

EL USUFRUCTO, LA ZONA RESTRINGIDA Y LOS EXTRANJEROS

Lic. Jesús Alberto HUMARÁN CASTELLANOS
Notario en Mazatlán, Sinaloa

Derivado de las posibilidades que tienen los extranjeros para invertir en México, sobre todo en lo que concierne a inmuebles, destaca, como materia de estudio, indudablemente, la capacidad que la ley les asigna; la fracción I del artículo 27 Constitucional,¹ esencialmente, detona la progresión de ideas que nos llevan, indefectiblemente, pasando por otros análisis, a la conclusión a la que hemos de llegar para externar las opiniones que el tema propuesto amerita.

¿Es posible que un extranjero pueda adquirir el usufructo sobre inmuebles ubicados en la Zona Restringida?

Ciertamente muchos autores estudiosos del tema, coinciden que no se ha zanjado del todo o cuando menos admiten la existencia de teorías que se contradicen, por decir lo menos. El abordamiento del problema planteado exige un análisis de estas y otras posturas y aunque no existe una bibliografía extensa sobre el particular, la que existe, cuando menos, nos motiva a dar nuestra opinión, sobre todo si se es, como el autor, un Fedatario que ejerce y reside en la Zona Restringida.

¹ **Art. 27 Constitucional:** *La capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la Nación, se registrará por las siguientes prescripciones:*

I.- Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas.

De la redacción del dispositivo Constitucional referido, destacan, por lo que exclusivamente al tema propuesto interesa, los siguientes datos:

1. Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir **el dominio directo** de Inmuebles.
2. El Estado puede conceder derecho para adquirir el dominio sobre inmuebles a los extranjeros, con la condición de que convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes, con todo lo que ello implica, según la disposición constitucional analizada, siempre y cuando la adquisición se realice fuera de la Zona Restringida a que se refiere el siguiente apartado.
3. En una faja de **cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, bajo ningún concepto o motivo** podrán los extranjeros adquirir el **dominio directo** sobre tierras y aguas.

Las circunstancias descritas y que se desprenden del artículo Constitucional citado, han producido diversas opiniones por parte de estudiosos del tema: dice, por ejemplo, el distinguido Notario Público, con ejercicio y residencia en la Ciudad de México, Heriberto Castillo Villanueva,² que:

“Dentro de la Zona restringida los extranjeros (personas física o morales) no pueden adquirir la propiedad de bienes. La única forma de poder utilizar y aprovechar tales bienes es a través de un fideicomiso por el que una Institución de Crédito adquiera como Fiduciaria previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores. En relación a todo lo anterior es importante señalar que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en la fracción I de su art. 27, se refiere a que en una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el “dominio directo” sobre las tierras y aguas, que desde mi punto de vista —sigue diciendo Castillo— se circunscribe al derecho de propiedad y no abarca otros derechos reales o personales que puedan adquirir los extranjeros. Sin embargo la LIE (Ley de Inversión Extranjera) en su artículo 11 da a entender que no se pueden constituir derechos reales sobre los inmuebles ubicados en zona restringida en favor de los extranjeros, a tal efecto dicho artículo dispone lo que es del tenor literal siguiente:

² CASTILLO VILLANUEVA, Heriberto, Notario 69. “Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento. Consideraciones y Comentarios”, pp. 56, 57, 58 y 59. Colección de Temas Jurídicos en Breviarios, Librería Porrúa, Colegio de Notarios del Distrito Federal, México 2001.

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

I. Sociedades mexicanas sin cláusula de exclusión de extranjeros en el caso previsto en la fracción II del artículo 10 de esta Ley; y

II. Personas físicas o morales extranjeras.

También por su parte —sigue diciendo Castillo— el art. 11 del R-LIE (Reglamento de Ley de Inversión Extranjera) dispone:

ARTÍCULO 11. *Los contratos de fideicomiso que se constituyan al amparo de los permisos previstos en el artículo 11 de la Ley deben sujetarse a las siguientes condiciones:*

... II. Que durante toda la vigencia del fideicomiso la institución fiduciaria conserve la titularidad del bien inmueble fideicomitado sin conceder derechos reales a los fideicomisarios;

Al referirse dichas disposiciones a “bienes Inmuebles” tendríamos que remitirnos al Código Civil para saber que se entiende por tales bienes y el art. 750 del Código Civil en su parte conducente dispone:

ARTÍCULO 750. *Son bienes inmuebles:*

... XII. Los derechos reales sobre inmuebles.

