienes fuera de la franja restringida previo premo de la Secretaría de Relaciones Exteriores y la celebración del convenio que se refiere la fracción I del párrafo cuarto del artículo 27 Constitucional.

Esta ley tampoco reguló el supuesto de que una persona física o moral extranjera adquiriera bienes por herencia dentro de la franja restringida, pero considero que el artículo quinto transitorio de la ley de 1973 permite la aplicación de la Ley Orgánica de la Fracción I, del Artículo 27 Constitucional, ya que únicamente derogó las disposiciones que se opusieran a la ley. En este sentido, el extranjero tendría un plazo perentorio de 5 años contados desde la muerte del autor de la herencia para transmitir en propiedad dichos bienes a quién tuviera capacidad para adquirirlos.

Por último, se fijaron topes porcentuales de inversión extranjera dependiendo de la actividad y rama de economía de que se tratara y se creó el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, en donde se inscribirían las personas físicas o morales extranjeras que realizaran inversiones reguladas por la ley; las sociedades mexicanas en cuyo capital participaran las personas extranjeras y los fideicomisos en que participaran extranjeros en los actos regulados por la ley.

Esta ley reglamentaria de 1973 (*Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera*), tenía su razón de ser: México, una economía emergente, debía poner énfasis a sus relaciones económicas internacionales y al papel del capital foráneo en la economía local. Por esta razón México, en 1972 durante la Tercera Reunión de la Asamblea de las Naciones Unidas para el Comercio y el Desarrollo Económicos de los Estados, adoptó la Carta de los Deberes y Derechos Económicos de los Estados cuyo objeto fue asegurar la autodeterminación económica de los países en proceso de evolución, de modo que en un marco de respeto al desarrollo económico, la implementación de leyes como la de 1973 permitían que el Estado Mexicano promover tanto inversión local como extranjera pero condicionando esta última a las leyes locales, evitando la actuación de gobiernos extranjeros y empresas transnacionales en beneficio propio. En la exposición de motivos de esta ley, se retomaron los argumentos de explotación europea de los tres siglos de dominación española y el establecimiento de consorcios extranjeros de industrias extractivas. Por otra parte, esta misma ley reconoció la contribución del capital extranjero en la economía nacional destacando la necesidad de mantenerlo pero de forma que no afectase a la industria local, multiplicando la producción, la participación de la inversión nacional, estímulos fiscales, instrumentos crediticios y tasas diferenciales de crédito para fortalecer la empresa mexicana y el crecimiento autosostenido, dejando de lado toda relación de dependencia con naciones de mayor desarrollo.

Durante los últimos años, las nuevas experiencias internacionales y económicas hicieron necesaria una nueva ley que fuera el nuevo marco promotor de la inversión en el país. En la exposición de motivos de la Ley de Inversión Extranjera se destacaron los datos estadísticos sobre la inversión extranjera en los sectores económicos de mayor utilidad en México.<sup>14</sup> Esta información aunada a los inminentes cambios en el mundo hizo que la antigua Ley de 1973 fuera inaplicable a los nuevos objetivos del país.

---

<sup>14</sup> Para el año de 1993, la inversión extranjera superó los 34 mil millones de dólares y superó en más de 40% la meta de 24 mil millones de dólares propuestos para todo el sexenio. De enero a octubre se captó un monto de inversión extranjera mayor a 9 mil 400 millones de dólares. Los países de América del Norte, Estados Unidos y Canadá, participaron con el 65% de la inversión extranjera acumulada y los países de la Unión Europea contribuyeron con el 19% de dicho monto; las naciones latinoamericanas con cerca del 8% y los países asiáticos de la Cuenca del Pacífico con una participación de poco más de 2%. El sector manufacturero recibió casi el 30% de la inversión extranjera acumulada durante el sexenio; el sector de transporte y comunicaciones, recibió alrededor de 24% y el sector de servicios financieros, más de 16%.

Esto llevó a que el 27 de diciembre de 1993 fuera promulgada la Ley de Inversión Extranjera vigente a la fecha, abrogando a la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera de 1973 y la Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo 27 Constitucional. Esta nueva ley reservó un título especial relativo a las formas en que los extranjeros puedan adquirir inmuebles y obtener concesiones para la explotación y exploración de minas y aguas en territorio nacional. A diferencia de su antecesora que hacía referencia únicamente a inmuebles con fines industriales y turísticos, la nueva Ley de Inversión Extranjera también reguló la figura del fideicomiso para la adquisición de inmuebles con destino residencial en zona restringida en los siguientes términos.

