



**UNIVERSIDAD MOTOLINÍA, A. C.**

---

---

ESCUELA DE DERECHO

CLAVE 302809

CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

**“EL FIDEICOMISO, INSTRUMENTO JURÍDICO POR EL QUE  
LOS AMERICANOS SE HAN APROPIADO  
ECONÓMICAMENTE DE LA BAJA CALIFORNIA SUR”**

**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE

**L I C E N C I A D A E N D E R E C H O**

P R E S E N T A:

**ANA MARÍA CAÑIZARES VIVANCO**

**DIRECTOR DE TESIS:**

**LIC. ANTONIO ORTIZ CERÓN.**

MÉXICO, D.F. JUNIO 2012



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

# ÍNDICE

- Dictamen 1.....4
- Dictamen 2.....5
- Dedicatoria.....6
- Introducción.....7
- Capítulo 1.....12
  - 1. Antecedentes Históricos del Fideicomiso.....13
    - 1.1. Roma.....16
    - 1.2. Edad Media (475-1492).....19
    - 1.3. Edad Moderna.....33
    - 1.4. Edad Contemporánea.....35
    - 1.5. Antecedentes Históricos del Fideicomiso en Mex.....37
- Capítulo 2.....42
  - 2. Marco Conceptual del Fideicomiso.....43

2.1	Concepto.....	43
2.2	Sujetos.....	45
2.3	Patrimonio de los Fideicomisos.....	49
2.4	Naturaleza del Fideicomiso.....	51
2.5	Características del Fideicomiso.....	59
2.6	Tipos de Fideicomiso Público y Privado.....	61
2.7	Fideicomiso Público.....	62
2.8	Fideicomiso Privado.....	75
2.9	Duración y motivos de los Fideicomisos.....	78
•	Capítulo 3.....	81
	-3. Marco Legal del Fideicomiso en México.....	82
3.1	Constitución Mexicana.....	82
3.2	Ley de Inversión Extranjera.....	85
3.3	Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera del Registro Nacional de Inversión Extranjera.....	92
3.4	Fideicomiso en Propiedad.....	96
•	Capítulo 4.....	99

- 4. Fideicomiso. Instrumento jurídico para la colonización del México, Baja California Sur.....	100
• Capítulo 5.....	118
-5. Propuesta ante la problemática del fideicomiso en baja california sur.....	119
5.1. Propuesta.....	120
5.2. Rectoría Económica del Edo. Mex.....	127
5.3. Ley de inversión extranjera.....	130
• Propuesta.....	135
• Conclusión.....	139
• Bibliografía.....	145

*Lic. José Antonio Ortiz Cerón*

México, D.F., a 2 de mayo de 2012.

**Lic. Jorge Arturo Sibaja López**  
**Director Técnico**  
**Escuela de Derecho de la**  
**Universidad Motolinía, A.C.**

**Distinguido Maestro:**

Me permito manifestarle que en mi carácter de Director de la tesis titulada: EL FIDEICOMISO, INSTRUMENTO JURIDICO POR EL QUE LOS AMERICANOS SE HAN APROPIADO ECONOMICAMENTE DE LA BAJA CALIFORNIA SUR, que para obtener el título de Licenciado e Derecho presenta la alumna **Ana María Cañizares Vivanco**.

Por lo que me permito dar mi voto aprobatorio ya que dicho trabajo cumple en su estructura con los requisitos de validez que exige la Ley Federal del Derecho de Autor.

**Atentamente,**



José Antonio Ortiz Cerón

Licenciado en Derecho

Cédula Prof. #157759

México, D.F., a 18 de mayo de 2012.

**Dr. Jorge Arturo Sibaja López**  
**Director Técnico**  
**Escuela de Derecho de la**  
**Universidad Motolinía, A.C.**

**Distinguido Maestro:**

Por este conducto me permito manifestarle que he procedido al análisis y estudio de la tesis titulada **EL FIDEICOMISO, INSTRUMENTO JURIDICO POR EL QUE LOS AMERICANOS SE HAN APROPIADO ECONOMICAMENTE DE LA BAJA CALIFORNIA SUR**, que para obtener el título de Licenciado en Derecho presenta la alumna Ana María Cañizares Vivanco.

Después de haber revisado dicho trabajo de investigación, considero que cuenta con los requisitos de validez que exige la Ley Federal de Derechos de Autor. En virtud de lo cual otorgo mi voto aprobatorio para continuar con los trámites administrativos a que haya lugar.

**Atentamente,**



**Lic. María Cristina Torres Juárez**

## **DEDICATORIA**

*Con todo mi agradecimiento a **Dios**, mi Padre, por permitirme alcanzar esta importante meta en mi vida y por acompañarme en todos los momentos.*

*Con todo mi amor para mi esposo y compañero **Daniel Pérez**, y a mis hijas, **Daniela** y **Grecia** por estar conmigo, por su gran apoyo incondicional y por hacer de mí una mejor persona.*

*A mi madre **Yolanda** con cariño y respeto por enseñarme con su ejemplo que nunca debemos claudicar.*

*A mi Universidad Motolinía, en especial a la memoria de la Hna. Lupita Denetrio, a todos mis profesores. Resaltando la valiosa colaboración y apoyo del Lic. Antonio Ortiz Cerón, Lic. Cristina Torres, asesores de la presente tesis y al Lic. Jonny Rivera por su importante gestión.*



## INTRODUCCIÓN

Soy originaria de la Ciudad de México, en este lugar nací, crecí y me desarrollé. La carrera de Derecho, la realicé cuando la Universidad se encontraba en la Calle de Magdalena, en la colonia del Valle. Terminé mis diez semestres, pero no me titulé debido a que me casé y emigré al Municipio de los Cabos, en Baja California Sur, específicamente en la ciudad de San José del Cabo.

Cuando llego a esta ciudad, todo se encontraba muy incipiente, y he visto por mis propios ojos cómo Los Cabos se han transformado de un pueblo a una ciudad. Es un lugar muy visitado por turistas americanos. Muchos de ellos tienen residencias, ranchos y grandes inversiones. Se acepta como moneda común al dólar y cuenta con un Aeropuerto internacional, centros comerciales, restaurantes y sobretodo de grandes hoteles. Hay en los Cabos una inversión extranjera sorprendente... políticamente no intervienen, tal como lo ordenan nuestras leyes, pero económicamente es un lugar de los americanos. Es cuando empiezo a cuestionarme, cómo es que este lugar tiene estas singulares características.

Conforme me fui adentrando a la vida de este lugar, me percaté que la figura del Fideicomiso es el instrumento jurídico que

utilizan los extranjeros y del cual se valen para intervenir en la economía, pero por medio del fenómeno de la inversión extranjera.

La Baja California, incluyendo la Norte y la Sur, se encuentra en gran parte habitada por los extranjeros.... Existen folletos y libros publicados por los americanos que titulan “Las tres de nuestras Californias”, refiriéndose a su estado California, Baja California Norte y Baja California Sur...

He observado una especie de colonización, que seguramente toda nuestra nación sufre, pero que en este lugar es más acentuado, ya que los mejores terrenos, los restaurantes, hoteles, actividades recreativas, etc., son accesibles a los bolsillos de los americanos.

Los inversionistas extranjeros han colocado sus comercios en la zona restringida por nuestras leyes... las playas las privatizan las cierran para uso exclusivo de sus comercios... se ven muy favorecidos por el Tratado de Libre Comercio. Se observa en los extranjeros un gran interés por invertir sus capitales en la baja, además de que les agrada el clima, sus playas tienen una vista hermosa, su dinero rinde tantas veces como se encuentre en disparidad el peso mexicano con el dólar.

Toda esta situación me ha conducido a plantearme como tema de tesis

## **EL FIDEICOMISO, INSTRUMENTO JURÍDICO POR EL QUE LOS AMERICANOS SE HAN APROPIADO ECONÓMICAMENTE DE LA BAJA CALIFORNIA SUR.**

En la presente investigación se busca la respuesta a las siguientes cuestiones:

- ¿El Fideicomiso en la inversión extranjera, es la puerta para la colonización económica de nuestro país?
- ¿Por qué nuestras autoridades firmaron el Tratado de Libre Comercio con las desventajas económicas de México ante los Estados Unidos y Canadá?
- ¿México se debilitó económicamente al firmar el TLC?
- ¿Baja California Sur es propiedad de hecho más no de derecho, de los americanos vecinos?
- ¿En nuestra actualidad, México no es fuerte económicamente, más que en narcotráfico, mucho se debe por haber firmado el TLC?
- Se determinará si el Fideicomiso es el instrumento jurídico por medio del cual, los americanos se han apropiado de la Baja California Sur.

Par ello, en el primer apartado se analizará la figura del fideicomiso en devenir histórico.

En el segundo apartado se hace un estudio del marco conceptual de dicha figura, se puntualiza los sujetos que en ella intervienen y su naturaleza jurídica

En el tercer apartado, se hace la referencia del marco jurídico del fideicomiso. Aquí se analiza la legislación que tiene implicación.

En la cuarta sección, se evalúa las implicaciones jurídicas del fideicomiso de inversión en la Baja California en especial la Sur.

Una vez que expuesto lo anterior, se podrá verter una conclusión justificada y fundada en la realidad. Es en este apartado donde se responderán las cuestiones antes planteadas.

La razón por la que se realiza la presente investigación es para alcanzar el grado de Licenciado en Derecho. Además de que es una excelente oportunidad para hacer una aportación documental que pueda ser útil a toda aquella persona que se interese en conocer nuestro Derecho y sobre todo como abogada se tiene la obligación y compromiso con mi sociedad de poner mis conocimientos para beneficio del conocimiento social.

Lo largo de mi ejercicio laboral, he tenido como limitante el no contar con mi título. También he podido percatarme de la importancia de aportar contenidos interesantes que nos permitan reflexionar y de entender nuestra realidad. Por lo que

el tema que he seleccionado, considero que realmente hace una verdadera aportación a nuestro Derecho.

Es por ello que considero muy importante realizar la presente investigación, contar con su aprobación y guía, a fin de cumplir con todos los requisitos metodológicos que solicite la Universidad Motolinía.

El fenómeno de la inversión extranjera en nuestro país, conlleva varios impactos, sin embargo circunscribiré la presente investigación al Municipio de los Cabos. El impacto que en esta parte del país se está viviendo es muy grande, por lo que el tema central será este municipio, sin dejar de tocar lugares como la Baja California en general.

A través de esta investigación, también se persigue poder compartir este documento con mis colegas y de esta manera influir positivamente en la toma de decisiones que van conduciendo nuestro país.

Por medio de esta investigación pretendo determinar si es la inversión extranjera, junto con la firma del TLC y de la figura del fideicomiso, están dentro de las principales causas que provocaron el desequilibrio de nuestra economía.

# Capítulo I

# 1. ANTECEDENTES HISTÓRICO DEL FIDEICOMISO

El fideicomiso es una figura jurídica cuyo origen remota a más de dos mil años de existencia. Ha sido estudiado por autores de todas las nacionalidades. Debido a que el fideicomiso forma parte de la mayoría de las legislaciones. El Doctor Oswaldo Soler y sus asociados argumentan en sus estudios sobre el fideicomiso que “en su origen fue utilizada esta estructura jurídica con el objeto de soslayar trabas legales que impedían darle a determinados bienes cierto destino. La base sobre la que se fundamentó desde el origen fue la confianza que el transmitente de un bien depositaba en el adquirente. La transferencia real se realizaba en propiedad teniendo el que la recibía las facultades derivadas de su condición de dueño de la cosa, de acuerdo con las instrucciones del transmitente.”<sup>1</sup>

Cabe resaltar que la base sobre la que se fundamento el fideicomiso desde su inicio fue la confianza, que el transmitente de un bien depositaba en el adquirente. Frente al poder jurídico que el transmitente daba al adquirente, éste se comprometía a

---

<sup>1</sup> [www.soler.com](http://www.soler.com). El presente trabajo ha sido elaborado en forma conjunta por los Doctores Oswaldo H. Soler, Enrique Carrica, Ernesto Nieto Blanc y José Moreno Gurrea, todos socios del Estudio Oswaldo H. Soler y Asociados en febrero del año 2000

usar ese poder en lo preciso dentro de lo acordado, al cual se apuntaba respetando la voluntad de aquel

José Miguel Gaytán afirma “El encargo fiduciario pudo haberse originado cuando por primera vez un moribundo depositó su confianza en un amigo suyo, entregándole su herencia y pidiéndole se encargara de cuidar de su familia o tal vez cuando para garantizar el pago de una obligación, un deudor vendió un objeto a su acreedor, quien prometió vender al deudor el mismo objeto al mismo precio una vez pagado el adeudo. Como es sabido, la Edad antigua inició con la aparición de la escritura y termina con la caída del Imperio Romano de Occidente en el año 395 y es durante la antigüedad en que tienen origen en Roma los antecedentes más remotos del fideicomiso que se conoce.”<sup>2</sup>

Todos los autores que han estudiado los antecedentes históricos del fideicomiso, coinciden en que con el recorrer del tiempo y en atención a los abusos en que incurría el adquirente al no respetar los encargos fiduciarios, provocó que se fuera limitando la potestad del sobre los bienes transmitidos.

---

<sup>2</sup> Gaytán Jiménez José Miguel , Historia del Fideicomiso en México, curso virtual, 21 de Abril 2010, [www.wikilearning.com/](http://www.wikilearning.com/)



Carlos Felipe Dávalos dice “Etimológicamente la palabra "fiduciario" nace del latín fiducia, que significa confianza...el fideicomiso es una figura compleja que combina a un negocio real de transmisión de una cosa o bien, con un negocio obligatorio, cuyo fundamento es la de atenuar los efectos de esa transmisión.”<sup>3</sup>

Se puede inferir que el fideicomiso es una figura compleja que combina a un negocio real de transmisión de una cosa o bien, con un negocio obligatorio, cuyo fundamento es la de atenuar los efectos de esa transmisión.

El estudioso José Miguel Gaytán, en su curso virtual sobre el fideicomiso, argumenta que dicha figura tiene sus orígenes en “el Derecho Romano y posteriormente en el Derecho Anglosajón. En el siglo pasado, se desarrolló ampliamente en América Latina, comenzando por Panamá y México, culminando en Uruguay, Bolivia y Cuba. Es una figura de confianza la cual ha permitido acaparar la atención de muchos, logrando satisfacer las necesidades de los particulares y colectivos, mediante la

---

<sup>3</sup> Dávalos Mejía, Carlos Felipe, *Títulos y Operaciones de Crédito*, Ed. Oxford, ed. 3º, México, D.F., 2001, p.538

inversión, la administración y garantías de bienes para el cumplimiento de fines determinados.”<sup>4</sup>

## **1.1 ROMA (753 a.C., a 476 d. C.)**

La cultura romana se desarrolló en la península Itálica. De acuerdo a los estudios realizados por Claudia Sierra, esta cultura surge a principios de siglo VIII A.C. “los latinos que ocuparon el centro de la península, unificaron a las tribus itálicas que habitaban en esa región y formaron una confederación dirigida por los hermanos Rómulo y Remo. A ellos se les atribuye la fundación de Roma en el año 753 a. C. Roma fue una monarquía, más tarde en el 509 a.C., fue una República y en 27 a.C. se convirtió en un Imperio”<sup>5</sup>

Basándose en los estudios de Miguel Gaytán el fideicomiso tuvo sus comienzos a finales de la República y comienzos del Imperio Romano. En sus inicios estuvo circunscrito a los actos sucesorios y tuvo un carácter personal, adquiriendo la naturaleza de derecho real a partir de Justiniano (considerado como el último emperador, célebre por su reforma y compilación

---

<sup>4</sup> www.wikilearny.com Curso virtual José Miguel Gaytán, 21 de Abril del 2010.

<sup>5</sup> Sierra Campuzano Claudia, Historia Universal 1, un enfoque analítico, Ed. Esfinge, ed. 3°, 2001, Estado de México, p.111

de leyes). Posteriormente se extiende a los actos bilaterales y concretamente a la contratación. “Dentro de los primeros fideicomisos, se puede mencionar a los problemas que se tenían para heredar, porque de acuerdo al Derecho Romano, las mujeres, no tenían la facultad de poder heredar bienes. Con la finalidad de que el testador pudiera llevar a cabo su voluntad nace una figura allanando los problemas de tipo legal que existieran en diferentes situaciones para hacer efectiva la voluntad.”<sup>6</sup>

Es importante señalar que la confianza en este tipo de fideicomiso sea plena y absoluta, pues la transmisión de los bienes se hace una vez que su propietario haya muerto, Así fue como se constituye el fideicomiso testamentario.

José Miguel Gaytán, sustenta que en el Derecho Romano existieron dos formas de llevar a cabo los negocios donde la confianza jugaba un importante papel: El Fideicomissium y el Pactum Fiduciae.

“Fideicomissium. Esta figura trataba del acto por el cual una persona encargaba a otra la transmisión de toda su herencia o de una parte de ella o ya sea de un bien determinado, para una

---

<sup>6</sup> [www.wikilearny.com](http://www.wikilearny.com) Curso virtual José Miguel Gaytán, 21 de Abril del 2010.

tercera persona.”<sup>7</sup> El encargo se basaba, como se puede apreciar, en la buena fe del fiduciario, sin que existiera acción que le permitirá reclamar su ejecución.

Después, el Derecho Romano elimina la figura de responder con la persona las obligaciones, lo cual provoca una crisis jurídica, pues no había manera de garantizar el cumplimiento, y los acreedores caían en un estado de total indefensión. Ante tal situación, asegura Miguel Gaytán, se crea una nueva figura en el Derecho Civil:

“Pacto Fiducia, esta figura consistía en la transmisión de la propiedad que se acompañaba con un pacto llamado PACTO FIDUCIAE, por el cual, la persona que recibía la propiedad se obligaba frente al otorgante, a reintegrarse, es decir, hacer determinados fines al propio otorgante o a terceras personas. Esta figura tenía a su vez dos fiducias: Fiducia Cum Creditore, que consistía en darle al acreedor una garantía real para asegurar una deuda. Y la Fiducia Cum Amico, una persona recibía un bien de otra, para que pudiera usarlo y disfrutarlo gratuitamente con la obligación de devolverlo a quien se lo había otorgado”<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Ídem

<sup>8</sup> Ídem

Por tanto, se puede afirmar que el fideicomiso tiene su origen en el Derecho Romano porque le dio la normatividad y la legalidad correspondiente y porque solucionó los problemas jurídicos que se presentaron en esa época.