De lo antes transcrito —remata Castillo Villanueva— se desprende que los derechos reales también se consideran inmuebles, por lo que de conformidad con lo dispuesto por la LIE los extranjeros no pueden adquirir ningún derecho real sobre bienes inmuebles en zona restringida, lo que me parece exagerado”... , concluye.

En la opinión transcrita, se resume el planteamiento del problema a que se contrae el título de este trabajo, pues como se aprecia, el usufructo, además de ser un derecho real, por definición de la ley, según establece el Código Civil en el numeral referido, es un inmueble.

En efecto, como lo establece el tratadista de Derecho Civil y Maestro de Generaciones, Rojina Villegas:³

“El Usufructo es un derecho Real, temporal, por naturaleza vitalicio, para usar y disfrutar de los bienes ajenos sin alterar su forma ni sustancia”...

³ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano, Tomo III.- Bienes, Derechos Reales y Posesión. Capítulo VIII, pp. 433 y 434, Octava Edición, Editorial Porrúa.

El Usufructuario tiene el jus utendi y el jus fruendi, pero no el jus abutendi...

Otros tratadistas⁴ exponen estas peculiaridades del usufructo de la siguiente manera:

“El usufructo comprende los poderes de uso y goce que hemos encontrado en el dominio. Su titular carece de la facultad de disposición, por lo cual no le es dado introducir innovaciones en la cosa, ni transformarla: ni en principio constituir sobre de ella derechos reales, salvo servidumbres que subsistan mientras dure el gravámen.... Esto sin perjuicio de ceder y transferir libremente el uso y goce que le compete....”

He aquí el desmembramiento de la propiedad a la que se refieren y son coincidentes varios tratadistas:

En la **propiedad plena**, el titular se sitúa, respecto de la cosa, con la posibilidad de aprovechar y ejercer un poder jurídico de forma **total** e íntegra, por eso puede **usar** de ella, **disfrutarla** o si se quiere, hasta **disponer** de esta, en virtud de la reunión de todos los derechos que sobre una cosa se pueden ejercer cuando la propiedad es íntegra.

Lo anterior no ocurre en el **Usufructo**, pues la forma de aprovechamiento se ve limitada y solo se ejerce **sobre la cosa** un poder jurídico **parcial**, ya que solo es susceptible de usarse o disfrutarse, pero **no se puede disponer** de ella.

Se puede decir que cuando un sujeto detenta el usufructo sobre una cosa, se actualiza en los hechos una relación entre este y el titular o nudo propietario de la cosa y cada uno de ellos tiene un derecho distinto sobre esta.

Así, el nudo propietario tiene el derecho de disponer de la cosa, en tanto no afecte los derechos del usufructuario, por ello se le ha dado en llamar la propiedad desnuda, por estar desprovista de los otros atributos de la propiedad como son el uso y disfrute de la cosa, derechos estos últimos, que solo puede ejercer el usufructuario.

De lo anterior, se puede fácilmente colegir, que conectando el planteamiento constitucional y la existencia del usufructo en sus términos legales y doctrinarios, así como las condiciones de la capacidad del extranjero en la zona restringida antes referida, cuando se habla de la posibilidad de constituir un usufructo a favor de un extranjero en dicha zona, no han de ser uniformes las opiniones de quienes se interesen en este tema.

⁴ LAFAILLE, Hector, *Derecho Civil*, Tratado de los Derechos Reales, Citado por Rojina Villegas en la obra citada con anterioridad, p. 434.

Parece que en el concierto de voces que se pronuncian, existe una mayoría visible, cuando menos en estudios o ensayos escritos, que son proclives a la idea de que la viabilidad de un usufructo en manos de un extranjero es jurídicamente inaceptable y las razones que aducen quienes así concluyen, parecen también ser las mismas.