#### A. LA ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD DE UN INMUEBLE Y EL FIDEICOMISO EN ZONA RESTRINGIDA

Por disposición de la Ley de Inversión Extranjera, las sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros y los extranjeros pueden adquirir bienes inmuebles en los siguientes términos:

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

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

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

II. Podrán adquirir derechos sobre bienes inmuebles en la zona restringida, que sean destinados a fines residenciales, de conformidad con las disposiciones del capítulo siguiente (DE LOS FIDEICOMISOS SOBRE BIENES INMUEBLES EN ZONA RESTRINGIDA)

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

Cuando el bien inmueble que se pretenda adquirir esté en un municipio totalmente ubicado fuera de la zona restringida o cuando se pretenda obtener una concesión para la explotación de minas y aguas en territorio nacional, el permiso se entenderá otorgado si no se publica en el *Diario Oficial de la Federación* la negativa de la Secretaría de Relaciones Exteriores dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de la presentación de la solicitud...

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

## CAPÍTULO II

### *De los fideicomisos sobre bienes inmuebles en zona restringida*

Artículo 11.—Se requiere permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores para que instituciones de crédito adquieran como fiduciarias, derechos sobre bienes inmuebles ubicados dentro de la zona restringida, cuando el objeto del fideicomiso sea permitir la utilización y el aprovechamiento de tales bienes sin constituir derechos reales sobre ellos, y los fideicomisarios sean:

- I. Sociedades mexicanas sin cláusula de exclusión de extranjeros en el caso previsto en la fracción II del artículo 10 de esta Ley; y
- II. Personas físicas o morales extranjeras.

Artículo 12.—Se entenderá por utilización y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la zona restringida, los derechos al uso o goce de los mismos, incluyendo en su caso, la obtención de frutos, productos y, en general, cualquier rendimiento que resulte de la operación y explotación lucrativa, a través de terceros o de la institución fiduciaria.

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

### Artículos Transitorios 1993

Artículo Segundo.—Se abroga.

- I. La Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 9 de marzo de 1973;
- II. La Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo 27 Constitucional, publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 21 de enero de 1926; y [...]

En la Ley de Inversión Extranjera se aprecian los siguientes cambios: no hay distinción entre persona moral extranjera y persona física extranjera; los extranjeros podrán aprovechar y utilizar los bienes inmuebles dentro de la

franja restringida a través de un fideicomiso, cualquiera sea su fin. Se amplió la duración del “Fideicomiso en Zona Restringida” de 30 a 50 años. Los extranjeros podrán adquirir el dominio directo de los bienes inmuebles fuera de la zona restringida previo la celebración del convenio que establece la Fracción I del 27 Constitucional y obtener el permiso correspondiente de dicha dependencia.<sup>15</sup>

En esta ley, las sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros podrán adquirir el dominio directo de bienes dentro de la zona restringida siempre y cuando sean destinados a la realización de actividades no residenciales, debiendo dar aviso de dicha adquisición a la Secretaría de Relaciones Exteriores. Si los fines son residenciales entonces se podrá utilizar y aprovechar dichos bienes inmuebles a través de un Fideicomiso. Como se aprecia, en tratándose de adquisición de bienes inmuebles por sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros, el destino del inmueble es esencial, pues de esto depende la necesidad de constituir un fideicomiso o no. Como esta ley abrogó las leyes de la materia anteriores, queda sin resolverse la hipótesis consistente en que un extranjero adquiriera por herencia un bien dentro de la franja restringida, por lo que de materializarse este acto jurídico, serán los órganos judiciales quienes tendrán que resolver al respecto.

La Ley de Inversión Extranjera, también definió lo que se entiende por utilización y aprovechamiento de los bienes inmuebles a través de fideicomiso, como los derechos al uso, o goce de los mismos, incluyendo la obtención de frutos, productos y rendimientos que resulten de la operación y explotación lucrativa de dichos bienes.

Cabe señalar que, con el fideicomiso, los fideicomisarios no adquieren derechos reales de ningún tipo sobre el inmueble que han adquirido y carecen de interés jurídico para reclamar vía Juicio de Amparo lo relacionado con dicho inmueble.<sup>16</sup> Todo lo antes mencionado se explica mejor gráficamente:<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup> El 2 de marzo de 1998 en el *Diario Oficial de la Federación* se publicó el Acuerdo General que determinaba que los extranjeros únicamente debían presentar un escrito en el que convinieran lo dispuesto por la fracción I del Artículo 27 Constitucional cuando se tratara de aquellos que provinieran de países con los que México sostenía relaciones diplomáticas, sin que fuera necesario la expedición de un permiso posterior, excluyendo de este beneficio a aquellos nacionales de países con los que las relaciones estuvieran suspendidas.