## **1.2. Edad Media (476- 1492)**

El historiador Anderson Perry dice que “la Edad Media, comprende desde la caída del Imperio Romano de Occidente en el año de 476 d. C. y termina con el descubrimiento de América y/o en 1453 con la caída del Imperio Bizantino y fin de la Guerra de los Cien Años.”<sup>9</sup>

La historiadora universal Claudia Sierra, sostiene que “la Edad Media o Medioevo es el periodo histórico de la civilización occidental comprendido entre el siglo V y el XV. Su comienzo se sitúa convencionalmente entre el año 476 con la caída del imperio Romano de Occidente y su fin en 1492 con el descubrimiento de América.”<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Perry Anderson, El laboratorio implacable de la historia, Ed. Publicaciones de la Universidad de Valencia, ed. 1ª. Valencia, España, 2004. p. 25

<sup>10</sup> Ob. Cit. Sierra Campuzano Claudia, p. 158

## **a) Inglaterra**

Carlos Felipe Dávalos Mejía, hace una excelente explicación sobre los antecedentes del fideicomiso en Inglaterra, argumenta que es en este país donde se encuentran los antecedentes fiduciarios más importantes a nivel internacional, el USE y su sucesor directo el TRUST.

El maestro Dávalos dice “se desconoce la fecha precisa en que se crea el USE, pero se asegura, que su empleo se generalizó a fines del siglo XII y principios de XIII. Los estudiosos tienen una controversia, respecto al lugar de procedencia del USE. Algunos estudiosos dicen que es de origen romano, por la similitud que tiene con la Fideicomissium, anteriormente explicada. Otros, aseguran que su origen es germánico, por la similitud con la figura del antiguo salman, y unos más afirman que proviene del common law, relativas al mandato carente de formalidades.”<sup>11</sup>

Austin W, Scott y compañeros estudiosos del fideicomiso divide la historia del USE y TRUST inglés en cuatro periodos:

---

<sup>11</sup> Dávalos Mejía, Carlos Felipe, Títulos y Operaciones de Crédito, Ed. Oxford, ed. 3°, México, D.F., 2001, p.544

“Esta **primera etapa** abarcaba del siglo XII al XIV. Debido a que los USES, se originan como negocios clandestinos, simulados, frecuentemente empleados para burlar la ley e incluso para defraudar acreedores, no podían exigirse legalmente su cumplimiento. Por tal motivo es que en este periodo los usos consistían en obligaciones de carácter moral, cuyo cumplimiento quedaba a la buena fe del prestanombres”<sup>12</sup>

El contexto social de entonces era que los señores feudales pagaban fuertes cargas tributarias y por las frecuentes guerras dinásticas y religiosas; corrían el riesgo de sufrir la confiscación de sus bienes al ser vencidos; la iglesia se vio impedida de ostentar la propiedad de tierras; se prohibía la propiedad privada e individual o colectiva a los religiosos; el Rey era el dueño de todo; había incapacidad jurídica de los menores de edad y de las mujeres quienes no podían adquirir ni ejercer derechos de propiedad.

Ante dichas circunstancias se buscó un instrumento usado originalmente por los vasallos. El propietario de bienes, transfería la titularidad de estos a otro, que sería dueño de derecho, mas no de hecho, pues por un convenio verbal debería otorgar el uso y disfrute de los bienes a un tercero. Si una

---

<sup>12</sup> Austin Wakeman de Scott, William Franklin Fratcher, Mark L. Ascher, Scoot y Ascher sobre Fideicomisos, Volumen 3, Ed. Aspen Publisher, 5ª ed. 2006, Aspen Colorado, E.U .p. 127

persona deseaba favorecer a otra que no pudiera recibir el beneficio directamente, se recurría a una simulación mediante un prestanombres. Así los señores feudales, simulaban la transmisión de sus bienes a favor de sus vasallos, protegiéndose contra la confiscación y evadiendo cargas tributarias. De tal modo, la iglesia pudo adquirir el disfrute de inmuebles. Los varones entregaban sus propiedades a un amigo para que su esposa e hijos menores pudieran disfrutar de esos bienes.

Siguiendo con el autor en consulta, “en este **segundo periodo** de fines del siglo XIV hasta 1536. En este segundo periodo, Inglaterra tenía un doble sistema de impartición de justicia. El primero y más antiguo fue el de los Tribunales de Common Law, los cuales se distinguían por su rigidez y estricta formalidad y tecnicismo; creaban toda clase de normas para dirimir las controversias que se sometían a su consideración. El segundo sistema fue el Equity Law, el cual se basaba en un conjunto de normas precedidas por el Chanciller del Rey, quien era un alto funcionario eclesiástico, confesor del monarca y portador del sello real que refrendaba los actos jurídicos, no era abogado sino clérigo, no resolvía conforme estricto derecho sino ex aequo et bono, ‘a su discreción’, para remediar las lagunas del Common Law conforme a la equidad y el buen entender”<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Austin Wakeman de Scott, William Franklin Fratcher, Mark L. Ascher, Scoot y Ascher sobre Fideicomisos, Volumen 3, Ed. Aspen Publisher, 5ª ed. 2006, Aspen Colorado, E.U, p. 128



Como se puede apreciar, en este periodo los USES fueron la regla más utilizada para poseer la tierra en Inglaterra. Sin embargo, eran evidentes los fraudes que se cometían con esta institución jurídica. De ahí que Gaytán afirma “fue con Enrique VIII, que se acaba la práctica del USE, ya que se enfrenta con el desmedido poder de la iglesia en su posesión de tierras “<sup>14</sup>

Es en la **tercera etapa**, siguiendo los estudios de Austin W, Scott, abarca de 1536 hasta la mitad del siglo XVII es cuando el Rey Enrique VIII logra que el Parlamento promulgue la ley STATUTE OF USES, la cual en su preámbulo enumera una lista de injusticias provocadas por los USES. “Esta ley disponía que quien gozara del USE sería considerado en lo sucesivo como propietario de pleno derecho, dando como resultado que todo traspaso de un bien raíz a determinada persona para el uso de otra, produciría el efecto jurídico de transmitir la propiedad tanto conforme al Common law como conforme al Equity Law”<sup>15</sup>.

Puntualizando, las pretensiones de esta ley eran:

---

<sup>14</sup> Idem. p.129

<sup>15</sup> Idem.

Acabar con la dualidad legal de propietarios, uno conforme al Common Law y el otro conforme al Equity Law. Sujetar a todas las propiedades territoriales a las mismas cargas y reglas de tenencia y transferencia. Abolir la práctica del USE.

Sin embargo, nos asevera Austin Wakeman de Scott y sus compañeros estudiosos que “La ley STATUE OF USES no consiguió que el USE se aboliera por completo, ya que se determinó que en ciertos tipos de USES debían subsistir sólo que ahora con un nuevo nombre: TRUST. Por tanto, esta ley lo que se originó realmente fue su mutación, mediados del siglo XVII, por medio de jurisprudencia se determina por los tribunales del Common Law, que el STATUE OF USES no era aplicable en los casos: Cuando el USE se refiriera únicamente a bienes muebles. Cuando se trate de USES de personalidad. Cuando se trate de active USES, es decir, que implique labores de administración. Cuando se trate de USE LIMITED UPON USE o USES constituidos en cadena, es decir, uso sobre uso”.<sup>16</sup>

En dicha sentencia jurisprudencial el USE recibió el nombre de TRUST, provocando con ello que se suprimiera dicho término.

---

<sup>16</sup> Austin Wakeman de Scott, William Franklin Fratcher, Mark L. Ascher, Scoot y Ascher sobre Fideicomisos, Volumen 3, Ed. Aspen Publisher, 5ª ed. 200, Aspen Colorado, E.U. p.130

El **cuarto periodo** comprende “desde mediados del siglo XVII hasta nuestros días”.<sup>17</sup>

Jorge A. Domínguez asegura que el trust “es reconocido por todos como la contribución más importante del sistema jurídico inglés. Es en la época medieval donde tiene sus orígenes, concretamente en el marco histórico de las cruzadas, donde la ausencia del señor feudal durante prolongados periodos de tiempo exigía el traspaso temporal de la propiedad de sus tierras a otro señor feudal, condicionando su titularidad a la asistencia de la familia del cedente. Normalmente también recibía instrucciones sobre cómo proceder en caso de muerte del caballero.”<sup>18</sup>

Como se puede apreciar es en este periodo el TRUST adquiere plena validez.

“Las personas que intervenían eran: Settlor-otorgante, Trustee-administrador, Beneficiary-el que recibe y Protector o appointor-supervisor.”<sup>19</sup>

Precisando cada sujeto que intervenía en el fideicomiso inglés:

---

<sup>17</sup> Ídem

<sup>18</sup> [www.revistanotarios.com](http://www.revistanotarios.com) Domínguez Martínez Jorge Alfredo, Conferencia dictada por el Doctor y Notario, Revista virtual Pódium Notarial Numero 32, diciembre 2005.

<sup>19</sup> Ídem.

- Settlor, quien era el otorgante, era la persona a la que originalmente pertenece el bien que se decide transferir,
- Trustee, el administrador o persona de administrar el bien.
- Beneficiary, la persona o personas designadas para recibir las ganancias obtenidas con el bien y al vencimiento del contrato.
- Trust deed, que es el documento privado en el que se encuentran las condiciones que debe cumplir el Trustee.
- Protector o appointor. Es opcional se puede designar para supervisar al Trustee o se le puede dar potestad de sustituirlo. Es una persona de confianza del Settlor.

Es importante mencionar que el Trust debía asentarse en un documento privado llamado Trust Deed donde se encontraban las condiciones que debe cumplir el Trustee. Carlos Dávalos, dice que la clave para comprender el funcionamiento del TRUST reside en la manera de interpretar el derecho de propiedad.

En la edad media el derecho de propiedad se conceptualizaba como un dominio absoluto, en exclusiva, definitivo, como algo indivisible.”<sup>20</sup> Este concepto fue aceptado por el Common Law, lo que hace del trust un instrumento versátil, con muchas posibilidades y aplicaciones.

El maestro Dávalos, hace un estudio profundo del Trust aseverando que había dos clases de trust el expreso y el implícito. “El primero se constituía mediante la voluntad expresa e inequívoca, oral o escrita, del fiduciante. El segundo, o sea el trust implícito, era la consecuencia de la interpretación que hacen los tribunales a partir de la intención tácita de las partes, es decir, se daba en una declaración de existencia por parte de los jueces.”<sup>21</sup>

En Inglaterra el Trust continuó su evolución durante los siglos XVIII y XIX, teniendo una gran expansión hacia 1800. Jorge Alfredo Domínguez dice que “al llegar el siglo XIX, la rama del Trust había alcanzado su madurez completa siendo codificado

---

<sup>20</sup> Dávalos Mejía, Carlos Felipe, Títulos y Operaciones de Crédito, Ed. Oxford, ed. 3°, México, D.F., 2006, p.542

<sup>21</sup> Ídem

para adaptarlo a las condiciones sociales, económicas e inmobiliarias.”<sup>22</sup>

**b) El fideicomiso Germano.** La Comisión de Valores, elaboró un estudio del fideicomiso, sustentando que el antecedente germánico del fideicomiso se dio en tres figuras:

“1.- La prenda inmobiliaria: A través de este mecanismo, el deudor transmitía -como garantía de cumplimiento- un inmueble a su acreedor mediante la carta venditionis, y éste simultáneamente se obligaba con una contracarta a devolver, cuando se le pagase, el primer documento junto al inmueble pignorado”.<sup>23</sup>

Obsérvese que la figura es muy semejante a la fiducia cum creditore porque el bien inmueble garantiza un cumplimiento

2) “El Manusfidelis:, El donante traspasaba el bien a un fiduciario denominado "manusfidelis", utilizando como documento la "carta venditionis", este trasladaba casi de inmediato el bien al donatario designado, reservando para el donante un derecho de goce vitalicio más o menos amplio sobre lo donado. La figura realmente era utilizada

---

<sup>22</sup> Comisión de Valores. [www.hacienda.go](http://www.hacienda.go)

<sup>23</sup> Ídem

como instrumento para transgredir la normativa que tipificaba limitaciones para adquirir la calidad de heredero legítimo. La persona que desempeñaba el cargo de manusfidelis era escogida por lo general del Clero, en razón de que las facultades que le concedía la carta venditionis eran casi absolutas, pudiendo incluso disponer de los bienes en su provecho. El proceder del Clero constituía entonces una garantía de cumplimiento tanto para el donante como para el donatario, puesto que la responsabilidad que en sus manos se depositaba ameritaba la escogencia de una persona de absoluta confianza”.<sup>24</sup>

Puntualizando, Esta figura era utilizada por aquella persona que deseaba efectuar una donación a su muerte o antes el TRUEUAN actuaba como un albacea, era a quien se trasmitían los bienes en vida del dueño para que a su muerte cumpliera los fines encomendados.

“3) El Salman o Treuband: Generalmente esta figura era concebida como un intermediario que efectúa la transmisión de un inmueble de su propietario original al adquirente definitivo, existiendo con el manusfidelis congruencias e incongruencias.

---

<sup>24</sup> Ídem

La figura del Salman poseyó en este derecho dos configuraciones diferentes, en dos momentos históricos igualmente distintos. En efecto, en el derecho germánico antiguo era un fiduciario que recibía sus poderes del vendedor, y se obligaba frente a él a transmitir ese bien a su adquiriente, mientras en el derecho moderno era del adquiriente del que recibía sus poderes, y obviamente ante él asumía sus obligaciones”<sup>25</sup>

El SALMAN, no adquiría los bienes por testamento, sino “por donación, de acuerdo a las instrucciones del propietario. Esta figura no tuvo un empleo generalizado y con el tiempo cayó en desuso.

### **c) España**

Los estudiosos del Derecho Español, coinciden en que después de que España se independiza del Imperio Romano e incluso de la dominación Árabe, sus herencias se ven reflejadas en el Fuero Juzgo, el Fuero Real, las Partidas, La Nueva Recopilación y la Novísima Recopilación.

Con respecto al fideicomiso, se dice que España durante la Edad Media tenía cuatro figuras jurídicas muy importantes, las

---

<sup>25</sup> Ídem



Capellanías, el Mayorazgo, el Fideicomiso Testamentario y la Fiducia.

1.- “Capellanía, consistía en establecer un gravamen sobre un inmueble, el cual se denominaba capellánico, era anual y con el objetivo de permitir la celebración de servicios religiosos”.<sup>26</sup> No había transmisión de la propiedad del inmueble, ni se encomendaba a un tercero el cumplimiento de una voluntad, solo era un gravamen.

2.-“Mayorazgo, es equiparable a un fideicomiso sucesivo en el punto de que hacia entrega a otra persona para realizar un fin. Esta figura consistía en que un noble establecía un mayorazgo sobre un conjunto de bienes de su propiedad, sobre los cuales ordenaba que únicamente pudiera ser titular el primogénito, y así sucesivamente, para preservarlos perpetuamente a favor de la familia y con la prohibición de enajenarlos.”<sup>27</sup> Equiparándolo al fideicomiso, el heredero tenía la calidad de fiduciario y fideicomisario sobre una misma cosa.

3.- “Fideicomiso Testamentario. Fue una institución heredada directamente de la legislación romana y que se conservó intacta con todas sus características, nombre,

---

<sup>26</sup> Gaytán Jiménez José Miguel , Historia del Fideicomiso en México, curso virtual, 21 de Abril 2010, [www.wikilearning.com/](http://www.wikilearning.com/)

<sup>27</sup> Ídem

función de las partes, derechos y obligaciones de las partes.”<sup>28</sup> Se comenta que tuvo una importante aplicación en España.

4.-“La Fiducia es una institución jurídica de retroventa, considerada una modalidad de la compraventa, donde el Vendedor podía recobrar el objeto vendido dentro de un cierto plazo satisfaciendo al comprador el precio marcado. Tanto el comprador como el vendedor revertían los efectos de la compraventa recibiendo respectivamente lo que habían entregado”<sup>29</sup>

Si se conviene en revertir los efectos de un contrato desde el momento en que se celebra, las partes podrían no suscribirlo en primer lugar, pero si lo hacen es necesariamente en atención a uno diferente al de la compraventa, la que se convierte en un medio para alcanzar una finalidad distinta.

El Doctor Jorge Domínguez Mejía, asevera que “España contemplaba diferentes contratos para realizar estos actos, tales como el mandato, comodato, depósito y préstamo de uso. Por

---

<sup>28</sup> Ídem

<sup>29</sup> Ídem

tanto, el uso de la retroventa tuvo una utilidad distinta a la de aquellos, era complementar encargos de confianza y más frecuentemente, garantizar obligaciones”.<sup>30</sup>

De acuerdo a lo expuesto, se considera que las dos últimas figuras jurídicas españolas fueron realmente, antecedentes del fideicomiso en México, aun cuando muchos autores sostienen que fueron estas cuatro figuras las que antecedieron al fideicomiso mexicano.

### **1.3. La Edad Moderna.**

La Edad Moderna es el tercer tiempo histórico después de la prehistoria, donde los dos mundos humanos que habían permanecido aislados se unían: el Nuevo Mundo (América) y el Viejo Mundo (Eurasia y África), se incluye el descubrimiento del continente australiano. Este tiempo comprende del año 1453 hasta 1789, es decir desde la caída del Constantinopla de Oriente a la Revolución Francesa.”<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> [www.revistanotarios.com](http://www.revistanotarios.com) Domínguez Martínez Jorge Alfredo, Conferencia dictada por el Doctor y Notario, Revista virtual Pódium Notarial Numero 32, diciembre 2005.