El Licenciado Diego Robles Farías,⁵ Notario Público con ejercicio y residencia en Guadalajara, Jalisco, autor de varios libros y ensayos sobre la Inversión Extranjera y voz autorizada en estos temas, explica su postura de la manera siguiente:

“La posibilidad de que un extranjero pueda adquirir el Usufructo sobre inmuebles ubicados dentro de la Zona Restringida es un tema controvertido que no está del todo claro en la doctrina. En principio, la prohibición Constitucional contenida en la Fracción I del artículo 27, se refiere exclusivamente al dominio sobre tierras y aguas. Una interpretación literal de esa disposición nos llevaría a considerar que si bien los extranjeros no pueden adquirir la propiedad plena, es decir, la conjunción de sus dos elementos: nuda propiedad y usufructo, ni tampoco la propiedad desnuda, esto es la nuda propiedad sin el usufructo, si pueden ser titulares del derecho real de usufructo sobre inmuebles ubicados en la zona de exclusión.

Sin embargo la opinión generalizada con la que coincidimos —sigue diciendo Robles Farías—, es que cuando el artículo 27 Constitucional utiliza la palabra dominio se refiere a la propiedad plena y no a la nuda propiedad (De hecho, cita Robles Farías, aquí, a otro distinguido estudioso Constitucionalista, el Señor Licenciado Pascual Orozco Garibay,⁶ Notario Público con ejercicio y residencia en la Ciudad de México, quién en efecto sostiene la misma tesis). Para nosotros, —dice y continua Robles Farías— el espíritu de la prohibición constitucional fue prohibir de manera absoluta el asentamiento de extranjeros en fronteras y costas por las razones históricas que ya analizamos, lo que necesariamente nos lleva a desechar la posibilidad de que un extranjero adquiriera el usufructo respecto de un inmueble ubicado en la Zona Restringida.

El derecho real de usufructo concede a los extranjeros el derecho de usar (ius utendi) y aprovechar (ius fruendi) los inmuebles, por lo que el titular de ese derecho real pueden asentarse en ellos y obtener todos los frutos que sean susceptibles de producir. Por ello la interpretación literal del artículo constitucional que se comenta traería como consecuencia una violación a la prohibición contenida en la Carta Magna y sería, a nuestro

⁵ ROBLES FARIAS, Diego. *La Inversión Extranjera en México*. Editorial Tirant Le Blanch. 2016, pp. 162 y s.s.

⁶ OROZCO GARIBAY, Pascual Alberto. *La Condición Jurídica de los Extranjeros Derivada de las Reformas Constitucionales y Migratorias*. Colección de Temas Jurídicos en Breviarios, N° 71. Colegio de Notarios del Distrito Federal y Editorial Porrúa, México, 2013, p. 56.

juicio, una burla a dicha institución..., consideramos debe modificarse la regulación de la Zona Restringida.

En apoyo a la afirmación anterior, la Ley de Inversión Extranjera, al regular la constitución de fideicomisos cuyo patrimonio esté constituido por inmuebles ubicados en la Zona Restringida, establece que se requiere permiso de la Secretaría de Relaciones exteriores para que instituciones de crédito adquieran como fiduciarias derechos sobre esos bienes, cuando el objeto del fideicomiso sea permitir la **utilización** y el **aprovechamiento** sin constituir derechos reales sobre ellos (art. 11). Interpretado a contrario sensu puede deducirse que la ley prohíbe la adquisición directa de derechos reales sobre esos inmuebles, entre ellos el usufructo. Del mismo modo al definir lo que debe entenderse por utilización y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la Zona Restringida, la ley que se comenta señala 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, haciendo una clara referencia al derecho de usufructo (Art. 12).

Del mismo modo, el Código Civil Federal al clasificar los bienes inmuebles considera como tales a "los derechos reales sobre inmuebles" (Art. 750 fracción XII) tales como el usufructo. Sin embargo, una interpretación tan amplia nos parece exagerada, pues los extranjeros no podrían adquirir ningún derecho real sobre inmuebles ubicados en la Zona Restringida, como el uso o la habitación y tampoco podrían constituir servidumbres, derechos que no constituyen un asentamiento de extranjeros y por lo tanto, a nuestro juicio, en nada contradicen el espíritu de la prohibición constitucional.

No menos importante es la aportación del Lic. Fernando Antonio Cardenas González,⁷ Notario Público con ejercicio y residencia en Torreón, Coahuila y destacado académico, que es del siguiente tenor:

Las cosas cambian en la zona restringida, los extranjeros no pueden adquirir el dominio directo de bienes inmuebles ni derechos reales constituidos sobre ellos. En cambio, sí gozan de la capacidad jurídica para adquirir derechos de utilización y aprovechamiento como fideicomisarios, pero sin constituir derechos reales.