<sup>16</sup> FIDEICOMISO ESTABLECIDO PARA PERMITIR A LOS EXTRANJEROS UTILIZAR Y APROVECHAR INMUEBLES UBICADOS EN LA ZONA RESTRINGIDA. ESTOS FIDEICOMISARIOS CARECEN DE DERECHOS REALES SOBRE EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO Y, POR ENDE, DE INTERÉS JURÍDICO PARA RECLAMAR MEDIANTE EL JUICIO DE AMPARO LOS ACTOS JURISDICCIONALES QUE

**Cuadro 1**  
**Mecanismos para obtener la propiedad o posesión**  
**de un bien inmueble**

	<b>Sociedades mexicanas que admiten extranjeros</b>	<b>Personas físicas o morales extranjeras</b>
Fuera de zona restringida	Incluir dentro de sus estatutos sociales en convenio previsto en la fracción I del artículo 27 constitucional.	Se debe convenir ante la SRE lo dispuesto en la fracción I del artículo 27 constitucional y obtener el permiso correspondiente.
Zona restringida	Incluir dentro de sus estatutos sociales el convenio previsto en la fracción I del artículo 27 constitucional. Para fines no residenciales solo se requiere aviso previo a SRE. Para fines residenciales no puede adquirirse el dominio sino solo el uso y disfrute a través de un fideicomiso.	No puede adquirirse el dominio sino solo el uso y disfrute del bien a través de un fideicomiso.

**B. LA INICIATIVA DEL 23 DE ABRIL DEL 2013**

El 23 de abril del 2013, en la Cámara de Diputados se discutió una minuta que comprende reformas al artículo 27 constitucional que permiten a los extranjeros la adquisición del dominio directo de inmuebles cuando estos sean para uso residencial dentro de la zona restringida sin necesidad de recurrir al fideicomiso.<sup>18</sup> Las opiniones en torno a esta reforma fueron diversas, aunque destacan las opiniones a favor la necesidad de actualizar el régimen de adquisición de inmuebles para extranjeros puesto que las circunstancias que dieron origen a la prohibición constitucional son meramente históricas, ya han sido superadas y carecen de contenido práctico. En el mismo sentido hubo voces que mencionan que es una forma de erradicar

AFFECTEN ESOS DERECHOS. Tesis Aislada, *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, Octubre del 2014. Tesis XXVII. 3º. 10.C. (10ª). p.

<sup>17</sup> Oficio sin número, de fecha 30 de agosto del 2016, titulado “Régimen de la Propiedad inmobiliaria”; expedido por la Secretaría de Economía, a través de la Subsecretaría de Competitividad y normatividad, dirección general de inversión extranjera, dirección de asuntos internacionales y políticas públicas.

<sup>18</sup> *Boletín informativo* No. 1408 de la Cámara de Diputados de fecha 23 de abril del 2013.

la simulación de la adquisición de bienes inmuebles por extranjeros a través de fideicomisos en zonas restringidas. Las opiniones en contra se centraron en la soberanía, la seguridad nacional y el nacionalismo.

El texto de esta reforma propone la modificación de la fracción I del párrafo noveno del artículo 27 constitucional para que quede de la siguiente forma:<sup>19</sup>

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, los extranjeros por ningún motivo podrán adquirir el dominio directo sobre las aguas en el caso de las tierras, podrán adquirirlas cuando sean exclusivamente para uso de vivienda, para lo cual deberán convenir con la Secretaría de Relaciones Exteriores en los términos descritos en esta fracción”.

Esta reforma concede el derecho a los extranjeros a adquirir tierras en la zona restringida se condiciona a: 1) Cuando se trate de tierras, no de aguas; 2) uso de vivienda única y exclusivamente; 3) debe existir convenio con la Secretaría de Relaciones Exteriores.

Al día siguiente, esta minuta fue enviada a la Cámara de Senadores para su estudio y posible aprobación, no obstante, desde 2013 hasta la fecha esta reforma conserva un status pendiente<sup>20</sup>. A pesar de esto, algunos medios de comunicación manejaron la aprobación por parte de la Cámara de Diputados como si se hubiera aprobado y entrado en vigor.<sup>21</sup>

#### IV. CONCLUSIONES

La evolución histórica permite concluir que en la Constitución de 1824 no se estableció restricción alguna al derecho de propiedad de los extranje-

---

<sup>19</sup> Oficio Número D.G.P.L. 62-II-7-618. Exp 1061 de la Gaceta del Senado LXII/ 1SPO-130/40710 de fecha 24 de abril del 2013.