<sup>31</sup> [www.revistanotarios.com](http://www.revistanotarios.com) Domínguez Martínez Jorge Alfredo, Conferencia dictada por el Doctor y Notario, Revista virtual Pódium Notarial Numero 32, diciembre 2005

La aportación más trascendente que se encontró con respecto a la figura jurídica que nos ocupa, el Fideicomiso, es lo ocurrido en América del Norte.

### **Las Colonias Inglesas.**

Siguiendo con la narrativa histórica del Fideicomiso basada en los estudios del notario y doctor en Derecho Jorge A. Domínguez Martínez, “Inglaterra inició su colonización en América en 1607, entonces el USES imperaba en Inglaterra y por tanto fue adoptado por las colonias y los trece Estados Americanos. Las Colonias Inglesas declaran la guerra de independencia a Inglaterra en 1775 y un año después nace Estados Unidos de América, pero fue hasta 1783 que Inglaterra reconoce dicha independencia.”<sup>32</sup>

Como se puede apreciar el Trust tuvo mucho auge en América en virtud de que el sistema inglés se había desarrollado considerablemente y adoptado en su totalidad en este territorio.

---

<sup>32</sup> Domínguez Martínez Jorge Alfredo, Conferencia dictada por el Doctor y Notario, Revista virtual Podium Notarial Numero 32, diciembre 2005

## **1.4. La Edad Contemporánea.**

De acuerdo a los historiadores, esta etapa inicia con la Revolución Francesa en 1789 hasta nuestros días. Los sucesos más importantes en las legislaciones fiduciarias de mayor tradición fueron la española, inglesa y norteamericana.

- a) España, como ya se mencionó, la figura del mayorazgo se abolió subsistiendo sólo el fideicomiso y los contratos atípicos de fiducia. El uso más frecuente del fideicomiso fue el testamentario por lo que dejó de ser reglamentado de forma independiente para ser regulado por normas relativas a las testamentarias. José Miguel Gaytán Jiménez dice que “revisando el Código Civil español se encuentra únicamente al fideicomiso relativo a las substituciones de herederos en sus diversas modalidades. En donde el heredero que conserve y transmita a un tercero el todo o parte de la herencia, serán válidos y surtirán efecto siempre que no pasen de segundo grado o que se hagan a favor de personas que vivan al tiempo del fallecimiento del testador o inválidos las substituciones fideicomisarias que contengan la prohibición perpetua de

enajenar o instrucciones reservadas para el fiduciario que le imponga el cargo de pagar a varias sucesivamente, etc. Actualmente la fiducia continúa utilizándose por la venta con pacto de retroventa.”<sup>33</sup>

- b) Estados Unidos de América: Como se expuso anteriormente en el apartado de antecedentes históricos de la época moderna, el Trust se instaura en América al llegar con la comunidad inglesa que instala en territorio norteamericano.

Según Batiza, “en 1908 se constituye en Estados Unidos un trust respecto de bienes ubicados en México, cuyos settlors (el otorgante) eran personas morales mexicanas y trustees (administradores) norteamericanos, su fin era garantizar y financiar la compra de ferrocarriles y vías férreas.” <sup>34</sup> Es considerado un punto importante de contacto con el trust estadounidense

---

<sup>33</sup> Gaytán Jiménez José Miguel, Historia del Fideicomiso en México, curso virtual, 21 de Abril 2010, [www.wikilearning.com](http://www.wikilearning.com)

<sup>34</sup> Ídem

## **1.5 Antecedentes Históricos del Fideicomiso en México.**

Ricardo Córdova Hernández comenta, “México al obtener su independencia, ya había recibido la herencia del derecho romano y español. No solamente en la época de la colonia, la Nueva España se rige por las leyes españolas, si no que dicho sistema jurídico influye enormemente en el nuevo marco legal de la época independiente”<sup>35</sup>. En plena guerra de independencia aparece por primera vez en México el término de FIDUCIARIA, dice el autor en consulta, para referirse a la moneda emitida por José María Morelos y Pavón, y primera en circular como promesa de pago, acuñada en metales no preciosos.

Rodolfo Batiza sostiene que se le atribuye a México el haber internacionalizado el trust inglés. Así mismo argumenta que “a fines del año 1905, el Secretario de hacienda Sr. José Y. Limantour, envió al Congreso de la Unión un proyecto de iniciativa que facultaba al ejecutivo para expedir una ley que pudiera constituir en la República instituciones comerciales encargadas de desempeñar las funciones de Agentes

---

<sup>35</sup> [www.ufg.edu.sv](http://www.ufg.edu.sv). Córdova Hernández Ricardo, Tesis Profesional Titulada El Fideicomiso en la Legislación Salvadoreña, UNIVERSIDAD U. Dr. José Matías Delgado, enero 1991, San Salvador, Centroamérica.

Fideicomisarios. Sólo fue una iniciativa y antecedente histórico del fideicomiso en México.”<sup>36</sup>

El panameño Ricardo J. Alfaro a través de su obra argumenta que en 1920 ante la necesidad y conveniencia de introducir en la legislación de los pueblos latinos una institución nueva, semejante al trust del derecho inglés: “el Fideicomiso, concebido como un mandato irrevocable en virtud del cual se transmiten bienes, de toda clase, aún futuros, a una persona llamada fiduciario, para que dispusiera de ellos conforme a las instrucciones giradas por el que transmitía, llamado fideicomitente, en beneficio de un tercero, llamado fideicomisarios. En ese tiempo los Estados Unidos envía a los pueblos latinoamericanos la Misión Kremmerer, que era una invitación para la adopción de figuras análogas al trust.”<sup>37</sup>

De acuerdo con Rodolfo Batiza en 1924 se organiza la Primera Convención Banco del Ahorro, basado en sus estudios sobre el trust en Estados Unidos, proponiendo se facultara al Ejecutivo para expedir una ley que dispusiera las reglas de constitución y operación de dichas compañías. Solo consiguió ser antecedente, no logró ser ley. “El 16 de Enero de 1925 se publica la Ley Federal de Instituciones de Crédito y establecimientos

---

<sup>36</sup> Batiza Rodolfo, El fideicomiso. Teoría. y práctica, Librería de Manuel Porrúa, S. A. México, D. F, p. 427

<sup>37</sup> Ídem



Bancarios, aparece el fideicomiso por primera vez en la legislación mexicana, pero ya no sólo en materia de sucesiones testamentarias, la ley incluía a un banco único de emisión En marzo de 1926, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público presentó una iniciativa de ley sobre Compañías Fideicomisarias y de Ahorro”.<sup>38</sup> Pero no prosperó, solo fue un antecedente.

El mismo autor en consulta documenta que “el 17 de Julio de ese mismo año se publica la Ley de Bancos de Fideicomiso. Esta ley regulaba la constitución y funcionamiento de los Bancos de Fideicomiso” <sup>39</sup> Esta ley fue abrogada solo estuvo en vigor menos de 4 meses, porque el 16 de noviembre de ese mismo año fue abrogada y a su vez publicada una nueva: Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios, la cual regulaba el funcionamiento de las operaciones fiduciarias así como las causas de extinción del fideicomiso.

La ley General de Instituciones de Crédito de 1932 que una vez más abrogó la de 1926, fue la primera ley que reguló el fideicomiso integral. Esta ley detalla exhaustivamente los fideicomisos de quiebra, el testamentario y el de administración.

---

<sup>38</sup> Ídem

<sup>39</sup> Ídem

Para terminar este apartado histórico, es ilustrador conocer las aportaciones que el maestro Jorge Alfredo Domínguez Martínez, hace con respecto al fideicomiso mexicano, como gran conocedor de la materia, asegura que “actualmente es el fideicomiso una figura extraordinariamente rica, de gran valor, de gran autenticidad y genuinamente mexicano... que los legisladores y sistema del derecho escrito son los precursores del fideicomiso ante todo el mundo reconocido.”<sup>40</sup> Desde que se incorpora a la legislación mexicana en 1931 tuvo una gran aceptación como ninguna otra figura jurídica, todo sector público o privado, buscaba manejar sus asuntos jurídicos a través de éste. Así en el sexenio de Don Luis Echeverría, el fideicomiso era la figura principal para resolver todos los problemas, incluyendo los del gobierno. Ejemplo es el fideicomiso en la ciudad de México constituida por un organismo cuyas siglas eran FIDEURG, creado para regularizar los asentamientos urbanos no regulares. Desde su creación a la fecha, se han reformado varios apartados de la ley a fin de ir perfeccionando el desenvolvimiento del fideicomiso. En este tiempo se hace una importante reforma a la ley de Inversiones, la cual no compaginaba con la de Fideicomiso y esto provocaba que la inversión extranjera se ahuyentara. Para 1994 con las negociaciones del TLC en el sexenio de Don Carlos Salinas de Gortari, se preparó todo en materia legislativa para que la

---

<sup>40</sup> Ob.cit. Dávalos M. Carlos, p.p.537-538.

inversión extranjera proliferara en nuestro país, utilizando al fideicomiso en muchos negocios y permisos.

# Capítulo II

## **2. MARCO CONCEPTUAL DEL FIDEICOMISO**

Para abordar la presente investigación, es indispensable partir de la concepción o definición precisa de la figura jurídica en cuestión. Erick Carvalho asevera que “el Fideicomiso es una de las figuras jurídicas más flexibles en el mundo moderno, debido a que puede ser usado tanto con fines de administración de un patrimonio, como de contrato de garantía, o bien para la consecución de cualquier otra finalidad, siempre que sea lícita”<sup>41</sup>.

### **2.1. CONCEPTO**

Continuando con Carvalho, “el fideicomiso es un negocio jurídico mediante el cual una persona física o moral, transmite la propiedad de ciertos bienes con el objeto de que sean destinados a cumplir un fin determinado”.<sup>42</sup> En esta concepción se destacan dos aspectos: el primero, el de la transferencia de la propiedad del bien, y el segundo, un mandato en confianza.

---

<sup>41</sup> Carvalho Yáñez, Erick. FORMULARIO TEORICO-PRACTICO DE CONTRATOS MERCANTILES. Tercera Edición, Editorial Porrúa, México 200 p. 177

<sup>42</sup> Ídem., p. 180

Jorge Alfredo Domínguez ha investigado que el vocablo Fideicomiso deriva del latín “ FIDEICOMMISSUM, donde fides es FE y commissum CONFIADO, encargo, comisión, encomienda.... el término Fideicomiso, se caracteriza principalmente en la necesidad de una persona llamada FIDEICOMITENTE (fiduciante) de depositar su confianza en un administrador para un fin determinado, el cual acepta el encargo y recibe los bienes transferidos por el primero, no siendo éstos patrimonio de quien los gerencia, ni pudiendo utilizarlos en su beneficio”<sup>43</sup>.

Es por ello que los estudiosos coinciden en que el fideicomiso no constituye un fin en sí mismo, sino un vehículo para dotar de mayor seguridad jurídica a un determinado negocio. Por tanto, el adquirente es el receptor de ciertos bienes, los que se mantienen separados del patrimonio de los demás sujetos que participan en el negocio y del suyo propio. La propiedad que aquel ostenta desde el punto de vista jurídico carece de contenido económico, pues éste le pertenece al beneficiario o bien al fideicomisario, que puede ser el propio transmitente (fiduciante).

---

<sup>43</sup> Domínguez Martínez Jorge Alfredo, Dos Aspectos de la Esencia del Fideicomiso Mexicano, Tercera Edición, Editorial Porrúa, México, 2000, p. 190

## 2.2 SUJETOS

Los sujetos participantes en una relación de Fideicomiso son:

**FIDEICOMITENTE:** El artículo 384 de La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, dice: “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 judiciales o administrativas competentes, cuando se trate de bienes cuya guarda, conservación, administración, liquidación, reparto o enajenación corresponda a dichas autoridades o a las personas que estas designen”<sup>44</sup>

El fideicomitente es la persona que constituye el Fideicomiso, por medio de la transferencia de la titularidad de los bienes o derechos de los cuales es propietaria. Por tanto, el Fideicomitente transfiere los bienes a la propiedad fiduciaria, designa el Beneficiario en el fideicomiso, e indica la finalidad del mismo.

**FIDUCIARIO:** De acuerdo al artículo 385 de LGTOC dice: “Sólo pueden ser fiduciarias las instituciones expresamente

---

<sup>44</sup> Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito

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 elijan el fideicomisario o, en su defecto, el juez de primera instancia del lugar en que estuviere ubicados los bienes , de entre las instituciones expresamente autorizadas conforme a la ley... Salvo lo dispuesto en el acto constitutivo del 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 substituya, si no fuere posible esta substitución, cesará el fideicomiso.”<sup>45</sup>

Por tanto, el fiduciario, es quien recibe el fideicomiso, en carácter de Propiedad Fiduciaria. Los bienes entregados por el Fideicomitente, con la obligación de darle a dichos bienes el destino estipulado en el contrato de fideicomiso. Se trata de aquella persona que aparece como propietario de algo sin serlo real. En México el Fiduciario debe ser una persona moral autorizada para ser Fiduciaria en los términos de la Ley de Instituciones de Crédito.

EL COMITÉ TECNICO: Como un órgano de supervisión, de vigilancia y director de la actividad de la fiduciaria en el desempeño del fideicomiso, creado no por la LGTOC, sino por las diversas leyes bancarias, concretamente la LICOA,

---

<sup>45</sup> Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.



las reglamentarias del servicio público de banca y crédito y la actual LIC, contemplan la posibilidad de constituir lo que la primera de dichas leyes denominó " comité técnico o de distribución de fondos ", en tanto que los ordenamientos siguientes se han limitado a denominarle sólo "comité técnico".

En todo caso, las disposiciones previsoras de dichos comités han establecido que la fiduciaria quedará libre de responsabilidad cuando obre con sujeción a los dictámenes o acuerdos de aquellos.

**BENEFICIARIOS O FIDEICOMISARIO:** Persona que recibe los beneficios de la administración fiduciaria, por disposición del fideicomitente. Es aquel en cuyo favor se ejerce la administración de los bienes fideicomitidos. El fideicomisario, que es el destinatario final o natural de los bienes fideicomitidos. Normalmente, el beneficiario y el fideicomisario son una misma persona. Aunque el beneficiario puede ser el mismo fideicomitente.

Resulta importante señalar, que según la LTOC en su artículo 348 primer párrafo; "pueden ser fideicomisarios las personas

físicas o jurídicas que tengan la capacidad necesaria para recibir el provecho que el fideicomiso implica".

La Ley de Títulos y Operaciones de Crédito dice al respecto en: el artículo 390: "El fideicomisario tendrá, además de los derechos que se le concedan por virtud del acto constitutivo del fideicomiso, el de exigir su cumplimiento a la institución fiduciaria; el de atacar la validez de los actos que ésta cometa en su perjuicio, de mala fe o en exceso de las facultades que por virtud del acto constitutivo o de la ley le corresponda, y cuando ello sea procedente, el de reivindicar los bienes que a consecuencia de esos actos hayan salido del patrimonio objeto del fideicomiso. Cuando no exista fideicomisario determinado o cuando éste sea incapaz, los derechos a que se refiere el párrafo anterior, corresponderán al que ejerza la patria potestad, al tutor o al Ministerio Público, según el caso"<sup>46</sup>

La doctrina considera que el fideicomiso es una figura difícil de definir. Para algunos es un mandato, para otros es un negocio jurídico, negocio fiduciario, negocio indirecto para unos más es un convenio o un contrato, para unos más una operación mercantil.

---

<sup>46</sup> Ley de Títulos y Operaciones de Crédito

## **2.3 PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMISOS**

El objeto de los fideicomisos es la entrega de la propiedad de un bien para ser fiducia a favor del beneficiario. De conformidad con el artículo 1792 del Código de Comercio para el Distrito Federal para la existencia del contrato se requiere consentimiento y objeto que pueda ser materia de él; según el artículo 1824 del propio ordenamiento, son objeto del contrato la cosa que el obligado debe dar o el hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

El artículo 386 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito: “Pueden ser objeto del fideicomiso toda clase de bienes y derechos, salvo aquellos que, conforme a la ley, sean estrictamente personales de su titular...Los bienes que se den en fideicomiso, se considerarán afectos al fin a que se destinan y, en consecuencia, solo podrán ejercitarse respecto a ellos, los derechos y acciones que al mencionado fin se refieran salvo los que expresamente se reserve el fideicomitente, los que para el deriven del fideicomiso mismo, o los adquiridos legalmente respecto de tales bienes, con anterioridad a la constitución del fideicomiso, por el fideicomisario o por terceros...El fideicomiso constituido en fraude de terceros, podrá en todo tiempo ser atacado de nulidad por los interesados”<sup>47</sup>

---

<sup>47</sup> Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Así lo indicado por objeto en la LGTOC, coincide con el objeto de los contratos que como regla jurídica general señala el ordenamiento civil, es decir, se trata de objeto como cosa, sea bien o derecho sobre la que recaen los efectos del fideicomiso y en ningún caso objeto como fin u objetivo. Es importante resaltar que dichos bienes o derechos requieren no ser estrictamente personales de su titular; esa indicación trae consigo tener en cuenta que lo fideicomitado debe ser enajenable en todo caso.

Por tanto, el fideicomiso se puede formar con cualquier clase de bienes que se encuentren dentro del comercio, o cualquier derecho que no sea de ejercicio personal o intransmisible por su propia naturaleza. Por ejemplo

- Bienes inmuebles: Casas, edificios, etc.
- Bienes muebles: Aviones, maquinaria y equipo, barcos, etc.
- Valores: Acciones bursátiles, no bursátiles e inversiones de recursos líquidos.
- Derecho: Títulos de crédito, contratos de servicio, derechos, litigiosos, cartera vencida, pólizas de seguro, etc.