Tratándose de derechos reales diferentes al de propiedad, los extranjeros también requieren el fideicomiso y el permiso de Relaciones Exteriores.

Este criterio también aplica a las sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros tratándose de inmuebles residenciales, o bien, derechos reales constituidos sobre inmuebles residenciales.

⁷ CÁRDENAS GONZÁLEZ, Fernando Antonio, Inversión Extranjera. Extranjeros y Sociedades. Editorial Porrúa, México 2010, p. 221.

... Quizá resulte exagerado el permiso para constituir la hipoteca y la prenda, pero a fin de cuentas son derechos reales. Aunque el punto puede dar motivo a discusión, hay quienes sostienen que el permiso debe obtenerse al momento de ejercer la garantía ante los Tribunales correspondientes y no previamente al otorgamiento de la escritura por la cual se constituya la garantía a favor del extranjero.

Entonces vayamos por partes y analicemos las opiniones antes transcritas, que por venir de quienes vienen, merecen seguirse con seriedad y atención.

Destacan tres ideas centrales, que soportan las opiniones antes expuestas, a saber:

- 1) Cuando el artículo 27 Constitucional utiliza la palabra **dominio directo** se refiere a la propiedad plena y no solo a la nuda propiedad.
- 2) Al decir de los estudiosos del tema, antes referidos, los extranjeros sí gozan de la capacidad jurídica para adquirir derechos de utilización y aprovechamiento, pero **únicamente** como **fideicomisarios**, pero sin constituir derechos reales, porque así lo establecen el artículo 11 de la Ley de Inversión Extranjera y el Reglamento de dicha Ley y como el Código Civil Federal al clasificar los bienes inmuebles considera como tales a “los derechos reales sobre inmuebles” (Art. 750 fracción XII) tales como el usufructo, luego entonces, si no pueden constituir los extranjeros derechos reales en la zona restringida, el usufructo les está vedado.
- 3) Externan su opinión, todos ellos, que resulta exagerado decir que todos los derechos reales no pueden tenerse por prohibidos a los extranjeros en la Zona restringida.

Nuestra opinión:

Es conveniente agotar el estudio de los problemas jurídicos desde puntos de vista estrictamente jurídicos, antes de apreciar las circunstancias políticas, socio-históricas y/o económicas, que en el campo jurídico sirven para estimar los motivos, no para calificar la esencia de las disposiciones normativas.

Si se encuentra plenamente acreditado en la doctrina a través de los diversos estudios que sobre el usufructo se han hecho, que **las facultades de disposición de la cosa en el espectro de los derechos del usufructuario, no se actualizan**, resulta a nuestro juicio, aventurado, por decir lo menos, establecer que la disposición constitucional

quiso decir lo que no dice y se extiende así, por una hermenéutica inexplicable, a definir el todo por una de sus partes.

“Todo derecho tiene como condición de existencia, la de ser formulable en un lenguaje”, decía Capella,⁸ y en efecto, el lenguaje claro y llano de la disposición Constitucional se refiere a un “**Dominio Directo sobre tierras y aguas**” que les está prohibido adquirir a los extranjeros y no puede concebirse que se hable de algo más allá que de ese **dominio directo**.

Establecer que un **dominio directo** sobre un inmueble necesariamente **implica la propiedad plena**, es negar la posibilidad de que a esta le sea posible desmembrarse o tener la elasticidad a la que ciertos tratadistas prefieren referirse.

Nótese que no solo se refiere el dispositivo Constitucional a un concepto aislado o íntegro del Dominio, sino que aún más, lo conceptualiza y limita al “**Dominio Directo** sobre tierras y aguas”, lo que a nuestro juicio, contrario a las opiniones analizadas, se refiere exclusivamente a la Nuda Propiedad.

Veamos otras opiniones que existen en la doctrina, sobre el particular:

Alejandro Domínguez García Villalobos en su obra “El Usufructo”,⁹ establece conceptos interesantes, enriquecidos por algunos otros autores, que estructuran argumentos atendibles en su lógica y aceptables en sus razonamientos, que enseguida se transcriben:

“En nuestro concepto, —dice Domínguez— el extranjero si puede ser usufructuario de un bien inmueble en dicha zona ya que lo prohibido por el precepto constitucional es la adquisición por extranjeros del dominio directo y por éste debemos de entender precisamente la nuda propiedad”.

