

## EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD DEL EXTRANJERO EN MÉXICO: CASO DE MATRIMONIO DE EXTRANJERO CON NACIONAL MEXICANO VISTO DESDE LAS RESTRICCIONES CONSTITUCIONALES DE LOS EXTRANJEROS EN MATERIA DE ADQUISICIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE

J. Jesús RODRÍGUEZ DELGADILLO \*

Juan Carlos RODRÍGUEZ MORA \*\*

SUMARIO: I. El régimen de propiedad del extranjero en México. II. Restricciones constitucionales. 1. Adquisición fuera de la zona restringida. 2. Adquisición dentro de la zona restringida. 3. De la propuesta de reforma constitucional en materia de adquisiciones de tierras por extranjeros. III. Las relaciones patrimoniales en el matrimonio en México. IV. De la adquisición de bienes inmuebles dentro del matrimonio celebrado entre nacional mexicano y extranjero acorde a los regímenes patrimoniales del matrimonio. 1. Adquisición de inmuebles en la separación de bienes. 2. Adquisición de inmuebles en los regímenes de sociedad conyugal y sociedad legal. V. Derechos del cónyuge extranjero sobre inmuebles fuera de la zona restringida. VI. Derechos del cónyuge extranjero sobre inmuebles dentro de la zona restringida. VII. Terminación del matrimonio y conservación de los bienes en zona restringida por parte del cónyuge extranjero. 1. Muerte del cónyuge mexicano. 2. Terminación del matrimonio por divorcio. 3. Divorcio administrativo. 4. Divorcio por mutuo consentimiento y divorcio contencioso. VIII. Soluciones en la práctica para que el extranjero pueda mantener el uso y goce de los bienes en zona restringida. 1. El fideicomiso. 2. El prestanombres. 3. El arrendamiento y administración de inmuebles. 4. Constitución de una sociedad: A) Actividades residenciales *versus* actividades no residenciales; B) Sociedades mercantiles; C) Sociedades civiles; D) Asociaciones civiles. IX. Derechos humanos y Acuerdos de Promoción y Protección de Inversiones. Opciones a explorar. 1. De los derechos humanos. 2. Acuerdos de Promoción y Protección de Inversiones (APPRIS). X. Conclusiones.

RESUMEN: El régimen constitucional y legal de propiedad en México permite que el extranjero pueda adquirir dominio de bienes ubicados fuera de la zona restringida, permite además que un matrimonio entre un nacional mexicano y un extranjero pueda adquirir inmuebles en zona restringida y considerarlos como parte del patrimonio matrimonial. En caso de terminación del matrimonio el cónyuge extranjero tiene derechos *de facto* sobre esos bienes y puede salvaguardar esos derechos por liquidación

\* Maestro en Derecho. Profesor Titular "B". Universidad de Guadalajara. Jalisco, México.

\*\* Maestro en Derecho. Profesor de Asignatura "B". Universidad de Guadalajara. Jalisco, México.

del patrimonio en dinero o por medio de fideicomiso. Se proponen alternativas de salvaguarda de esos derechos *de facto* por medio de arrendamiento, prestanombres y constitución de sociedad de nacionalidad mexicana y se explora la posibilidad de que el extranjero adquiera propiedad en apego a los Derechos Humanos y el cumplimiento de acuerdos de protección de inversiones.

PALABRAS CLAVE: PROPIEDAD INMOBILIARIA – EXTRANJERO – MATRIMONIO – ZONA – RESTRINGIDA.

**ABSTRACT: *The Property Regime of Foreigners in Mexico: the Case of Marriage Between a National and a Foreigner from the Outlook of the Constitutional Restrictions to Foreigners Concerning the Acquisition of Real Property***

*The constitutional and legal frame of proprietorship in Mexico, allows a foreigner the feasibility to acquire domain in a real estate property located outside the restricted area. Furthermore, in a marriage between a mexican national and a foreigner, the family patrimony is granted to be compound with an immovable property in the so call "restricted area". Upon termination of marriage, the foreigner spouse has de facto rights in such property and may safeguard those rights by liquidating the assets in cash or through trust. Alternatives are proposed in order to protect those the facto rights, like; lease, trustee, and the constitution of a Mexican company. Aswell, as exploring the possibility of property purchasing by a foreigner in compliance with Human Rights and enforcement of investment protection agreements.*

KEY WORDS: REAL STATE – FOREIGNER – MATRIMONY – RESTRICTED – AREA.

## I. El régimen de propiedad del extranjero en México

Por motivos históricos y políticos el régimen de propiedad del extranjero en México ha sido celosamente guardado y defendido tal y como se encuentra previsto en la constitución, específicamente en su art. 27, párrafo 10 fracción I, en la cual se hace referencia a la cláusula Calvo adoptada por la mayoría de los países latinoamericanos para atenuar la intervención de potencias extranjeras en los casos que nacionales extranjeros invocaran la protección de sus gobiernos y sus leyes en las controversias sobre bienes e inversiones en esta región de América.

Esta norma constitucional ha sido ampliamente debatida y comentada, considerándose anacrónica<sup>1</sup> y que no corresponde a la actualidad de un país que pretende atraer inversión extranjera y promover el respeto a los derechos humanos, sin embargo esta contribución solo pretende dar a conocer los diversos aspectos que se puede presentar respecto de la propiedad inmueble adquirida durante el matrimonio entre un nacional mexicano y un nacional extranjero y posibles soluciones que dada la terminación del matrimonio surgen respecto a la liquidación de los bienes adquiridos en ese matrimonio.

<sup>1</sup> L. Pereznieta Castro, "Dos mitos en el Derecho internacional privado mexicano: 'la Cláusula Calvo' y 'la zona prohibida' o 'zona restringida'", *Revista Mexicana de Derecho Internacional Privado*, n° 2, 1997, pp. 111-134.