## 2.4 NATURALEZA DEL FIDEICOMISO

Distintas posturas se han pronunciado sobre la naturaleza del fideicomiso. A continuación se presenta las que Carlos Felipe Dávalos nos indica en su libro Títulos y Operaciones de Crédito

### PRIMERA POSTURA LEGAL DEL FIDEICOMISO: MANDATO

“A principios del siglo XX, el Derecho Latinoamericano introdujo a su legislación el Fideicomiso anglosajón llamado Trust. Esto fue con motivo de la construcción del canal de Panamá, considerándolo una especie de mandato irrevocable, en virtud del cual se trasmitían algunos bienes a una persona llamada fiduciario, quien haría con ellos lo que le ordenase otro sujeto de nombre fideicomitente, siempre en beneficio de otro más denominado fideicomisario. Esta posición influyó en la legislación mexicana de 1924 y 1926, en donde por primera vez se regulaba al fideicomiso, y se hace con una naturaleza jurídica del mandato”.<sup>48</sup>

Esta postura de que el Fideicomiso es un mandato, no es aceptable, ya que la riqueza del contenido de esta figura, no se reduce a la simpleza de hacer cumplir un "encargo" al

---

<sup>48</sup> Dávalos Mejía, Carlos Felipe, Títulos y Operaciones de Crédito, Ed. Oxford, ed. 3°, México, D.F., 2006, p.546

transmitente por parte del trasmisor respecto de los bienes o derechos transmitidos. El Fideicomiso, es una figura jurídica, más elaborada como para equipararla a un encargo.

#### SEGUNDA POSTURA: TESIS DE CERVANTES AHUMADA, DECLARACION UNILATERAL:

El maestro, Raúl de Cervantes Ahumada, en su libro Títulos y Operaciones de Crédito, sostiene que “invariablemente, el fideicomiso es una declaración unilateral de voluntad, en virtud de que existe la posibilidad de que se constituya por testamento o por acto inter vivos, o lo que es lo mismo... que sólo es indispensable que participe una voluntad en su perfección”.<sup>49</sup>

De tal suerte que el fideicomiso puede que se contenga en un contrato pero no será el acuerdo de voluntades lo que constituya el fideicomiso, sino que éste se constituirá por la voluntad del fideicomitente.

Carlos Felipe Dávalos le contesta al maestro Cervantes Ahumada que quizá en las primeras etapas del Fideicomiso, pudiera aceptarse esta tesis, pero en la actualidad es inaceptable, pues aunque el fideicomiso surja de la voluntad del

---

<sup>49</sup> Cervantes Ahumada, Raúl, TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO, Ed. Porrúa ed. 15°, México 2000, p. 135

fideicomitente, no basta con ello, es necesario para que surta efectos jurídicos que la fiduciaria acepte el compromiso y ello es necesario el acto jurídico del acuerdo de voluntades. Y lo explica claramente: "... es contrario al principio del "negocio fiduciario" por dos motivos teóricos principales: 1. Porque éste es un asunto atípico en nuestro derecho, y el fideicomiso es uno típico; 2. Porque el primero trata asuntos reales, pero aparentes porque son destruidos por el negocio oculta, y el segundo es un negocio cuyos efectos derivan del acto constitutivo o de la ley y no de relaciones internas y secretas." <sup>50</sup>

Como se aprecia, el maestro en consulta sustenta, el rechazo de la tesis unilateral a la naturaleza jurídica del fideicomiso, y se adhiere al criterio del negocio jurídico.

### TERCERA POSTURA: NEGOCIO JURIDICO.

Esta tesis, constituye la principal aportación que el abogado Domínguez Martínez hace con respecto al estudio del fideicomiso. Sustenta que hay dos momentos diferentes de perfeccionamiento del fideicomiso. "Primer Momento: la declaratoria unilateral (animus fiducia), donde un sujeto llamado fideicomitente, destina ciertos bienes o derechos a un fin lícito y determinado. Segundo Momento: aceptación del

---

<sup>50</sup> Ob. Cit. Dávalos Mejía Carlos, p. 548

contrato por medio de la institución fiduciaria (causa fiduciario), la cual tiende al logro de ese fin. Ambos momentos, no son distinguibles ni en tiempo ni en materia porque son coincidentes, indispensables y constitutivos del mismo NEGOCIO JURIDICO”.<sup>51</sup>

Los dos momentos, se justifican mutuamente a tal grado que son existencialmente interdependientes. Se inicia el fideicomiso con la voluntad individual de hacerlo y se perfecciona cuando la otra voluntad se manifiesta en sentido compromisorio. De lo contrario, el negocio nunca se constituye, queda frustrado e imperfecto.

Todas estas posturas que se han planteado no son otra cosa que textos doctrinarios que tratan de explicar en base a nuestra ciencia, qué es un fideicomiso para obtener de él sus mejores posibilidades.

Sin embargo, no podemos dejar a un lado la principal característica de nuestro sistema de Derecho, el cual es legalista. Y es precisamente, la ley la que nos va a contestar de qué tipo de figura jurídica se trata en un Fideicomiso.

---

<sup>51</sup> Domínguez Martínez Jorge Alfredo, Dos Aspectos de la Esencia del Fideicomiso Mexicano, Tercera Edición, Editorial Porrúa, México, 2000, p. 1-19



Por tanto, teóricamente, el fideicomiso es un negocio jurídico, porque a través de éste se opera una transmisión real de bienes que formarán un patrimonio autónomo y que la fiduciaria recibe, en nombre propio, pero como lo hace para realizar un fin, no recepta su propiedad, sino sólo la titularidad y posesión. El término negocio jurídico, toma el nombre de contrato, porque para su perfeccionamiento necesariamente debe presentar características técnicas coincidentes con la teoría general del contrato civil, supletorio de la legislación.

#### CUARTA POSTURA: POSTURA CONTRACTUAL:

De acuerdo a nuestra legislación, el fideicomiso se encuentra regulado en la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito en su capítulo V. Durante las últimas décadas del siglo XX, la Suprema Corte de Justicia y los Tribunales Colegiados, han sostenido una postura jurisprudencial que aluden al fideicomiso como un contrato. Es de donde nace esta postura.

Son muchos los criterios jurisprudenciales en donde se le califica como un contrato, aquí se presentan algunas muestras:

" El fideicomiso es un negocio jurídico por medio del cual el fideicomitente constituye un patrimonio autónomo, diverso de los patrimonios propios de las partes que intervienen en el contrato respectivo, cuya titularidad se concede a la institución fiduciaria para la realización de un fin determinado. FIDEICOMISO. ES UN NEGOCIO JURIDICO Y NO PERSONA MORAL CORRESPONDIENDO SU REPRESENTACION A LA FIDUCIARIA...<sup>52</sup>

" El fideicomiso es un contrato en el que los bienes están destinados a la finalidad del negocio en el que, además, la representación en defensa de los intereses respectivos corresponde a la fiduciaria (art.356 -ahora- 391- LGTOP) máxime cuando se reconoce, por un tercero, que se trata de un fideicomiso y, partiendo de ello, queda reconocida la legitimación de la fiduciaria para intervenir en juicio, aunque en el contrato intervenga otra persona física representando al fideicomiso, ya que por disposición legal expresa corresponde tal representación a la fiduciaria, por lo que es necesario que sea oída constitucionalmente en la conversación; es decir, no se está en presencia de una persona moral, ya que el fideicomiso

---

<sup>52</sup> Octava Época, Tribunales Colegiados, S.J. de la F., t XV, febrero, tesis i. 3º. C 768 C, p.187, A.R. 153/95 Nacional Financiera, S.N.C., como fiduciaria de (INFOTEC), 26 de enero de 1995, Unanimidad de votos. Poniente: José Luis García Vasco. Secretario

es un contrato y como tal no puede ser considerado como una persona jurídica colectiva”<sup>53</sup>

“El fideicomiso es un contrato mercantil, por medio del cual el fideicomitente constituye un patrimonio autónomo, cuya titularidad se atribuye a la fiduciaria, para la realización de un fin determinado; de la interpretación armónica de los artículos que componen el capítulo V del título segundo, LGTOC, se deduce que el fideicomiso es un acto jurídico que participa de la naturaleza de un contrato, en el que intervienen diversas personas para la realización de un determinado fin. Dichos contratantes, serán el fideicomitente, la fiduciaria y una tercera, designada como fideicomisario que aunque no interviene en la elaboración del contrato, será quien reciba el beneficio derivado del citado fideicomiso...Estas condiciones, es claro que un fideicomiso simplemente es un contrato y por ende, no puede considerarse como un ente jurídico, de ahí que si no es una persona distinta sino sólo un contrato, es patente que no tiene carácter de autoridad, por lo que es improcedente el juicio de garantías contra los actos del aludido fideicomiso” <sup>54</sup>

---

<sup>53</sup> FIDEICOMISO. NATURALEZA DEL A.R.769/84, Pleno, Informe 6, p. 6

<sup>54</sup> AUTORIDAD. NO TIENE TAL CARÁCTER EL FIDEICOMISO PROCALLE DE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PUEBLA. Octava Época, Tribunales Colegiados, S.J. de la F., t VI Segunda parte-2 p.466 A.R. 49/90 inmobiliaria Matecar, S.A. de C.V., 29 de Marzo de 1990, Unanimidad de votos. Ponente Oscar Vázquez Marín. Secretario: José Ignacio Valle Oropeza.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación dijo, sobre la naturaleza del fideicomiso que es un negocio jurídico; “por medio del cual el fideicomitente constituye un patrimonio fiduciario autónomo, cuya titularidad se concede a la institución fiduciaria para la realización de un fin determinado; pero al expresarse que es un patrimonio fiduciario autónomo, con ello se señala particularmente que es diverso de los patrimonios propios de las partes que intervienen en el fideicomiso, o sea, es distinto de los patrimonios del fideicomitente, del fiduciario y del fideicomisario...patrimonio autónomo, afectando a un cierto fin, bajo la titularidad y ejecución del fiduciario, quien se haya provisto de todos los provechos y acciones conducentes al cumplimiento del fideicomiso, naturalmente de acuerdo con sus reglas constitutivas y normativas. Los bienes entregados en fideicomiso salen, por tanto, del patrimonio del fideicomitente para quedar como patrimonio autónomo o separado de afectación, bajo la titularidad del fiduciario, en la medida necesaria para la cumplimentación de los fines de la susodicha afectación; fines de acuerdo con los cuales (y de conformidad con lo pactado) podrá presentarse dicho titular, a juicio como acto, o demandado, así como vender, alquilar, ceder, etc.”<sup>55</sup>

---

<sup>55</sup> Amparo Directo No. 5567/74, resuelta el 15 de Junio de 1979.

Para terminar con el análisis de la naturaleza del fideicomiso, sólo cabe agregar que de acuerdo a los artículos 46 fracción XV de la Ley de Instituciones de Crédito y del artículo 381 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, el contrato de fideicomiso es mercantil, fiduciario e institucionalmente bancaria.

## **2.5 CARACTERÍSTICAS DEL FIDEICOMISO**

Manuel Broseta Pont indica que las características del fideicomiso son:” Consensual, bilateral, oneroso, formal, de tracto sucesivo, y operación bancaria.”<sup>56</sup>

- a) El fideicomiso es consensual, en tanto que produce efectos, desde que las partes manifiestan recíprocamente su consentimiento, resultando la entrega de los bienes en propiedad un acto de ejecución del convenio, cuya falta autoriza a reclamar la entrega y el otorgamiento de las formalidades que imponga la naturaleza de los bienes.

---

<sup>56</sup> BROSETA PONT, Manuel. Manual de Derecho Mercantil. Editorial Techos, ed. 5°, Madrid 1983, p.p. 560

b) Es bilateral, ya que genera obligaciones recíprocas para el fideicomitente y fiduciario. El primero debe entregar la cosa y la remuneración del encargo, el segundo debe administrarla de acuerdo a las disposiciones de la convención.

Rodríguez Joaquín considera que también puede ser unilateral, cuando “el fideicomitente establece su voluntad en un acto inter vivos o en su testamento”.<sup>57</sup>

c) Es oneroso, ya que el beneficio del contrato tiene un valor monetario, además de que al constituirse el fideicomiso el fiduciario recibe una remuneración.

d) Es formal, en tanto su constitución requiere escritura pública u otras formas determinadas, según la naturaleza de los bienes fideicomitidos.

e) Es de tracto sucesivo, pues hay periodicidad en la administración y en la percepción de la remuneración las cuales no se agotan en un solo instante.

---

<sup>57</sup> Rodríguez Rodríguez, Joaquín, Curso de Derecho Mercantil. , Editorial Porrúa, ed. 25°, México 1988 p, p, 323.

f) Es una operación bancaria, puesto que en México, el contrato de fideicomiso está limitado y solo puede ser practicado, como ya se dijo, por instituciones de crédito, expresamente conforme a la Ley de Instituciones de Crédito

## **2.6 TIPOS DE FIDEICOMISO: PÚBLICO Y PRIVADO**

Desde que el fideicomiso se incorpora a la legislación mexicana fue muy aceptada y poco a poco fue respetado por todos, aunque en la actualidad su aplicación en la inversión extranjera representa una figura jurídica peligrosa. Muchos actos se concretizaban bajo la potestad del fideicomiso, tanto privados como públicos.

De acuerdo a los autores en consulta, el fideicomiso tiene sus raíces en el derecho privado, inicia a caracterizarse como fideicomiso público cuando el Estado transmite a un fiduciario la propiedad de bienes del dominio público o privado pero que afecta fondos públicos.

Partiendo de la base de los fines que pretende alcanzar el fideicomitente, a través de la actuación que tiene el fiduciario en

el ejercicio de los derechos transmitidos es como se constituye el patrimonio fideicomitido. El fiduciario recibe los bienes fideicomitidos para transmitirlos al fideicomisario cuando se hayan reunido los requisitos señalados por el fideicomitente.

El fideicomiso se clasifica en: Públicos y Privados.

## **2.7 FIDEICOMISO PÚBLICO**

La Cámara de Diputados, a través de su Centro de Estudios Financieros de Marzo 2005, argumenta: “...el Fideicomiso Público.... Se considera como entidad de la Administración Pública, es aplicable que se fundamente su existencia en la Constitución, ya que esta indica en su artículo 90, que la Administración Pública será centralizada, y paraestatal conforme a la Ley Orgánica que expida el Congreso, que distribuirá los negocios del orden administrativo de la Federación que estarán a cargo de las Secretarías de Estado y Departamentos Administrativos y Definirá las bases generales de creación de las entidades paraestatales y la intervención del ejecutivo en su operación. Las leyes determinarán las relaciones entre las entidades paraestatales y el Ejecutivo Federal, o entre éstas y las Secretarías de Estado y Departamentos Administrativos”<sup>58</sup>

---

<sup>58</sup> [www.diputados.gob.mx/camara](http://www.diputados.gob.mx/camara)



Dicho Centro de Estudios de las Finanzas Públicas, a través de la Dirección de Estudios de Presupuesto y Gasto Público, manifiesta que la Ley de Ingresos de 1997, estableció la obligatoriedad de que el Ejecutivo Federal informe sobre las disponibilidades de fondos y fideicomisos federales.

La Administración Pública debe informar el saldo y el objeto de los fondos y fideicomisos que son recursos públicos depositados en bancos. Esto es a debate del Fideicomiso Transforma México, el Fobaproa, el Fideicomiso de Aduanas 1 y 2, el SAT, entre otros. La Auditoría Superior de la Federación ha comentado reiteradamente que el fundamento legal es endeble y no se le ha permitido auditar a algunos de estos fideicomisos.

La Ley Federal de las Entidades Paraestatales, Capítulo IV, establece: “Art. 40. Los Fideicomisos Públicos que se establezcan por la Administración Pública Federal, que se organicen de manera análoga a los organismos descentralizados o empresas de participación estatal mayoritaria, que tengan como propósito auxiliar al Ejecutivo mediante la realización de actividades prioritarias, serán los que se consideren entidades paraestatales conforme a lo dispuesto en la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal y quedarán sujetos a las disposiciones de esta ley.”

Miguel Acosta Romero al fideicomiso público, lo define como “un contrato por medio del cual, el gobierno Federal, los gobiernos de los Estados o los Ayuntamientos, a través de sus dependencias centrales o paraestatales, con el carácter de fideicomitente, transmiten la titularidad de bienes del dominio público (previo decreto de desincorporación), o del dominio privado de la Federación, entidad o municipios o afecta fondos públicos locales y municipales.”<sup>59</sup>

Puntualizando, el fideicomiso público es un convenio en el cual la administración trasmite la propiedad de bienes en cuestión que pertenece al dominio público y privado del Estado.

Y el provecho de ese acto jurídico es de beneficio común o público.

De acuerdo a Acosta Romero, los sujetos que intervienen en el Fideicomiso Público son:

- a) “El fideicomitente está formado por el Gobierno Federal, por los Gobiernos de las sociedades y entidades

---

<sup>59</sup> Acosta Romero Migue, Derecho Bancario: Panorama del Sistema Financiero Mexicano, Ed. Porrúa, 1991, 4ª edición, México D.F., p.702

federativas, Los ayuntamientos en los municipios y a través de la Secretaría de Programación y Presupuesto. A este listado se le une la Secretaría de Hacienda y Crédito Público desde el año de 1992.”<sup>60</sup>

El fideicomitente es el encargado de autorizar los Fideicomisos Públicos.

Patrimonio del Fideicomiso:

“La transferencia de la titularidad de los bienes del dominio público o privado de la Federación o de fondos económicos públicos”.<sup>61</sup> Crean el patrimonio Fiduciario el conjunto de bienes de las entidades y de los cuales pueden estar constituidos por:

- Los bienes del dominio Público.
- Los bienes del dominio Privado.
- Bienes inmuebles
- Bines muebles
- Moneda circulante
- Subvención.
- Derechos.

---

<sup>60</sup> Ídem. P. 705

<sup>61</sup> Ídem. P.706

En el contrato los bienes deben estar detallados, así como las restricciones, salvedades, habilidades y derechos especiales que se finquen.

b) Fiduciario, es quien recibe la propiedad fiduciaria, los bienes entregados por el fideicomitente, con la obligación de darle a dichos bienes el destino estipulado en el contrato de fideicomiso. En nuestro derecho, los únicos que pueden ser fiduciarios son los bancos, el fundamento legal es el artículo 385 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que a la letra dice “sólo pueden ser fiduciarias las instituciones expresamente autorizadas para ello por la Ley de Instituciones de Crédito”<sup>62</sup>.