“Lo que la Constitución Mexicana niega terminantemente —cita Domínguez a Chávez Hayhoe quién a su vez refiere a Molina Pasquel— es la adquisición del ‘dominio directo’, por lo que lógicamente se deduce que si les permite adquirir cualquier otro derecho o dominio sobre las tierras, como puede ser el uso, usufructo, arrendamiento o explotación, o en otra forma similar”.

Pero debemos preguntarnos, para ir más allá de la exposición dogmática que se transcribió:

⁸ CAPELLA, J. R., *El Derecho como Lenguaje*, Barcelona, Ariel, 1968.- Citado por Diccionario Jurídico Mexicano, tomo I-O. Instituto de Investigaciones Jurídicas. Sexta Edición, México 1993. Editorial Porrúa, Universidad Nacional Autónoma de México, p. 1795.

⁹ DOMÍNGUEZ GARCÍA VILLALOBOS, Alejandro, *El Usufructo*. Segunda Edición. Editorial Porrúa. México, 1994, pp. 45 y ss.

¿El concepto de dominio solo reside en la nuda propiedad y no en el usufructo?

Diríamos en respuesta a esta pregunta que el dominio reside tanto en la nuda propiedad en favor de su titular como en el usufructo en favor del usufructuario, en la estricta dimensión que cada derecho tiene.

Pero, entonces, ¿tiene la misma naturaleza el dominio de uno y de otro?; ¿puede decirse que quién tiene el usufructo también tiene un dominio directo?

A estas dos preguntas responderíamos que **no**, pues el dominio del usufructuario lo ejerce sobre un derecho que le proporciona solamente la posibilidad de usar o disfrutar la cosa, pero **no puede disponer** de esta directamente.

¿Entonces, existe una clasificación del dominio que ayude a desentrañar estas afirmaciones?

Creemos que sí, de hecho transcribimos las opiniones de algunos tratadistas que se inclinan por esta idea y que refiere Domínguez¹⁰ en su monografía:

*“El dominio se divide en **directo** y **útil**, dice, siendo el directo el derecho de disposición o de superioridad sobre una cosa real, y útil el poder de aprovechamiento o sea el derecho de percibir todos los frutos en forma gratuita u onerosa. Su unión según Manresa, **constituye el verdadero dominio del inmueble**”.*

“Si la Constitución solo prohíbe al extranjero adquirir el dominio directo o sea el poder pleno de disposición, de las tierras y aguas, en la faja fronteriza, —dice citando a Molina Pasquel—, claro es que permite poseer el derecho de aprovechamiento, ya que las leyes prohibitivas deben interpretarse literalmente, y nunca, ni a nadie se le ha ocurrido que a un no nacional le está vedado arrendar; usar; usufructuar; habitar o explotar un bien sito en la zona limítrofe de la Nación, ya sea para uso particular o como negocio.”

Agregaríamos, que incluso un extranjero puede tener la titularidad de un derecho real de hipoteca sobre inmuebles ubicados en la zona restringida, sin que requiera permiso alguno, aunque vale decir, que en caso de ejecución, su derecho a adjudicarse la plena propiedad en pago del adeudo que garantiza la hipoteca, se encontraría limitado a las opciones que la ley otorga a los extranjeros, vía fideicomiso, sin que esto último excluya la posibilidad del extranjero de detentar un derecho real de hipoteca.

¹⁰ *Op. cit.* El Usufructo...

Cuando se dice que “... *el espíritu de la prohibición constitucional fue prohibir de manera absoluta el asentamiento de extranjeros en fronteras y costas por razones históricas, lo que necesariamente nos lleva a desechar la posibilidad de que un extranjero adquiera el usufructo respecto de un inmueble ubicado en la Zona Restringida.*”

Tendríamos que decir que si la afirmación anterior fuese cierta, entonces tampoco se permitirían los fideicomisos en Zona Restringida para que los extranjeros puedan gozar y aprovechar de los bienes inmuebles en esa zona, pues al fin y al cabo los derechos fideicomisarios que detentan les permiten “asentarse” en fronteras y costas.

