

RÉGIMEN DE PROPIEDAD INMUEBLE DEL EXTRANJERO EN MÉXICO

Lic. Luis L. Córdova Arellano, cordovaluis@gmail.com, www.cordovaluis.org
Prof. de Derecho Internacional Privado-UNAM

Fuente: FJCR y legislación.

Sumario: A.- CONSTITUCIÓN.- 27.- Propiedad originaria.- Bienes del Dominio Directo de la Nación.- Bienes concesionables.- Áreas Prioritarias.- Área restringida (no confundir con “zona restringida”).- Zona Restringida (100 y 50 km).- Embajadas.- B.- LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA Y REGLAMENTOS APLICABLES.- Cláusula de Exclusión de Extranjeros.- Sin cláusula de exclusión (Cláusula Calvo): Podrán adquirir el dominio de bienes inmuebles ubicados en la zona restringida, destinados a la realización de actividades no residenciales.- Fideicomisos sobre Bienes Inmuebles en Zona Restringida (para que instituciones de crédito adquieran como fiduciarias).- extranjeros que pretendan adquirir bienes inmuebles fuera de la zona restringida (Cláusula Calvo y permiso).- Municipios fuera de la zona restringida, parcialmente en la zona restringida y totalmente dentro de la zona restringida (INEGI).- Fideicomisos-50 años.- S.R.E. verificará condiciones.- Positiva ficta.- C.- LEY GENERAL DE POBLACIÓN.- Los extranjeros independientemente de su calidad migratoria- SIN PERMISO DE LA segob-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.- extranjero transmigrante, por su propia característica migratoria, en ningún caso estará facultado para adquirir los bienes

A.- CONSTITUCIÓN

A. 27

Propiedad originaria

“Artículo 27. 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.”

Propiedad Privada

La Nación tiene el derecho de transmitir su dominio a los particulares. En todo tiempo puede imponer modalidades a la propiedad privada.

Bienes del Dominio Directo de la Nación. “No pueden ser enajenados a particulares, ya que son inalienables e imprescriptibles.”

Bienes concesionables: El Estado mexicano concede su explotación, uso o aprovechamiento.

Artículo 27.- “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.”

Áreas Prioritarias: “La comunicación vía satélite y los ferrocarriles son **áreas prioritarias** para el desarrollo nacional en los términos del artículo 25 de esta Constitución; el Estado al ejercer en ellas su rectoría, protegerá la seguridad y la soberanía de la Nación, y al otorgar concesiones o permisos mantendrá o establecerá el dominio de las respectivas vías de comunicación de acuerdo con las leyes de la materia.”

Área restringida: Artículo 27: “Tratándose del petróleo y de los carburos de hidrógeno sólidos, líquidos o gaseosos o de minerales radiactivos, 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.”

Zona Restringida: 100 km a lo largo de fronteras; 50 km a lo largo de playas.

En principio:

“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 [**Cláusula Calvo**] respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud de lo mismo. “

Zona Restringida

“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” [**Zona Restringida**].

Embajadas

“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.”

B.- LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA Y REGLAMENTOS APLICABLES

“Cláusula de Exclusión de Extranjeros: El convenio o pacto expreso que forme parte integrante de los estatutos sociales, por el que se establezca que las sociedades de que se trate no admitirán directa ni indirectamente como socios o accionistas a inversionistas extranjeros, ni a sociedades con cláusula de admisión de extranjeros.” (A. 2º, de la Ley de Inversión Extranjera).

“TÍTULO SEGUNDO

DE LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES, LA EXPLOTACIÓN DE MINAS Y AGUAS, Y DE LOS FIDEICOMISOS

Denominación del Título reformada DOF 24-12-1996

Capítulo I

De la adquisición de bienes inmuebles y explotación de minas y aguas

Denominación del Capítulo reformada DOF 24-12-1996

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 [**Cláusula Calvo**], 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

Fracción reformada DOF 24-12-1996

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 [Capítulo II, De los **Fideicomisos sobre Bienes Inmuebles en Zona Restringida**].”

“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 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 [**Cláusula Calvo**] y **obtener el permiso** correspondiente de dicha dependencia.

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

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

El ***Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática [INEGI]*** publicará en el D.O.F. y mantendrá actualizada una lista de los municipios mencionados, así como de los que estén totalmente ubicados en la zona restringida.

La Secretaría de Relaciones Exteriores podrá determinar, mediante acuerdos generales que se publicarán en el DOF, 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 [**Cláusula Calvo**], sin requerir el permiso correspondiente de dicha dependencia.

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.

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

Párrafo reformado DOF 24-12-1996

ARTÍCULO 14.- La Secretaría de **Relaciones Exteriores resolverá sobre los permisos** a que se refiere el presente capítulo, considerando el beneficio económico y social que la realización de estas operaciones implique para la Nación.

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

Párrafo reformado DOF 24-12-1996"

C.- LEY GENERAL DE POBLACIÓN

"Artículo 66.- **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 [**Cláusula Calvo**], 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."

TRANSMIGRANTE Extranjero que con permiso de la SEGOB se interna temporalmente en el país en tránsito hacia otro país y que podrá permanecer en territorio nacional hasta por treinta días. (LGP, 42, f. II). Está condicionado a que posean permiso del lugar a donde se dirigen. Puede ser el caso de una tripulación que viene a recoger un vehículo aéreo, marítimo o terrestre ubicado en MX. El costo de la autorización de esta calidad migratoria es una cuota de 237 pesos conforma a la LFD (a. 8).

Exigen en el Senado que se investigue venta de playas

Según el panista, la comercialización empezó en agosto

Andrea Becerril

Ampliar la imagen Las playas, en la mira de desarrolladores inmobiliarios Las playas, en la mira de desarrolladores inmobiliarios Foto: Archivo

El presidente de la Comisión de Marina del Senado, Sebastián Calderón Centeno, demandó al gobierno federal que investigue la presunta privatización de playas en el país, ya que en revistas, catálogos e Internet se publicita la venta de esa parte del territorio.

El legislador del PAN pidió de manera particular a la cancillería y a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (Semarnat) llevar a cabo las averiguaciones correspondientes, con el propósito de echar atrás, de ser cierto, las operaciones inmobiliarias que hayan incluido la venta de playas mexicanas.

Explicó que en agosto pasado se hizo público en revistas mexicanas de bienes raíces, así como en catálogos, la venta de condominios y terrenos para la construcción de hoteles junto al mar, y se promueve el concepto de "casa con playa privada" en la Riviera Maya, Los Cabos, La Paz y Puerto Vallarta.

Se trata, alertó, de una promoción encaminada a que clientes potenciales, sobre todo estadounidenses y canadienses, crean que en México pueden adquirir playas privadas mediante contratos de compraventa, lo cual es falso.

Calderón Centeno expresó que el artículo 27 constitucional establece que la propiedad de tierras y aguas comprendidas en los límites del territorio nacional corresponden a la nación. La Carta Magna precisa, asimismo, que en una faja de 100 kilómetros en la frontera y de 50 en las playas por ningún motivo los extranjeros podrán "adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas".

<http://www.jornada.unam.mx/2007/12/23/index.php?section=politica&article=011n1pol>