Nuestra actual Ley de Instituciones de Crédito sólo reconoce dos tipos de instituciones de crédito:

- Las Bancas de Desarrollo que mercantilmente funcionan como Sociedades Nacionales de Crédito (Art. 30 de la LIC).

---

<sup>62</sup> Idem.7079876

- Las Bancas Múltiples, que mercantilmente funcionan como Sociedades Anónimas con autorización federal (art. 9 de LIC)

El fiduciario es la responsable de llevar a cabo los determinados fines del Fideicomisos y de acatar el cumplimiento directo de los deberes legales y de las concertadas estipulaciones.

Acosta Romero <sup>63</sup> explica que como las instituciones fiduciarias son sociedades mercantiles, no pueden desempeñar de modo personal el cargo, sino a través de un representante (Art. 10 LGSM). Así mismo asegura el autor en consulta, que la naturaleza del crédito del fideicomiso requiere que el representante sea una institución especial, denominada Delegado Fiduciario, que es la persona física encargada de representar a la Fiducia materialmente.

Para ser delegado fiduciario, dice nuestro autor en consulta, se requiere la autorización por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de acuerdo a la Ley de Instituciones de Crédito. Su vital función es el administrar y representar legalmente al Fideicomiso.

---

<sup>63</sup> Acosta Romero Miguel, Derecho Bancario: Panorama del Sistema Financiero Mexicano. Ed. Porrúa, 1991, 4ª edición, p. 1008

Formula y acomoda todos sus programas, ya sean a corto, mediano o largo plazo. Los presupuestos y exponerlos para aprobación y consentimiento al comité, así como los programas de organización. Plantea los procedimientos y tácticas que permitan el mejor aprovechamiento de sus bienes muebles o inmuebles.

Tomar las medidas necesarias para que su funcionamiento se realice de la manera más adecuada, congruente y eficaz. Demanda información y elementos estadísticos que muestres el estado de sus funciones para promover la diligencia. Establece los sistemas de control pertinentes para alcanzar las metas u objetivos propuestos y presenta periódicamente al comité un informe de sus actividades, incluyendo el ejercicio de los presupuestos de entrada y salida y los estados financieros correspondientes.

De acuerdo al Centro de Estudios Financieros de la Cámara de Diputados En este documento se analizan los principales resultados en materia de finanzas públicas, derivados de los informes que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) envía al Congreso de la Unión <sup>64</sup> en el 2005 dice que las finalidades que puede tener un fideicomiso público son tan diversos que

---

<sup>64</sup> [www3.diputados.gob.mx/camara](http://www3.diputados.gob.mx/camara)

pueden consistir entre otras en la inversión y reinversión de los recursos monetarios del cliente; realizar pagos con cargo a dicho fondo; en la administración de fondos a favor de trabajadores o empleados para el pago de sus primas de antigüedad, pensiones, jubilaciones y fondos de ahorro, etc.; depósitos condicionales; para el desarrollo inmobiliario; para la emisión de certificados bursátiles o certificados de participación ordinarios; para el establecimiento de garantías, etc.

- c) El Fideicomisario lo componen los sectores geográficos económicos o los agentes económicos personalizados, a los que el Gobierno Federal, Estado o municipal consideró necesario apoyar por diferentes motivos. Son los que reciben el beneficio del fideicomiso o la que recibe los remanentes una vez cumplida la finalidad.

Es la persona que recibe el beneficio del fideicomiso, o la que recibe los remanentes una vez cumplida la finalidad. En los Fideicomisos Públicos se dice que es la sociedad la que recibe los beneficios del fideicomiso.

- Tipos de Fideicomisos Públicos.

1. Fideicomiso de la Administración Pública Federal. El Centro de Estudios Financieros de la Cámara de Diputados sostiene que “ la figura del fideicomiso de la Administración, es regulada por disposiciones guardadas en diversos ordenamientos jurídicos, y que la justificación para su aplicación en la colaboración de las funciones del Estado se encuentran señaladas en la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, específicamente en su artículo 47.”<sup>65</sup> Estos fideicomisos son considerados como entidades de la Administración Pública Paraestatal, federal, estatal o municipal. El propósito de estos fideicomisos son auxiliar al Ejecutivo Federal en las atribuciones del Estado a fin de impulsar las áreas prioritarias del desarrollo, que cuenten con una estructura orgánica análoga a las entidades desarrolladas.

A continuación se presenta, como dato histórico, tabla que el Centro de Estudios de Finanzas de la Cámara de Diputados ha publicado a fin de ejemplificar los fideicomisos públicos. <sup>66</sup>

Centro de Estudios de Finanzas Públicas

<sup>65</sup> [www.cefp.gob.mx/intr/edocumentos/pdf/cefp/cefp0252005.pdf](http://www.cefp.gob.mx/intr/edocumentos/pdf/cefp/cefp0252005.pdf) - 2005-07-22

<sup>66</sup> [www.cefp.gob.mx/intr/edocumentos/pdf/cefp/cefp0252005.pdf](http://www.cefp.gob.mx/intr/edocumentos/pdf/cefp/cefp0252005.pdf) - 2005-07-22



**FIDEICOMISOS QUE SON ETIDAD PARAESTATAL**

ENERO-MARZO 2005

				MODIFICACION		
COORDINADOR	CLAVE	DENOMINACION	MODIFICACION AL CONTRATO	AL PATRIMONIO	AL MONTO	SIN MODIFICACION
SHCP	700006410018	Fideicomiso Liquidador de Instituciones y organizaciones Auxiliares de Crédito 1		X	<b>-6,044,705.15</b>	
SHCP	700006HCG001	Fondo de Operación y Financiamiento Bancario de la Vivienda (FOVI) 2				
SHCP	700006HBW004	Fondo de Garantía y Fomento para la Agricultura, Ganadería y Avicultura 3		X	125,309.00	
SHCP	700006HDA005	Fondo Especial para Financiamientos Agropecuarios (FEFA) 3		X	-760,710,668.00	
SHCP	700006HBX006	Fondo de Garantía y Fomento para las Actividades Pesqueras (FOPESCA)		X	<b>-255,120,307.00</b>	
SAGARPA		Fondo de Empresas Expropiadas del Sector Azucarero (FEESA)				X
SE	700010K20098	Fideicomiso de Fomento Minero (FIFOMI)				X
SEP	199811H0000729	Fideicomiso para la Cineteca Nacional I2				X
STPS	700015QEU097	Fondo de Fomento y Garantía para el Consumo de los Trabajadores (FONACOT)		X	43,899,476.39	

“Las cifras negativas se deben a que el fideicomiso cuenta únicamente con pasivos, en virtud de que se encuentra en proceso de desincorporación y a que la reducción del patrimonio por la extinción de saldo total de las obligaciones que Banrural mantenía con los Fideicomisos Instituidos en Relación con la Agricultura (FIRA), en cumplimiento con el artículo 63 del Paraestatal de la Federación.”<sup>67</sup>

## 2.- Fideicomiso Público no Paraestatal.

Con la explicación que se ha venido haciendo del Centro de Estudios de las Finanzas Públicas de la Cámara de Diputados, “los fideicomisos no estatales son aquellos en los que hay aportación de recursos federales con carácter de subsidios o donativos. El artículo 26 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2005 precisa que se deben reportar las disponibilidades de los fondos y fideicomisos sin estructura orgánica”<sup>68</sup>

A continuación se presenta una tabla de fideicomisos paraestatales que reporta el Centro de Estudios de Finanzas al 2005, es como dato histórico. Cabe puntualizar que dicho

---

<sup>67</sup> [www.cefp.gob.mx/intr/edocumentos/pdf/cefp/cefp0252005.pdf](http://www.cefp.gob.mx/intr/edocumentos/pdf/cefp/cefp0252005.pdf) - 2005-07-22

<sup>68</sup> [www.cefp.gob.mx/intr/edocumentos/pdf/cefp/cefp0252005.pdf](http://www.cefp.gob.mx/intr/edocumentos/pdf/cefp/cefp0252005.pdf) - 2005-07-2299

Centro no ha publicado otro análisis del ejercicio de las finanzas de la Federación.

CENTRO DE ESTUDIOS DE FINANZA PÚBLICAS.

FIDEICOMISOS, MANDATOS Y ACTOS JURIDICOS NO PARAESTATALES

31 Marzo 2005

TIPO DE ACTO JURIDICO	NUMERO DE CASOS	DE PORCENTAJE	MONTO	PORCENTAJE
Fideicomisos	581	84.8	140,267.6	73.20.65
Mandatos	85	12.4	39,281.6	20.6
Análogos	19	2.8	11,203.5	5.9
TOTAL	685	100	190,752,8	100

La Secretaría de Finanzas publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal al 31 de diciembre de 2011, los Fideicomisos Públicos que forman parte de la Administración Pública del Distrito Federal<sup>69</sup>:

#### Denominación del Fideicomiso Público

1. FONDO DE DESARROLLO ECONÓMICO DEL DISTRITO FEDERAL

2. FONDO MIXTO DE PROMOCIÓN TURÍSTICA DEL DISTRITO FEDERAL

<sup>69</sup> [www.ordenjuridico.gob.mx/.../Distrito%20Federal/wo68419.pdf](http://www.ordenjuridico.gob.mx/.../Distrito%20Federal/wo68419.pdf)

3. FIDEICOMISO PARA EL FONDO DE PROMOCIÓN PARA EL FINANCIAMIENTO DEL TRANSPORTE

PÚBLICO

4. FIDEICOMISO DE RECUPERACIÓN CREDITICIA DEL DISTRITO FEDERAL

5. FIDEICOMISO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

6. FONDO PARA EL DESARROLLO SOCIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

7. FONDO AMBIENTAL PÚBLICO DEL DISTRITO FEDERAL

8. FONDO PARA LA ATENCIÓN Y APOYO A LAS VÍCTIMAS DEL DELITO

9. FIDEICOMISO FONDO DE DESASTRES NATURALES DEL DISTRITO FEDERAL

1 11. FIDEICOMISO MUSEO DEL ESTANQUILLO

12. FIDEICOMISO EDUCACIÓN GARANTIZADA

13. FIDEICOMISO PÚBLICO DEL FONDO DE APOYO A LA PROCURACIÓN DE JUSTICIA DEL DISTRITO

FEDERAL

14. FONDO PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## 15. FIDEICOMISO PARA LA PROMOCIÓN Y DESARROLLO DEL CINE MEXICANO EN EL DISTRITO

FEDERAL 0. FIDEICOMISO MUSEO DE ARTE POPULAR MEXICANO.

### **2.8 FIDEICOMISOS PRIVADOS**

Los Fideicomisos privados son aquellos contratos donde no interviene la Administración Pública en el gasto público, es decir, son aquellos en donde los sujetos que intervienen son particulares exclusivamente y sus efectos se producen en la esfera jurídica de los sujetos que integran la relación tripartita del fideicomiso.

Rafael de Pina y Vara, dice que “dependiendo del fin a que se destinen los bienes y de los efectos jurídicos que se produzcan, los fideicomisos se han clasificado en garantía, de inversión, de administración, testamentario y de propiedad”.<sup>70</sup>

1. Garantía. El fiduciario recibe los bienes o derechos fideicomitidos para garantizar el cumplimiento de una

---

<sup>70</sup> Pina Vara, Rafael de. DERECHO MERCANTIL MEXICANO. Vigésimo quinta Edición, Editorial Porrúa, México 1996. Pp. 220

obligación principal que es a cargo del fideicomitente, son contratos ligados a un negocio principal.

Artículo 395.- Sólo podrán actuar como fiduciarias de los fideicomisos que tengan como fin garantizar al fideicomisario el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago, previstos en esta Sección Segunda, las instituciones y sociedades siguientes:

- I. Instituciones de crédito;
- II. Instituciones de seguros;
- III. Instituciones de fianzas;
- IV. Casas de bolsa;
- V. Sociedades financieras de objeto múltiple a que se refiere el artículo 87-B de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito;
- VI. Almacenes generales de depósito, y
- VII. Uniones de crédito.

Las instituciones fiduciarias a que se refieren las fracciones II a IV y VI de este artículo, se sujetarán a lo que dispone el artículo 85 Bis de la Ley de Instituciones de Crédito.

- Las condiciones específicas del Fideicomiso en Garantía se encuentran previstas en los artículos del 395 al 407 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

2.- Inversión. Son aquellos cuya finalidad es que el fiduciario destine el patrimonio fideicomitado a la realización de operaciones económicas rentables: de crédito, actividades empresariales, en valores de renta fija y renta variable, en inmuebles así como de beneficio (fondos de ahorro, planes de pensiones y jubilación).

3.- De Administración: Responde a la conveniencia del fideicomitente en relevarse de la administración de sus bienes, sea por razones de edad, de ocupación o simplemente de comodidad.

4.- Testamentario, para posibilitar que el fiduciario reciba a la muerte del fideicomitente la totalidad o parte de sus bienes con el objeto de destinarlos a cierta finalidad, o para beneficiar a personas determinadas.

5.- Propiedad. Fue establecido por el gobierno mexicano como un medio para proteger a los extranjeros que tienen propiedades en México en la franja fronteriza.

## **2.9 DURACION Y MOTIVOS DE TERMINACION DE LOS FIDEICOMISOS**

De acuerdo al artículo 392 fracción III de La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, la duración de los fideicomisos es hasta 20 años y en el artículo 394 fracción III de la mencionada ley dice que quedan prohibidos los fideicomisos cuya duración sea mayor de cincuenta años, cuando se designe como beneficiario a una persona moral que no sea de derecho público o institución de beneficencia. Sin embargo, pueden constituirse con duración mayor de cincuenta años cuando el fin del fideicomiso sea el mantenimiento de museos de carácter científico o artístico que no tengan fines de lucro.

Artículo 394 Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito:  
Quedan prohibidos:

I.- Los fideicomisos secretos;

II.- Aquellos en los cuales el beneficio se conceda a diversas personas sucesivamente que deban substituirse por muerte de la anterior, salvo el caso de que la substitución se realice en



favor de personas que estén vivas o concebidas ya, a la muerte del fideicomitente; y

III.- Aquéllos cuya duración sea mayor de cincuenta años, cuando se designe como beneficiario a una persona moral que no sea de derecho público o institución de beneficencia. Sin embargo, pueden constituir con duración mayor de cincuenta años cuando el fin del fideicomiso sea el mantenimiento de museos de carácter científico o artístico que no tengan fines de lucro.

Artículo 392. Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito - El fideicomiso se extingue:

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

II.- Por hacerse éste imposible;

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

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

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

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

VII. En el caso del párrafo final del artículo 386, y

VIII. En el caso del artículo 392 Bis.

De tal modo que, para finalizar, es importante resaltar que en nuestro régimen legal, no basta con definir los alcances los fideicomisos y conceptos aledaños, se requiere fundamentar en ley cada uno para que tenga existencia y trascendencia en nuestra realidad.

El Fideicomiso mexicano, en sus orígenes estuvo regularizado de una manera general, lo mismo daba si el fideicomiso era de inversión extranjera como un fideicomiso de herencia. No se precisaba su especialidad, lo cual, provocó poco a poco que la figura se descuidara y cayera en una incomprensión de su manifestación y esencia. Al paso del tiempo, la dimensión y sobre todo la utilidad de dicha figura jurídica contribuyeron a que se normara de manera más clara, y precisa, dando con ello el esclarecimiento de qué clase de acto jurídico estamos hablando.

# Capítulo III

### **3. MARCO LEGAL DEL FIDEICOMISO EN MEXICO.**

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos es la ley suprema de la Nación, por tal motivo, se enunciará las disposiciones que de ella se desprenden para enmarcar jurídicamente al fideicomiso, es importante precisar que se enfocará al fideicomiso de inversión, porque su actividad tiene trascendencia en nuestro país, sobre todo ante el Tratado de Libre Comercio.

#### **3.1 Constitución Mexicana**

El Artículo 27 Constitucional establece que “ La propiedad de 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....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...Corresponde a la Nación el dominio directo de todos los recursos naturales de

la plataforma continental...Son propiedad de la Nación las aguas de los mares territoriales ...En los casos a que se refiere los dos párrafos anteriores, el dominio de la Nación es inalienable e imprescriptible y la explotación, el uso o el aprovechamiento de los recursos ...Corresponde también a la Nación el aprovechamiento de los combustibles nucleares para la generación de energía nuclear....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”<sup>71</sup>.

Como se aprecia el artículo 27 Constitucional, es preciso y claro en determinar 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

---

<sup>71</sup> Constitución Mexicana. Ed. Legaría, S.A., 2012

obtener concesiones de explotación de minas o aguas. **El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos** por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud de lo mismo. **En 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”.<sup>72</sup>

Como se puede apreciar en este último texto citado textualmente del artículo 27 Constitucional, es el que ha servido de sustento a las siguientes argumentos de Ley de Inversión Extranjera y el Reglamento de mencionada Ley de Inversión

---

<sup>72</sup> Ídem

Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras con respecto a los fideicomisos de inversión.

### **3.2. Ley de Inversión Extranjera**

A partir de 1973, una enmienda constitucional conocida como Ley de Inversión Extranjera, permite a quienes no son mexicanos, adquirir propiedades en la costa y en la frontera por medio de un FIDEICOMISO, el cual se establece por medio de un banco mexicano. Este FIDEICOMISO asegura al comprador extranjero todos los derechos y privilegios de posesión, y se requiere para poseer propiedades de lo que se conoce como la "zona restringida".

Cualquier propiedad localizada dentro de los 50 kilómetros (32 millas) de la costa o de 100 kilómetros (64 millas) de cualquiera de las fronteras es conocida como la "zona restringida", de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 de la Constitución Mexicana de 1917. Desde 1994, la Ley de Inversión Extranjera dictamina que el FIDEICOMISO debe ser por un término de 50 años, y con renovación en cualquier momento durante su existencia con la simple petición. El beneficiario puede alquilar,

vender o transferir la propiedad inmobiliaria en cualquier momento.