<sup>20</sup> *Idem*.

<sup>21</sup> MÉNDEZ, Enrique y GARDUÑO, Roberto, “Diputados aprueban reforma que permite a extranjeros comprar inmuebles en playas”, *Diario La Jornada*, <http://www.jornada.com.mx/2013/04/24/politica/020n1pol>

ros. La Constitución de 1836 prohibía a los extranjeros la adquisición de un bien raíz a menos que se naturalizaran o contrajeran matrimonio con un(a) nacional. En la Constitución de 1857 no se establece prohibición alguna a los extranjeros para adquirir bienes inmuebles siempre y cuándo se sujetaran a los fallos de los tribunales y se sometieran a las autoridades y leyes del País. La constitución vigente de 1917 en su artículo 27 instituye el derecho de propiedad de bienes inmuebles cuyos titulares sean particulares y regula la adquisición del derecho de propiedad por parte de extranjeros, prohibiendo la adquisición en una franja de cien kilómetros en las fronteras y cincuenta kilómetros en playas. Fuera de esta franja los extranjeros pueden adquirir los bienes inmuebles siempre y cuando convengan con la Secretaría de Relaciones Exteriores considerarse como nacionales en relación a dichos bienes y no invocar la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquellos.

A partir de la constitución de 1917 la regulación específica de la adquisición de bienes inmuebles por extranjeros estuvo a cargo de las leyes reglamentarias.

El 21 de enero de 1926 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo 27 Constitucional, cuya peculiaridad y acierto es que reguló el supuesto que un extranjero adquiría por herencia un bien inmueble y le daba un plazo perentorio de cinco años contados desde la fecha de la muerte del autor de la herencia para transmitir los derechos de los que se trata a personas capacitadas para adquirirlas.

Se prohibió que un extranjero o persona moral mexicana con socios extranjeros adquiriera el dominio directo sobre tierras y aguas a lo largo de las fronteras (100 km) y costas (50 km) y reguló el supuesto de que una sociedad mexicana con socios extranjeros pudieran adquirir el dominio directo de bienes inmuebles fuera de la llamada entonces zona prohibida siempre y cuando el socio extranjero conviniera con la Secretaría de Relaciones Exteriores considerarse como nacional respecto a dichos bienes y no invocar la protección de su gobierno.

Posteriormente fueron publicadas la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera el 9 de marzo de 1973 y La Ley de Inversión Extranjera el 27 de diciembre de 1993; en ambas se estableció al fideicomiso como vehículo jurídico para que los extranjeros pudieran utilizar y aprovechar los bienes inmuebles comprendidos dentro de la franja restringida.

La primera de las leyes reglamentarias reguló únicamente el supuesto que los bienes inmuebles dentro de dicha franja fueran destinados para fines turísticos o industriales. La segunda de las leyes mencionadas ya hizo refe-

rencia también a los bienes con fines de vivienda, esta última ley reglamentaria permitió sin necesidad de recurrir al fideicomiso que sociedades mexicanas con socios extranjeros adquirieran el dominio directo de bienes inmuebles en dicha franja siempre y cuando no fueran utilizados para vivienda.

A diferencia de su antecesora, ninguna de estas dos leyes reglamentarias reguló los supuestos de que un extranjero adquiriera por herencia o legado un bien inmueble en la zona restringida, sin embargo la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera permitió en los transitorios que se aplicaran las leyes que no se opusieran a ella, por lo que cabe la aplicación de la anterior que permitía que un extranjero adquiriera dicho bien, siempre y cuando lo transmitiera a un tercero con capacidad para adquirir. Lo contrario ocurre en la Ley de Inversión Extranjera que abroga las leyes anteriores, dejando un vacío legal que tendrá que ser materia de interpretación judicial.

La Cámara de Diputados presentó una iniciativa el 23 de abril del 2013 que permitía a los extranjeros adquirir el dominio directo de los bienes inmuebles dentro de la franja restringida, siempre y cuando fueran para fines de vivienda, iniciativa que fue aprobada por la Cámara de Diputados y en la Cámara de Senadores se encuentra ésta en las Comisiones Unidas de Puntos Constitucionales y de Estudios Legislativos, bajo el status de “pendiente”.