Las personas comprando propiedades inmobiliarias por propósitos comerciales estarán felices saber que la enmienda de 1998 a la Ley de Inversión Extranjera proporciona oportunidades de propiedad directa para compradores extranjeros buscando comprar propiedades inmobiliarias en la Zona Prohibida para propósitos comerciales. Con tal que el propósito comercial no esta limitado por la Ley de Inversión Extranjera, el comprador puede comprar a través de una corporación Mexicana la cual es 100% adueñada por extranjeros o una compañía de responsabilidad limitada.

Una vez que el comprador ha determinado como comprar la propiedad inmobiliaria, es necesario revisar el derecho a la propiedad inmobiliaria. Todas las transacciones de propiedades inmobiliarias deben ser registradas con el Registro Publico de la capital o cualquier otra ciudad grande dentro del Estado en donde la propiedad inmobiliaria se localiza.

El acuerdo del FIDEICOMISO fue establecido por el gobierno mexicano como un medio para proteger a los extranjeros que tienen propiedades en México. Por medio del FIDEICOMISO hay



un repaso autorizado automático de la transacción para asegurarse de que es legal. Antes de que el acuerdo sea firmado por el comprador, el banco debe corroborar la información del vendedor, como por ejemplo la auténtica posesión, el seguro y el derecho de retener la propiedad hasta que se pague la deuda. Todo aquello que garantice la protección al propietario extranjero.

A continuación se citan algunos artículos de la Ley de Inversión Extranjera que nos permiten comprender el marco legal del fideicomiso en México.

ARTÍCULO 1º L.I.E.- La presente Ley es de orden público y de observancia general en toda la República. Su objeto es la determinación de reglas para canalizar la inversión extranjera hacia el país y propiciar que ésta contribuya al desarrollo nacional.

ARTÍCULO 2º LIE.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

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

ARTÍCULO 10 L.I.E.- 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, (Fracción reformada DOF 24-12-1996) 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.

ARTÍCULO 10 A LIE.- **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 de la Federación la negativa de la Secretaría de Relaciones Exteriores dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de la presentación de la solicitud.

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

El Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática publicará en el Diario Oficial de la Federación y mantendrá actualizada una lista de los municipios mencionados, así como de los que estén totalmente ubicados en la zona restringida.

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

ARTÍCULO 11 L.I.E.- 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 L.I.E.- 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 L.I.E.- 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.

ARTÍCULO 14 L.I.E.- 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.

### **3.3 Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras<sup>73</sup>**

ARTÍCULO 5.- Para efectos de lo establecido en el Título Segundo de la Ley, bien inmueble con fines residenciales es aquél destinado exclusivamente a vivienda para uso del propietario o de terceros. De manera enunciativa pero no limitativa, se consideran bienes inmuebles destinados a la realización de actividades no residenciales:

- I. Los que se destinen a tiempo compartido;
- II. Los destinados a alguna actividad industrial, comercial o turística y que de manera simultánea sean utilizados para fin residencial;

---

<sup>73</sup> Título segundo de este reglamento. De la adquisición de bienes inmuebles, la explotación de minas y aguas, y de los fideicomisos .Capítulo 1 De la adquisición de bienes inmuebles

III. Los adquiridos por instituciones de crédito, intermediarios financieros organizaciones auxiliares del crédito, para la recuperación de adeudos a su favor que se deriven de operaciones propias de su objeto;

IV. Los que se utilicen por personas morales para el cumplimiento de su objeto social, consistente en la enajenación, urbanización, construcción, fraccionamiento y demás actividades comprendidas en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, hasta el momento de su comercialización o venta a terceros.

V. En general, los bienes inmuebles destinados a actividades comerciales, industriales, agrícolas, ganaderas, pesqueras, silvícolas y de prestación de servicios.

En caso de duda respecto de si un inmueble se considera destinado a la realización de actividades residenciales, la Secretaría de Relaciones Exteriores resolverá la consulta respectiva en un plazo que no exceda de diez días hábiles. Concluido dicho plazo sin que se emita resolución, se entenderá que en el inmueble de que se trate se realizan actividades no residenciales.

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

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

II. Acreditar la capacidad jurídica del solicitante. Las personas físicas deberán acreditar, en su caso, su legal estancia en el país y la calidad migratoria que, en los términos de la ley de la materia, les permita realizar el acto jurídico de que se trate. En el caso de personas morales, deberá acreditarse su legal existencia mediante la presentación de los documentos previstos en la fracción I del artículo 21 de este Reglamento o mediante la presentación de una copia de la autorización a la que se refiere el artículo 17 de la Ley.

Los documentos señalados en el párrafo anterior deberán estar legalizados ante cónsul mexicano o, cuando resulte aplicable, apostillados de conformidad con el Decreto de Promulgación de la Convención por la que se suprime el requisito de Legalización de los Documentos Públicos Extranjeros. Los documentos que se presenten en un idioma distinto al español deberán acompañarse con su traducción hecha por perito traductor;

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

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



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

Tratándose de concesiones para la exploración y explotación de minas se estará a lo dispuesto en la legislación de la materia y su reglamento.

## Capítulo II

De los fideicomisos sobre bienes inmuebles en zona restringida

ARTÍCULO 9.- Las solicitudes que presenten las instituciones de crédito, a través de su delegado fiduciario, para obtener el permiso a que hace referencia el artículo 11 de la Ley, deben contener:

I. Nombre y nacionalidad de los fideicomitentes;

II. Nombre de la institución de crédito que fungirá como fiduciaria;

III. Nombre y nacionalidad del fideicomisario y, si los hubiere, de los fideicomisarios en segundo lugar y de los fideicomisarios sustitutos;

IV. Duración del fideicomiso;

V. Uso del inmueble;

VI. Descripción, ubicación y superficie del inmueble objeto del fideicomiso.

VII. Distancia del inmueble respecto de la Zona Federal Marítimo Terrestre.

A la solicitud deberá acompañarse un anexo que contenga las medidas y colindancias del inmueble.

### **3.4. FIDEICOMISO EN PROPIEDAD.**

De acuerdo al fundamento legal expuesto, se puede aseverar que las leyes mexicanas permiten a los extranjeros adquirir los derechos de uso de propiedades en cualquier parte del territorio mexicano, aun las ubicadas en la costa y las áreas fronterizas del país, llamada zona prohibida, a través de un fideicomiso. Por lo que, el fideicomiso es el único instrumento legal que garantiza a los extranjeros los derechos de propiedad, ya sean residenciales, comerciales-inversión o turísticos.

Existen diversos métodos para adquirir una propiedad en México. Primero, fuera de esta zona restringida los extranjeros

pueden adquirir legalmente cualquier tipo de bienes raíces pagando sencillamente una tarifa.

Segundo, para propiedades no residenciales, los extranjeros pueden adquirir bienes raíces por medio de corporaciones mexicanas (y, bajo ciertas condiciones, estas corporaciones pueden ser 100% de propiedad extranjera). Las dos condiciones primordiales son la aceptación de los extranjeros a ser regidos por las leyes mexicanas, y que se registre la propiedad como no residencial ante la Secretaría de Relaciones Extranjeras. Esto aplica a bienes raíces dentro y fuera de la zona restringida.

Tercero, dentro de la zona restringida, para bienes raíces residenciales, la adquisición debe proceder por medio de un fideicomiso.

La base legal del título de propietario tiene una vigencia de 50 años, siendo renovable en plazos de 50 años. Es decir, que el fideicomisario, al momento de su vencimiento, lo puede renovar por otros 50 años indefinidamente. La renovación debe ser presentada entre los 360 días antes y 180 días después de la fecha de su vencimiento ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, quien debe conceder nuevamente el permiso del fideicomiso efectivo por otros 50 años.

Así mismo, la base legal indica que para abrir una cuenta fiduciaria se requiere que una solicitud del Fideicomiso ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, organismo que se encarga de autorizar y conservar la legalidad de las ventas de propiedades a extranjeros por medio de esta figura jurídico. Cuando el banco recibe la autorización procede a legalizar los derechos de la propiedad ante un Notario Público. El documento de propiedad se registra ante el Registro Público de la Propiedad, evidenciando al nuevo dueño que tiene ahora todos los derechos sobre la propiedad

El fideicomisario, quien es el beneficiario del fideicomiso, tiene los derechos de posesión de la propiedad, puede vivir en ella, remodelarla, rentarla, construir, hipotecar, hasta venderla o traspasarla a otras personas o empresas. El banco, quien abrió la cuenta, debe ser informado.

# Capítulo IV

#### **4. FIDEICOMISO.**

### **INSTRUMENTO JURÍDO PARA LA COLONIZACION DE MEXICO, BAJA CALIFORNIA SUR**

La revista Proceso del 20 de Abril del 2008, publica un artículo sumamente interesante que en titula “Baja California La Invasión Yanqui”<sup>74</sup>.

Rodrigo Vera autor del reporte especial sustenta, “Una maniobra legislativa del salinismo ocasionó que, en violación al artículo 27 constitucional, 2 mil 200 kilómetros de litorales de la Península de Baja California hayan sido privatizadas. Aunque entre los dueños de la playa y del mar figuran magnates mexicanos, el actual gobernador ejidatario de Baja California Sur y una empresa gallega Accionista de Repsol, el 90% de las firmas constructoras de desarrollos inmobiliarios y turísticos son estadounidenses. Ellas no sólo están alterando gravemente la composición poblacional y la estructura urbana de la región – cinturones de miseria de inmigrantes que utilizan como albañiles o como servidumbre-, sino que remplazan la toponimia tradicional por denominaciones en inglés...”<sup>75</sup>

---

<sup>74</sup> [www.proceso.com.mx](http://www.proceso.com.mx)

<sup>75</sup> Ídem, p. 7

El periodista cuestiona al pescador José Zárate en la costera de San Juan de Los Planes, quien sustenta: “Poco a poco, los gringos se están adueñando de nuestras playas. Ponen sus guardias privados y sus cercas de alambre para bloquearnos el paso. Hasta con satélite vigilan que nadie entre a sus costas. Nos están quitando nuestro mar de Cortez. Mire, ahí queda Ensenada de Muertos, una bahía muy bonita donde antes íbamos a bañarnos con la familia. También están las playas de Punta Arena. Ahora ya no podemos pasar porque los gringos están construyendo a todo lujo, sólo para ellos. Hasta les ponen nombres en inglés.”<sup>76</sup>

-“¿Y dónde pescan Ustedes? -Donde se pueda. Pero estamos dejando de vivir de la pesca. Ahora la gente se emplea en la construcción y en los servicios que por todos lados están cerrando los gabachos. Ellos ponen el dinero y nosotros las playas y la mano de obra”.<sup>77</sup>

La inversión extranjera estadounidense en zona prohibida pero legalizada a través de la figura del fideicomiso, es la ubicada a unos 50 kilómetros al sur de la ciudad de la Paz. Bay of Dream, es el nombre que los desarrolladores le pusieron ahora a Ensenada de los Muertos, complejo turístico de gran lujo, contará con marina y campo de golf.

---

<sup>76</sup> Ídem.p.8

<sup>77</sup> Ídem, p. 9

De la carretera se desprenden los caminos de acceso a las playas, bloqueados muchos de ellos por alambres de púas, plumas metálicas y guardias de seguridad uniformados. Hay letreros que advierten en español: Vigilancia satelital y video. Propiedad Privada.

En la cima de un monte operan el Hotel Punta Arena, a bajo a la orilla de la bahía los huéspedes extranjeros, organizan eventos de pesca deportiva. En la parte lejana se aprecia los trabajadores y camiones de volteo que participan en la construcción de modernas villas del Bay of Dream, que se venden en cientos miles de dólares y que ya se publicitan en internet.

Un reportaje publicado el 7 de marzo del 2010 The New Times, aseguraba que el territorio de Estados Unidos se recorría hasta Loreto Bay y que ahora era nueva frontera de México. Y que esto se debía a que sustenta el escrito, que tiene los elementos básicos para adquirir bienes raíces e invertir: Certeza jurídica con la firma del Tratado de Libre Comercio (TLC), naturaleza, sol, agua, arena, excelente clima y las bases económicas para que los dólares se multipliquen tantas veces lo permita la



paridad de moneda: Peso y mano de obra barata, entre otras opciones.



City Grupo, desarrolladora Americana, adquirieron 8 mil hectáreas de costa para levantar Loreto Bay. Son nueve fases de proyecto donde se construirán 6 mil residencias estilo “colonial español”. La primera fase ya se concluyó. Actualmente, seis compañías constructoras mexicanas trabajan afanosamente para terminar las residencias de la segunda fase. Esos trabajadores son mexicanos, es decir, albañiles, carpinteros, herreros, ayudantes, etc.



México New Frontier

María Luisa Cabral Bow investigadora de la Universidad Autónoma de Baja California Sur y especialista en el tema, sostiene: “Son estadounidenses más de 90% de las empresas inmobiliarias que se están quedando con las costas de la península. Hay una que otra canadiense, mexicana o española”.<sup>78</sup>

---

<sup>78</sup> [www.expresionlibre.org](http://www.expresionlibre.org)

Estas empresas compran a precios muy bajos los terrenos. Luego los fraccionan y a precios exorbitantes, venden lotes a los propios particulares estadounidenses, pues son los únicos que pueden pagarlos y fincar lujosas residencias aisladas a orillas del mar, o vivir en los llamados resorts o clubes de playa, ya que el peso mexicano vale mucho menos que el dólar.

Indica la mencionada investigadora, que “las costas de la parte norte de la península de Baja California (llamada en Estados Unidos San Diego South), los estadounidenses construyen residencias para pasar los fines de semana, pues debido a la cercanía con la frontera pueden regresar entre semana a sus lugares de origen. En cambio, en Baja California Sur suelen residir personas jubiladas y quedarse de fijo a vivir, es el caso de Todos Santos, pueblo de inmigrantes de Estados Unidos.”<sup>79</sup>

---

<sup>79</sup> Ídem



## Todos Santos

Como se puede apreciar, es una invasión, hay una verdadera avalancha de estadounidenses que ya viven en la región. Su calidad migratoria, es muy fácil de legalizar.

La autora en consulta sostiene, que “los dos anteriores gobernantes de Baja California Sur, han sido de izquierda encabezados por el PRD, que entregaron el territorio mexicano a los estadounidenses propiciando la especulación desmedida. Como ejemplo nos da, el caso del ex gobernador Leonel Cota Montaña, quien entre otras cosas, fideicomisó la pequeña península de El Mogote, situada frente a la ciudad de la Paz, a solo 17 pesos el metro cuadrado. A los compradores les encantó

el precio, un prácticamente regalo, pero les pareció espantoso el nombre de esa península, por lo que la bautizaron como Paradise of the sea.”<sup>80</sup>

Continúa María Luisa Cabral: “Paradise of the sea resultó ser un negocio redondo. Es una ciudad autónoma que se está construyendo frente a La Paz, obviamente para puro gringo. Pueden verse, en obra negra, sus altos edificios de departamentos, muchos de ellos ya vendidos en 670 mil dólares cada uno, por la compañía hipotecaria estadounidense Colateral International”.<sup>81</sup>

Tulio Hernández, director de la revista local La Tijera tiene una teoría al respecto: “Con la acelerada privatización de las playas de la península de Baja California, que tienen una altísima plusvalía, se está contrarrestando un poco la crisis inmobiliaria de Estados Unidos.”<sup>82</sup>

Por lo que la zona de Los Cabos, el corredor turístico que conecta a Cabo San Lucas con San José del Cabo, se urbaniza a pasos agigantados: Aumentando los hoteles de gran lujo, los conjuntos residenciales para extranjeros, los vuelos

---

<sup>80</sup> Ídem.

<sup>81</sup> Ob. Cit. Cabral María Luisa.

<sup>82</sup> [www.latijera.com](http://www.latijera.com)

internacionales, los exclusivos clubes de playa y golf...pero también los cinturones de miseria a los que por la bonanza son atraídos albañiles, meseros, jardineros en la calidad de mozos.



Baja California Sur y sus Municipios



Los americanos le llaman la Tercera de las Californias

### Baja California Sur

El turismo es una de las principales actividades económicas de nuestro país que representa el ingreso de recursos importantes para este, a través de los destinos divididos en centros de Playa, Turismo de Aventura, Pueblos Mágicos, Turismo Social, de Negocios, entre otras áreas que pretenden presentar una oferta atractiva para el visitante nacional e internacional.

Los centros de playa son los más importantes en términos de frecuencia de visitantes y derrama económica, se consideran los desarrollos como Cancún, Ixtapa, Loreto, Huatulco y Los Cabos como los más destacados, ya que entre el 40% y el 50% aproximadamente de los turistas son captados en estas zonas, generando la misma proporción de divisas del total de ingresos por concepto de turismo. La ocupación hotelera en los últimos años se estima entre el 60-80%, dependiendo de la temporada vacacional, el número de cuartos disponibles se mantiene en cifras cercanas a los 500 mil cuartos.

Las autoridades argumentan que siendo el turismo en México es una de las principales actividades económicas que reporta ingresos importantes al gobierno federal, la idea fundamental que nos expresa la realidad actual, es que en los años siguientes habrá de consolidarse la orientación hacia el turismo innovador e inclusivo, que contemple a todas las clases sociales y a las personas de cualquier condición.





“En el Municipio de los Cabos, en solo tres meses surgen colonias de miles de habitantes que viven haciendo servicios domésticos básicos; llegan principalmente de Guerrero, Chiapas y Veracruz. Su explosión demográfica es apabullante, de 300% anual, muy superior a la que tienen la zona turística de Cancún. Pero los Cabos es un Municipio pobre, pues las ganancias son para las empresas”<sup>83</sup>

---

<sup>83</sup> Ídem.

Tulio Ortiz, director de la mencionada revista La Tijera, indica que “son alrededor de 60 empresas estadounidenses las que controlan el mercado inmobiliario en la península, entre las cuales destacan: Linda Neil Properties, Cabo Realty, Land’s and Realty, Grimes Properties, Baja Península Real Estate, Rionda & Knapp, Costa Realty, entre otras”.<sup>84</sup>

Agrega que “algunos empresarios mexicanos, como Miguel Alemán Magnani, la familia Arango, Eduardo Sánchez Navarro, hijo de Juan Sánchez Navarro, y el empresario de la región Luis Cano Hernández también están invirtiendo en el ramo, pero muy lejos de poder competir con los estadounidenses, al grado de que en ocasiones prefieren tener nexos, con estos últimos”<sup>85</sup>.

## **PROYECTOS DE FIDEICOMISOS DE INVERSION MEXICO.**

### 1.- Proyecto Cabo Cortés

Descripción general:

El proyecto Cabo Cortés (Cabo Cortés), que se realizará en el municipio de Los Cabos estado de Baja California Sur, consiste en un desarrollo turístico aledaño a la zona costera. Cabo Cortés está a cargo de la empresa GREHANSA BAJA INVESTMENTS, S. de R.L. de C.V., y en él se prevé desarrollo de infraestructura para usos habitacionales, de albergue y

---

<sup>84</sup> Ídem

<sup>85</sup> Ídem

comerciales al interior de 55 grandes lotes, con un máximo de 30,692 cuartos hoteleros o su equivalente a 10,230 viviendas

El diseño del Plan Maestro Cabo Cortés siguió un proceso integral apoyado en los aspectos ambientales, legales, sociales y económicos, que asumió el esquema sugerido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) para proyectos turísticos, cuyo objetivo es prevenir desde la etapa de planeación conflictos en la toma de decisiones.

Dentro del primer grupo, Cabo Cortés contempla la realización de lo siguiente:

- Campamento de trabajadores y patio de obras.
- Vialidades.
- Lotificación.
- Residencias.
- Hoteles.
- Comercios.
- Infraestructura para Ecoturismo.
- Campo de Golf.
- Marina.
- Aeródromo.
- Planta desoladora.
- Estación depuradora (planta de tratamiento de aguas residuales).
- Vivero.
- Introducción de Servicios

- Lagos y Canales.
- Obras de Protección y Control Hidrológico del Predio.
- Acueducto.
- Áreas Verdes.
- Áreas de Conservación.
- Clubes de Playa.

El segundo grupo incluye los siguientes aspectos:

- Sistema de abastecimiento, drenaje, tratamiento y riego de agua.
- Sistema de abastecimiento de energía.
- Sistema de manejo, transporte y disposición de residuos sólidos.
- Trabajadores de la construcción.
- Trabajadores de operación.
- Residentes.
- Visitantes Temporales.
- Usuarios de Playa y Zona Costera.
- Usuarios de Atracciones Externas a Cabo Cortés.

Este proyecto está sobre zona protegida. Los ambientalistas han hecho movimientos



Cabo Pulmo, Municipio de los Cabos.<sup>86</sup>

El Fondo Mundial para la Naturaleza, W.W.F. <sup>87</sup> organización conservacionista independiente del mundo, hizo un pedido al presidente Felipe Calderón (20 Septiembre del 2011), para que rescinda de forma definitiva el proyecto Cabo Cortés que se realiza en Baja California Sur.

La empresa Hansa Urbana planea desarrollar el proyecto urbano-costero Cabo Cortés, al este del municipio de Los Cabos, en Baja California Sur.

---

<sup>86</sup> [www.noticabos.org](http://www.noticabos.org)

<sup>87</sup> [www.wwf.org.mx](http://www.wwf.org.mx)

Los argumentos que sostiene dicha petición son:

- Cabo Cortés tendría una infraestructura por lo menos dos veces superior a la de Los Cabos.
- Dicha gigantesca infraestructura tendrá 11 mil 26 habitaciones.
- De todas esas habitaciones, sólo la mitad será ocupada a lo largo del año.
- El promedio de ocupación en Los Cabos en los dos últimos años, fue de 52% en 2009 y 63% en 2010.
- Todo eso demuestra que el proyecto no es viable.

Para terminar, El Fondo Mundial para la Naturaleza afirman que el proyecto Cabo Cortés, representaría una seria amenaza para la sustentabilidad económica, social y ambiental del Golfo de California, con impactos negativos previsibles en el Parque Marino de Cabo Pulmo, descrita recientemente por la comunidad científica como “la reserva marina más saludable del mundo”.

La afirma que a la empresa Hansa Urbana se le ha otorgado el Fideicomiso público para extraer el equivalente al 100% del agua disponible del único acuífero no sobre-explotado en una región desértica, sin considerar las necesidades de la población

actual y futura, la creciente vulnerabilidad de la zona ante el cambio climático global, ni los ciclos de sequía.

Para José Luis Vázquez Ceja, ex director del Museo de las Misiones, en conferencia de prensa del periódico Tribuna (20 Marzo 2011), dice que la colonización estadounidense no sólo se da en el plano económico y territorial, sino también en el cultural; al extremo de que la misma toponimia de la península empieza a cambiar aceleradamente. “Muchísimos nombres originales de los lugares de la península están siendo borrados del mapa, ¡muchísimos! Empezando por el nombre mismo de la Baja California Sur, al que ahora se sustituyó con la contracción Baja, primero utilizada por los estadounidenses, pero ahora se generalizó en toda la población. A la ciudad de Loreto ya se le empieza llamar Loreto Bay Dreams, sustituyó el nombre original de Ensenada de Muertos, pues ahí los galeones tiraban a las aguas a las víctimas de la peste.”<sup>88</sup>

---

<sup>88</sup> [www.tribunadeloscabos.com](http://www.tribunadeloscabos.com)

# Capítulo V



## **5. PROPUESTA ANTE LA PROBLEMÁTICA DEL FIDEICOMISO EN BAJA CALIFORNIA SUR**

Para abordar el tema del fideicomiso de inversión, se considera de suma importancia puntualizar los principios constitucionales que rigen nuestro sistema económico.

El sistema económico de México es considerado de corte mixto ya que permite concurrencia de los sectores público, privado, social y la inversión extranjera. Dejando en manos del Estado la rectoría y determinación de los cauces que la economía nacional debe llevar a fin de generar una distribución de la riqueza lo más equilibrada posible. La inversión extranjera, juega un papel muy importante para nuestro país como una fuente propulsora de nuestra economía.

El Estado Mexicano organiza la actividad económica del país en base a las necesidades nacionales como ante los escenarios mundiales, a fin de alcanzar el verdadero desarrollo de la nación. Las base se encuentran contenidas en el capítulo económico de la Constitución que comprende los artículos 25, 26, 27. 28, y que por posiciones doctrinales incluye parte de los artículos 73 y 123.

## **5.1 RECTORIA ECONOMICA DEL ESTADO MEXICANO.**

El actual sistema de organización económica internacional comenzó a gestarse después de la Segunda Guerra Mundial, y sus organismos económicos internacionales fueron ocupado un lugar fundamental en el funcionamiento de las economías de cada país.

El sistema que conocemos de Naciones Unidas, es el eje de las relaciones internacionales. Los organismos económicos de la ONU que destacan son el Fondo Monetario Internacional (FMI), el Banco Mundial (BM) y la Organización Mundial de Comercio (OMC); todos en conjunto se encargan de regular las actividades comerciales entre las distintas regiones del mundo, lo cual permite que las mercancías elaboradas en un país se vendan en otros, eliminando el pago de impuestos por su importación. De tal suerte, que cada nación debía estar bien organizada jurídicamente para así entablar relaciones comerciales internacionales.

Ante la presión económica internacional, en 1982 el Congreso de la Unión mexicano discutió la necesidad de integrar al cuerpo constitucional normas que dejaran de manera clara y precisa las atribuciones del Estado en materia económica como

regulador y generador de la economía del país y como obligado directo de dirigir el desarrollo nacional. Las reformas constitucionales que crearon el capítulo económico se dieron durante la gestión del Presidente Miguel de la Madrid. Es a partir de ese sexenio que se comienza a aplicar las políticas aconsejadas por el FMI y el BM. Es necesario reconocer que este conjunto de obligaciones internacionales ha facultado al Estado mexicano intervenir en la economía nacional y en estructuras neoliberales mundiales.

La base constitucional de nuestro sistema económico se encuentra comprendida en los artículos 25, 26, 27, 28, y que por posiciones doctrinales incluye parte de los artículos 73 y 123.

**El artículo 25 Constitucional Federal** es donde se establecen los principios básicos que los órganos estatales deben observar en la regulación y promoción de la actividad económica nacional promoviendo y fomentando su crecimiento.

Conforme al párrafo primero del artículo 25 Constitucional se debe buscar la rectoría económica del Estado mexicano sea:

- Integral, a fin de beneficiar a todos los sectores productivos y estratos de la población.
- Sustentable para que sus efectos sean permanente y no sólo a corto plazo, logrando además un equilibrio entre los recursos de que se disponen y las necesidades a satisfacer, a fin de evitar el agotamiento de los primeros.
- Fortaleza la soberanía de la nación, con el propósito de alcanzar la postergada independencia respecto del exterior.
- Fortalezca el régimen democrático, entendiendo a éste no sólo como una estructura jurídica y un régimen político, sino como un sistema de vida fundado en el constante mejoramiento económico, social y cultura del pueblo.
- Que permita el ejercicio pleno de las libertades y derechos establecidos en la constitución a través del fomento al crecimiento económico y de una justa distribución del ingreso y la riqueza.
- Sienta las bases de la economía mixta, permitiendo la concurrencia de sectores público, social y privado.
- Reconoce como organizaciones relacionadas con el fomento al sector social a los ejidos, cooperativas, organizaciones de trabajadores, comunidades, empresas de capital mayoritario o exclusivo de los trabajadores y en general, todas las formas de organización social para la producción,

distribución y consumo de bienes y servicio socialmente necesarios.

### **Artículo 26 Constitucional.**

- Menciona que el Estado debe realizar un sistema de planeación de desarrollo democrático para el crecimiento de la economía y democracia política y cultural del estado. Mediante diferentes sectores de la sociedad, el Estado debe recoger las demandas de la sociedad para que las incorpore al plan que son sujetos a la esfera de administración pública federal, para esto el Ejecutivo estará a cargo y será quien negocie con las entidades federativas; también se debe exhortar a los particulares para que participen en la realización del Proyecto Nacional Sexenal.

### **Artículo 27 Constitucional:**

- En el párrafo cuarto establece que el Estado conserva el dominio directo sobre recursos naturales que resultan fundamentales.
- En el párrafo quinto habla de la detención de la propiedad por parte del Estado sobre aguas del mar territorial y las interiores.

- El párrafo sexto y séptimo demarcan la concurrencia de la actividad privada en el aprovechamiento de los recursos naturales a través del otorgamiento de concesiones y delimita actividades cuya realización corresponde de manera exclusiva al Estado.
- Pueden adquirir tierras de la nación los mexicanos por nacimiento, naturalizados, y los extranjeros, asociaciones religiosas, instituciones de beneficencia pública, sociedades mercantiles, bancos y estados o distrito federal.
  - Se prohíben latifundios y deberá fomentar la actividad agropecuaria y forestal en la población campesina.

### **Del artículo 28 Constitucional:**

- Facultades del Estado Mexicano para fijar precios máximos aquellos artículos, materias primas o productos considerados necesarios para la economía nacional o el consumo popular, a fin de evitar su alza ya sea por las prácticas de productores, distribuidores o prestadores de servicios. Para proteger a los consumidores de los precios excesivos así como de la venta de productos de dudosa calidad, se ha organizado todo un sistema de protección a los consumidores que comprenda la promulgación de leyes y el establecimiento de un Instituto y una Procuraduría Federal de Protección al Consumidor. Estos organismos dependientes de la Secretaría de

Economía, que se han venido a consolidar dentro de la opinión popular como verdaderas instancias de apoyo y protección frente a los abusos de prestadores y servicios, vendedores y productores, aunque la opinión cambia cuando se trata de interponer una queja contra una empresa del Estado, sobre todo ante una paraestatal de las dimensiones de Comisión Federal de Electricidad.

- La obligación del Estado de regular y organizar la distribución de los productos considerados necesarios a fin de mantener su abastecimiento en todo el territorio nacional. La necesidad social del abasto es uno de los factores de importante control en todo sistema económico, mismo que pierde sentido si dicha necesidad no logra satisfacerse. Si bien en principio esa necesidad puede considerarse cubierta por las mismas leyes del mercado, se debe tener en cuenta que en nuestro país no todos sus consumidores tienen el mismo poder adquisitivo, lo que conduce a concentraciones de productos en ciertas zonas.

- La banca encuentra una limitante, pues en este artículo, se establece que podrá tener capitales sobre predios rústicos, pero en propiedad o en administración sino los estrictamente necesarios para su objeto directo: banca y crédito.

- En apoyo del sector privado la constitución garantiza el libre funcionamiento de los mercados y el aseguramiento de la libre competencia, aunque esas libertades no deben ser tales

que se llegue a desequilibrar la función social del Estado. Con ese objetivo, se promulga en 1992 la Ley Federal de Competencia, a fin de proteger los procesos de libre competencia y de libre concurrencia mediante la prevención y eliminación

- Señala cuáles son las áreas del sector productivo que son exclusivas del Estado, sin que con ello se consideren monopolio, dado que el monopolio es de interés privado, en el caso del Estado, el objetivo que mueve la detención de ciertas actividades de manera exclusiva deviene de interés general, colectivo, social: desarrollo nacional. Entre tales áreas se encuentran las relacionadas con las actividades de correo, telégrafo, radiotelegrafía, petróleo e hidrocarburos, petroquímica, minerales, radioactivos, generación de energía nuclear, distribución y abasto de energía eléctrica como servicio público.

#### Artículo 73 Constitucional

- Fracción XXIX, compete al Congreso de la Unión regular la programación, promoción, concertación y ejecución de acciones de orden económico especialmente las referidas al abasto y a otras que tengan como fin la producción suficiente y oportuna de bienes y servicios, social y nacionalmente necesarios.

#### Artículo 123 Constitucional.



- Disposición en la que encontramos disposiciones a favor del sector social, como es el derecho de los trabajadores a la prestación de servicio médico, a una pensión por riesgo de trabajo, cesantía o edad avanzada, a vacaciones y descansos, de participar de las utilidades de la empresa, entre otros.
- El derecho más importante es el que se encuentra en la fracción XVI: el de los trabajadores de colegiarse para la integración de sindicatos a fin de proteger sus intereses. Sin embargo, este derecho viene a chocar con del principio de la libertad de contratación para el patrón, que es defendido por los sistemas económicos neoliberales, lo que ha venido a disminuir la posibilidad de un ejercicio de derechos sindicales

## **5.2 MEXICO ANTE EL MUNDO FINANCIERO:**

Nuestro país tiene relaciones comerciales internacionales las cuales lo han involucrado incluso presionado a pertenecer a organismos internacionales para mantener relaciones económicas con otras naciones.

Así México se ha incorporado a:

- **ONU:** Los proyectos, alianzas y acuerdos comerciales impulsados por los organismos de las Naciones Unidas permiten el libre tránsito de las mercancías. Aunque también atienden aquellos problemas que no se han

podido resolver, como la pobreza, la desigualdad y el endeudamiento de los países en desarrollo.

- **El FMI:** Fue concebido como el elemento central del sistema financiero internacional establecido en Bretón Woods, en 1944. Desde entonces, su papel en la estabilidad de las finanzas internacionales ha sido fundamental y ha ayudado a los países que atraviesan alguna crisis financiera a superarla.
- **LA OMC** (Organización Mundial de Comercio) es el tercero de los pilares del orden económico internacional vigente. Su acción se circunscribe al ámbito comercial. Fue creada en 1994, heredando las funciones que hasta entonces había desempeñado el GATT. Ha articulado un sistema de comercio mundial basado en los principios fundamentales de no discriminación y de negociaciones multilaterales, evitando recesiones en el comercio mundial. Por tal motivo, existen intercambios internacionales que han experimentado un crecimiento importante en los últimos años. Su principal función es velar por que el comercio se realice de la manera más fluida, previsible y libre posible.
- **GATT:** Acuerdo General sobre Aranceles Aduaneros y Comercio, acuerdo multilateral, creado en la Conferencia de La Habana, en 1947, firmado en 1948, por la necesidad de establecer un conjunto de normas comerciales y concesiones arancelarias, y está considerado como el

precursor de la Organización Mundial de Comercio. El GATT era parte del plan de regulación de la economía mundial tras la Segunda Guerra Mundial, que incluía la reducción de aranceles y otras barreras al comercio internacional.

- **LA OCDE** (Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico), es esencialmente un organismo de cooperación internacional de los países desarrollados, cuyas funciones principales consisten en la coordinación de las políticas de los países industrializados. Esta coordinación se realiza en algunas ocasiones mediante la celebración de cumbres, como las del G-7, ahora G-20, que carecen de estructura institucional formalizada y sin embargo permiten a los principales líderes mundiales tratar asuntos de especial trascendencia.
- **CEPAL:** La Comisión Económica para América Latina y el Caribe, es el organismo dependiente de la Organización de las Naciones Unidas (ONU) responsable de promover el desarrollo económico y social de la región. Sus labores se concentran en el campo de la investigación económica.
- **TRATADO DE LIBRE COMERCIO:** Acuerdo comercial regional trilateral, Canadá, Estados Unidos y México, para ampliar el mercado de bienes y servicios. Básicamente, consiste en la eliminación o rebaja sustancial de los

aranceles para los bienes entre las partes, y acuerdos en materia de servicios.