En un mundo globalizado de flujo de capitales y de personas, creo que no hay un motivo de peso para restringir a las personas físicas o morales extranjeras el derecho para adquirir la propiedad de bienes inmuebles en la zona fronteriza y costera, siempre y cuando el extranjero convenga con la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacional respecto de dichos bienes y a no invocar la protección de su gobierno por lo que se refiere a ellos.

Yo considero acertada la iniciativa presentada por la Cámara de Diputados el 23 de diciembre del 2013 y me atrevo a proponer que se elimine el concepto de zona restringida, para permitir a los extranjeros previo convenio con la Secretaría de Relaciones Exteriores de considerarse como nacionales, adquirir la propiedad de los bienes inmuebles en cualquier parte de la República Mexicana sea cual fuera el destino de los mismos siempre y cuando sea un fin lícito.

## V. BIBLIOGRAFÍA

Constitución de Cádiz de 1812.

Constitución de 1824.

Leyes Constitucionales del 30 de diciembre de 1836.

Bases Orgánicas de la República Mexicana de 1843.

- Estatuto Orgánico de la República Mexicana del 22 de diciembre de 1855.  
Proyecto de Constitución Política de la República Mexicana.  
Constitución Política de la República Mexicana sobre al Indestructible Base de su Legítima Independencia, proclamada el 16 de septiembre de 1810 y consumada el 27 de septiembre de 1821; publicada el 5 de febrero de 1857.  
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Promulgada el 5 de febrero de 1917.  
Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo 27 Constitucional. Publicada en el DOF, el 21 de enero de 1926.  
Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, publicada en el DOF, el 9 de marzo de 1973.  
Ley de Inversión Extranjera publicada en el DOF el 27 de diciembre de 1993.  
Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, promulgada el 27 de agosto de 1932.  
Diario de Debates del Congreso Constituyente de 1917.  
Oficio número ASJ/9220 de fecha 16 de noviembre de 1994 emitido por la Dirección General de Asuntos Jurídicos, Direcciones Permisos Art. 27 Constitucional, dirigido al Lic. Francisco Xavier Arredondo Galván, Presidente de la Asociación Nacional del Notariado Mexicano A.C.  
Exposición de Motivos de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 9 de marzo de 1973.  
Oficio número DGIE/DAJ.033.99 de la Dirección General de Inversiones Extranjeras, Dirección General de Asuntos Jurídicos y de la comisión Nacional de Inversiones Extranjeras e fecha 30 de julio de 1999 dirigido al Lic. Alfonso Zermeño Infante, presidente de la Asociación Nacional del Notariado Mexicano.  
Oficio sin número, de fecha 30 de agosto del 2016, titulado “Régimen de la Propiedad inmobiliaria”; expedido por la Secretaría de Economía, a través de la Subsecretaría de Competitividad y Normatividad, Dirección General de Inversión Extranjera, Dirección de Asuntos Internacionales y Políticas Públicas.  
Boletín informativo No. 1408 de la Cámara de Diputados de fecha 23 de abril del 2013.  
Oficio Número D.G.P.L. 62-II-7-618. Expo 1061 de la Gaceta del Senado LXII/ISPO-130/40710 de fecha 24 de abril del 2013.  
TENA RAMÍREZ, Felipe, *Leyes Fundamentales de México 1800-1976*, 7a. ed., Editorial Porrúa, México, 1976.  
ARELLANO GARCÍA, Carlos, (2010). Evolución de la Cláusula Calvo y la Zona Prohibida en el Derecho Constitucional Mexicano y en Derecho Internacional. Julio 2018, de Universidad Nacional Autónoma de México Sitio web: <https://www.derecho.unam.mx/investigacion/publicaciones/librosfac/pdf/pub05/02DrARELLANO.pdf>  
DÍAZ RODRÍGUEZ, Homero, “Régimen Jurídico de la Adquisición de Inmuebles por Extranjeros en la llamada ‘Zona Prohibida’”, en *Revista de Derecho Notarial Mexicano*, Núm. 76, 1979.

CASTILLO VILLANUEVA, Heriberto, “Ley de inversión extranjera y su Reglamento”, en *Colección de Temas Jurídicos en Breviarios*. Colegio de Notarios del Distrito Federal (4, 1), Editorial Porrúa, México, 2010.

Diputados aprueban reforma que permite a extranjeros comprar inmuebles en playas. Por: Enrique Méndez y Roberto Garduño. En Diario La Jornada. <http://www.jornada.com.mx/2013/04/24/politica/020n1pol>