Como se puede apreciar la inversión extranjera ha sido considerada funcional en nuestro país convirtiéndose en un pilar macroeconómico en nuestro sistema.<sup>89</sup>

### **5.3. LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA.**

La regulación de las inversiones extranjeras en México, las encontramos principalmente en la Constitución Mexicana de 1917, en el artículo 27 fracción I y IV. La legislación de 1942 establecían los requisitos para la inversión extranjera, conocida como la Ley del 51% con término atribuible a los mexicanos. En 1947 se crea la Comisión Mixta Intersecretarial para establecer algunas normas, que se prolongan hasta 1952, pero aun quedaba la necesidad de crear una legislación adecuada. Para 1973 se inauguró la normatividad de las inversiones extranjeras en México, desde entonces se siguió una tendencia a abrirse cada vez más a la Inversión Extranjera y para ellos las medidas se fueron flexibilizando.

Después México se adhiere al Acuerdo General sobre Aranceles Aduaneros y Comercio (GATT) en 1986: más tarde se incorpora al Foro de Cooperación Económica en Asia y el Pacífico (APEC)

---

<sup>89</sup> Estudios Constitucionales. Carpizo, Jorge. Editorial Porrúa, México Distrito Federal, 1999, Séptima Edición

en 1993; ingresa a la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) en 1994; y suscribió diversos Acuerdos de Libre Comercio con países de América Latina en Chile; después forma el Grupo de los Tres (con Colombia y Venezuela). México toma una medida importante, la Política Económica Internacional, se firma el Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN) con Canadá y los Estados Unidos de América en 1994. Hay que puntualizar que todos estos instrumentos e incorporación a organizaciones no sólo se refieren al comercio internacional, sino también a la creación de disciplinas relativas a la promoción y protección de la inversión extranjera.

De 1995 a la fecha, México ha suscrito 18 acuerdos con diversos países miembros de la Unión Europea (Alemania, Países Bajos, Austria, España, Unión Belga-Luxemburguesa, Francia, Finlandia, Portugal, Italia, Dinamarca, Grecia y Suecia), además de Suiza, República Checa, Corea, Argentina, Uruguay y Cuba. Hay que señalar que todos los acuerdos suscritos por México han sido aprobados por el Senado de la República.

Nuestra Constitución Mexicana es muy clara y precisa en cuanto a la adquisición de bienes inmuebles en nuestro territorio tanto para los nacionales como para los extranjeros. Nuestra historia fundamenta los mandatos constitucionales que nos rigen. “Sin embargo se le añadió el párrafo que se ha analizado

en la sección de marco legal, lo que ha permitido todo un desenvolvimiento a favor de la inversión extranjera.”<sup>90</sup>

La reforma al artículo 27 Constitucional fue pensada en un principio para inducir a la modernización del campo mexicano y hacerlo más productivo con base en el otorgamiento de certidumbre jurídica a la tenencia de la tierra y en la posibilidad de asociaciones entre todo tipo de productores, lo que a su vez incidiría en una mayor inversión privada y en la capitalización del campo. La reforma induce a un cambio radical a la situación prevaleciente desde principios del siglo XX, ya que rompió con el tabú del ejido como una institución intocable.

La propuesta para detener la compra indiscriminada de los mejores terrenos en el interior del territorio Mexicano y la obtención de fideicomiso en la Zona Restringida de México no es una nueva creación. Se encuentra en nuestra propia legislación.

Como se analizó anteriormente, el fideicomiso en general, se encuentra regulado por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, el cual se celebra mediante un contrato donde el propietario (vendedor) actuando como fideicomitente, transmite a una institución bancaria, la cual actúa como fiduciaria, la propiedad e uno o varios bienes inmuebles ubicados en la zona restringida, recibiendo del “comprador” extranjero

---

<sup>90</sup> Lecciones de Derecho Constitucional. Quiroz Acosta, Enrique. Editorial Porrúa, México Distrito Federal, 1999, Primera edición. pág. 218

(fideicomisario o beneficiario) y quien puede ser persona física o moral extranjera, el valor que se haya pactado como precio de la operación y, este fideicomisario recibe como contraprestación el derecho al uso y goce del inmueble pudiendo inclusive designar a fideicomisarios sustitutos para el caso de su fallecimiento.

Así mismo, se analizó que el fideicomiso debe revestir ciertas formas, pues se tiene que celebrar mediante un contrato por escrito ante la fe de Notario Público, se tendrá que solicitar un permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores para que la institución de crédito adquiera el inmueble y el testimonio correspondiente deberá de ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad del lugar en que los bienes inmuebles se encuentren ubicados para que pueda surtir efectos contra terceros, así como inscribirse en el Registro Nacional de Inversión Extranjera.

Es importante resaltar que el fiduciario cobrará honorarios por apertura del contrato y una cantidad anual por el manejo del fideicomiso, cantidades que dependerán de la institución que se elija para tal efecto.

No obstante todo lo anterior se pretende cambiar, hay una iniciativa de ley presentada en el 2011 por el actual senador Mario López Valdez en la que se pretende que el artículo 27 Constitucional se reforme y permita a las personas físicas extranjeras poder adquirir inmuebles en la zona restringida, siempre y cuando se utilice para uso residencial o casa

habitación. La exposición de motivos de dicha iniciativa, sostiene que hay contradicciones en el marco legal que impide a los extranjeros invertir u obtener el uso o aprovechamiento sobre bienes inmuebles en las playas nacionales o en la franja fronteriza, precisamente porque lo pueden hacer en cierta forma a través del fideicomiso analizado anteriormente. En la iniciativa se argumenta que el desarrollo del turismo para México es una prioridad nacional y que de acuerdo a tal iniciativa, el artículo 27 Constitucional quedaría de la siguiente forma:

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 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 no podrán adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas, salvo en el caso de que se trate de personas físicas que adquieran propiedades para uso propio y exclusivo de casa habitación, sin fines comerciales.”...

### **PROPUESTA:**

De acuerdo a todo lo estudiado de la figura del fideicomiso y en especial del fideicomiso de inversión, como lo han llamado los doctrinarios, se reconoce la versatilidad de la figura. Sin embargo, después de analizar la realidad de la Baja California Sur y al conocer los datos estadísticos que la Asociación Mexicana de Desarrolladores Turísticos del 2007, en el que se informa que cuatro millones tres mil viajeros cuentan con propiedad vacacional en México, de los cuales 69.8 % eran extranjeros y el 30.2% eran mexicanos, es alarmante.

Nuestro territorio cada vez mas esta en manos de los extranjeros. La iniciativa que se ha analizado, efectivamente pudiera incrementar significativamente la generación de empleo, el crecimiento del turismo y entre otras el aumentos de divisas, pero debilitaría profundamente la producción mexicana por no estar al nivel competitivo y tecnológico que la extranjera, además de que los mejores terrenos, casas y oportunidades de negocio se verán.

Por lo que se propone derogar el artículo 10° de la Ley de Inversión Extranjera. Tal como se presenta a continuación.

## **ACTUALIDAD**

## **PROPUESTA**

---

<b>Art. 10 Ley de Inversión Extranjera. Los extranjeros que pretendan adquirir bienes inmuebles ... 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....</b>	<b>Se debe derogar, es anticonstitucional. Este artículo es el que permite se autorice los fideicomisos inmobiliarios o de inversión “. No se vende, se fideicomisa...” El artículo 27 Constitucional dice con precisión:.. 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 ... Se debe derogar el segundo párrafo de la Primera fracción, la cual se anexo en el año de 1986 y es la que ha propiciado o desencadenado el adquirir fideicomisos de inversión por parte de los extranjeros.</b>
--	---

---

Erradicar la inversión extranjera de la economía mexicana es muy difícil, debido a que es considerada un importante pilar que propulsa el crecimiento, progreso y modernidad de México, así como una fuente generadora de trabajo. Pero debe de realizarse bajo nuestro marco legal, sin perjudicar más nuestra economía, la cual al firmar el TLC ante naciones con distinta paridad monetaria colocó a nuestra nación en posición de desventaja.

La inversión extranjera trae consigo otros intereses, como el que los inversionistas extranjeros deseen poseer casas de descanso, o terrenos para incursionar la ganadería orgánica, actividades recreativas acuáticas, de golf, de pesca, de excursión, etc. Buscando los mejores paisajes. Si en sus lugares de origen no pueden tener acceso a casas de playa, en nuestro territorio su dinero se multiplica tantas veces lo permite la paridad con el peso mexicano y si nuestras leyes lo permiten se buscan los mejores terrenos, paisajes.

Es importante mencionar, que nuestro artículo 27 Constitucional encierra pasajes importantes históricos, además que contribuye al marco legal de la seguridad nacional. Por lo que las diversas invasiones extranjeras que ha tenido México así como el permitir a los extranjeros la posesión de los mejores territorios son considerados golpes que quebrantan nuestra seguridad nacional.

Los grandes consorcios americanos y canadienses fundamentan ventajosamente que, la globalización económica, política y territorial ha hecho de la realidad actual un mundo diferente. Por lo que, el hecho de que exista esta restricción en la Constitución, en cierta forma impide el buen funcionamiento del sus proyectos.

Sostienen que como extranjeros, deberían tener todo el acceso legal en la adquisición de propiedades inmuebles en territorio fronterizo y en las playas mexicanas, lo cual fomentaría más la inversión y se eliminarían los engorrosos trámites que desincentivan y dificultan la inversión

# Conclusión

## **CONCLUSIÓN**

El fideicomiso es una figura jurídica cuyo origen remota a más de dos mil años de existencia. Ha sido estudiado por autores de todas las nacionalidades. Debido a que forma parte de la mayoría de las legislaciones.

El fideicomiso desde su origen fue utilizado con el objeto de evitar trabas legales que impedían darle a determinados bienes cierto destino. Dice que la base sobre la que se fundamentó desde su inicio fue la confianza.

El fideicomiso tuvo sus comienzos a finales de la República y comienzos del Imperio Romano. En el Derecho Romano existieron dos formas de llevar a cabos los negocios donde la confianza jugaba un importante papel: El Fideicomissium y el Pactum Fiduciae.

En México la Ley General de Instituciones de Crédito de 1932 fue la primera ley que reguló el fideicomiso integral.

El contrato de fideicomiso se da entre el fiduciante o fideicomitente, que es la parte que transfiere a otros bienes determinados. Tiene que poseer el dominio pleno de los bienes dados en fideicomiso.

El fiduciario, que es la parte a quien se transfieren los bienes, y que está obligada a administrarlos con la prudencia y diligencia propias del buen hombre de negocios (administrar lo ajeno como propio), que actúa sobre la base de la confianza depositada en él. En México el Fiduciario debe ser una persona moral autorizada para ser Fiduciaria en los términos de la Ley de Instituciones de Crédito.

El fideicomisario o beneficiario, que es el destinatario final o natural de los bienes fideicomitidos. Normalmente, el beneficiario y el fideicomisario son una misma persona. Pero puede ocurrir que no sea la misma persona, puede ser un tercero, o el propio fiduciante.

Los Fideicomisos pueden ser: Públicos o Privados.

- Garantía
- Inversión
- De administración

- Testamentario

El Artículo 27 Constitucional, de acuerdo a lo que se ha expuesto, es muy claro y preciso referente a la propiedad de tierras y aguas. Sin embargo, el Reglamento a la ley de Inversión Extranjera es el que viola el mandato constitucional, debido a que autoriza a los extranjeros a poseer previa autorización de la Secretaría de Relaciones Exteriores.

Respondiendo a las interrogantes que se plantearon al principio de esta investigación, introducción.

El fideicomiso de inversión ocasionó que 2 mil 200 kilómetros de litorales de la Península de Baja California hayan sido privatizadas. Aunque entre los dueños de la playa y del mar figuran magnates mexicanos, el actual gobernador ejidatario de Baja California Sur y una empresa gallega Accionista de Repsol, el 90% de las firmas constructoras de desarrollos inmobiliarios y turísticos son estadounidenses.

Ellas no sólo están alterando gravemente la composición poblacional y la estructura urbana de la región – cinturones de miseria de inmigrantes que utilizan como albañiles o como



servidumbre-, sino que remplazan la toponimia tradicional por denominaciones en inglés

Después de este estudio se determina que el fideicomiso efectivamente es una figura muy ágil y útil, pero en materia de inversión extranjera es un daño a nuestra soberanía. Es la figura jurídica por la que México se está convirtiendo en propiedad “fiduciaria” de los americanos. Es urgente que se detenga esta práctica y se reviertan todos sus efectos a fin de que los mexicanos podamos emprender una economía sencilla pero a la vez nos va ir fortaleciendo al ir creciendo, pero ante esta aplicación y ante los capitales extranjeros es imposible competir.

Considero que el fideicomiso de inversión ha debilitado nuestra economía y que de tal suerte no ha dejado otra oportunidad que un alto número de la población se dedique a prácticas clandestinas para generar riqueza. Por lo que se reitera, que es importante revertir los efectos de estas maniobras legales que están acabando con nuestra nación, y dejar de ponerse el Estado mexicana al par que los delincuentes.

Nuestra Nación siempre ha sido de interés de otros Estados, debido a su excelente posición geográfica, riqueza cultural,

entre otros elementos. Los mexicanos de hoy debemos rescatar nuestra valiosa nación. Fortalecernos y cuidar a nuestras nuevas generaciones, pero sobre todo cuidar nuestro régimen legal de continuar ejerciendo estas prácticas legales indignas, que funcionarios sin escrúpulos y con una alta carencia de amor a México, han contribuido a su colonización.

# Bibliografía

## **BIBLIOGRAFÍA**

1. Acosta Romero Migue, Derecho Bancario: Panorama del Sistema Financiero Mexicano, Ed. Porrúa, 1991, 4<sup>a</sup> edición., págs. 1008, México D.F.
2. Anderson Perry, El laboratorio implacable de la historia, Ed. Universidad de Valencia, Primera edición 1979, Valencia, España, págs. 590.
3. Austin Wakeman de Scott, William Franklin Fratcher, Mark L. Ascher, Scoot y Ascher sobre Fideicomisos, Volumen 3, Ed. Aspen Publisher, 5<sup>a</sup> ed. 2006, Aspen Colorado, E.U., págs. 581
4. Alfaro Ricardo J., Fideicomiso Inmobiliario, Ed. Porrúa, 2008, Panamá., págs. 312,
5. Batiza Rodolfo, Teoría y Práctica del Fideicomiso, Ed. Porrúa, S.A., 3<sup>a</sup> edición, 2009, págs.453
6. Broseta Pont, Manuel. Manual de Derecho Mercantil. Editorial Techos, Madrid 1974, págs. 307
7. Carvallo Yáñez, Erick. FORMULARIO TEORICO-PRACTICO DE CONTRATOSMERCANTILES. Tercera Edición, Editorial Porrúa, México 200 págs. 177

8. Cervantes Ahumada, Raúl, Títulos y Operaciones de Crédito, Ed. Herrero, ed. 11º, México, D.F., 1979, págs. 350.
- 9.- Constitución de los Estados Unidos Mexicanos, Ed. Porrúa, 14ª edición, México, D.F.
- 10.-Cuenta Boy Francisco José, El Fideicomiso de residuo en el Derecho Romano y en la Tradición Romanística hasta los Códigos Civiles, Ed. Gráficas Calima, Universidad de Cantabria, 2004, pág. 243, Cantabria, España.
- 11.- Dávalos Mejía I. Carlos Felipe, Títulos y Operaciones de Crédito, Ed. Oxford, ed. 3ª, México, D.F., 2006, págs. 1300.
- 12.-De Pina Vara Rafael, Diccionario del Derecho, Ed. Porrúa, 2006, 35ª edición. México, págs. 400, México, D.F.
- 13.-Domínguez Martínez Jorge Alfredo, Dos Aspectos del Fideicomiso en México, Ed. Porrúa, 2008, pág. 500, México, D.F.
- 14.- Gaytán Jiménez José Miguel, Historia del Fideicomiso en México, curso virtual, 21 de Abril 2010.

15. - Estudios Constitucionales. Carpizo, Jorge. Editorial Porrúa, México Distrito Federal, ed. 7º, México, D.F., 1999, págs. 325.
- 16.- Lecciones de Derecho Constitucional. Quiroz Acosta, Enrique. Editorial Porrúa, México Distrito Federal, 1999, Primera edición. págs. 328.
- 17.- Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, Ed. Trillas, ed. 15ª, 2011, México, D.F.
- 18.- Ley de Inversión Extranjera, Ed. Trillas, 10ª. Edición, 2011, México, D.F.
- 19.-Perry Anderson, El laboratorio implacable de la historia, Ed. Publicaciones de la Universidad de Valencia, ed. 1ª. Valencia, España, 2000, págs. 255.
- 20.- Pina Vara, Rafael de. DERECHO MERCANTIL MEXICANO. Vigésimo quinta Edición, Editorial Porrúa, México 1996. págs. 220.
- 21.- Rodríguez Rodríguez, Joaquín. CURSO DE DERECHO MERCANTIL. Vigésimo quinta Edición, Editorial Porrúa, México 2001, págs. 426.

22.-Scott Austin W., Revista de la Facultad de Derecho de México, números 121-126, Ed. UNAM, México, D.F., 1982, págs.122

23.-[www.diputados.gob.mx/cámara](http://www.diputados.gob.mx/cámara)

24.- [www.expresionlibre.org](http://www.expresionlibre.org).

25.- [www.hacienda.go](http://www.hacienda.go). Comisión Nacional de] Valores.

26.- [www.noticabos.org](http://www.noticabos.org).

27.- [wikipedia.org/wiki/Edad Moderna](http://wikipedia.org/wiki/Edad_Moderna).

28.- [www.proceso.com.mx](http://www.proceso.com.mx).

29. -[www.revistanotarios.com](http://www.revistanotarios.com) Domínguez Martínez Jorge Alfredo, Conferencia dictada por el Doctor y Notario, Revista virtual Pódium Notarial Numero 32, diciembre 2005.

30.-[www.scielo.org.mx](http://www.scielo.org.mx).

31.- [www.soler.com](http://www.soler.com)

32.- [www.tribunadeloscabos.com](http://www.tribunadeloscabos.com)

33. [www.wikilearny.com](http://www.wikilearny.com) Curso virtual José Miguel  
Gaytán.

33. [www.wikilearning.com](http://www.wikilearning.com) [www](http://www).