Si bien es entendible que puedan existir pruritos acerca de este tema por razones históricas, la solución no radica en interpretar la disposición Constitucional con extensivo rigor y complacencia, además de fuera de los parámetros jurídicos, para darle la forma y el tamaño de nuestras convicciones ajenas al derecho; por ello es conveniente insistir, que el estudio de este problema se enfoca exclusivamente sobre bases jurídicas.

Ahora bien, desde un punto de vista lógico, ¿tiene sentido prohibir el dominio directo en la Zona restringida mientras que en el resto del territorio nacional no existe esta restricción?, si en los antecedentes históricos se registran invasiones o apropiaciones del territorio nacional por otros países en zonas limítrofes ¿este tipo de disposiciones interpretadas al extremo ayudan a evitar verdaderamente lo que la historia nos muestra como actos hostiles? ¿O solamente es una postura?; en los tiempos actuales, como antes ¿solo por zonas fronterizas o playas se puede invadir a un país, cualquiera que este sea? Esto para encontrar racionalmente una respuesta a todas las interrogantes que preceden a esta última.

Pero vayamos más lejos aún en el complejo sistema de la capacidad de los extranjeros para detentar derechos en territorio nacional, ¿podemos afirmar sin temor a equivocarnos que solo teniendo los extranjeros derechos fideicomisarios en la zona restringida con instituciones bancarias como fiduciarias, se satisface la filosofía nacionalista a ultranza?, preguntamos lo anterior, porque al parecer la Ley de Inversión Extranjera, en su artículo 11, al regular la constitución de fideicomisos cuyo patrimonio esté constituido por inmuebles ubicados en la Zona Restringida, establece que se requiere permiso de la Secretaría de Relaciones exteriores para que instituciones de crédito adquieran como fiduciarias derechos sobre esos bienes, cuando el objeto del fideicomiso sea permitir la **utilización** y el **aprovechamiento** sin constituir derechos reales sobre ellos y los fideicomisarios sean

Sociedades mexicanas sin cláusula de exclusión de extranjeros y Personas físicas o morales extranjeras, y nos preguntamos ¿no son acaso las Instituciones de crédito, en su inmensa mayoría, que operan en nuestro país, sociedades con inversión extranjera? si el fideicomisario (extranjero) le da instrucciones a la fiduciaria (Institución de Crédito con Inversión extranjera) para disponer del inmueble que constituye el patrimonio en un fideicomiso y esta realiza tal disposición, no se está, en los hechos, realizando lo que se pretende ineffectivamente prohibir?

Lo que es cierto, según expresan casi todos los tratadistas de este tema, es que urge un replanteamiento sobre este problema.

Ahora bien, ya analizada y concluida la interpretación Constitucional, pasamos al segundo argumento, por lo que hace a la Ley de Inversión Extranjera.

Se esgrime adicionalmente, que la Ley de Inversión Extranjera, en su artículo 11, como decíamos anteriormente, al regular la constitución de fideicomisos cuyo patrimonio esté constituido por inmuebles ubicados en la Zona Restringida, establece, entre otras cosas, que las instituciones de crédito que adquieren como fiduciarias pueden actuar como tales, cuando el objeto del fideicomiso sea permitir la **utilización y el aprovechamiento sin constituir derechos reales sobre ellos** y de allí se puede deducir que **entonces la ley prohíbe la adquisición directa de derechos reales sobre esos inmuebles, entre ellos el usufructo, a los extranjeros.**

La conclusión anterior tampoco la compartimos, pues el artículo 11 de dicha ley, en efecto, establece dichas disposiciones, pero también es cierto, que este numeral se encuentra en el Capítulo II del Título Segundo de la Ley de Inversiones Extranjeras, que regula a los **“Fideicomisos sobre Bienes Inmuebles en la Zona Restringida”**, lo que quiere decir, que, **“dentro” de los Fideicomisos, no podrán establecerse derechos reales** y esto es solo aplicable a los Fideicomisos, luego entonces, **“fuera” de los Fideicomisos, dicha disposición no aplica**; sería tanto como, —permítaseme el paralelismo—, concluir que porque existen derechos, obligaciones y prohibiciones para las personas Físicas en el Título Cuarto de la Ley del Impuesto sobre la Renta, estos se aplican también a las personas Morales del Título Segundo de la misma ley, lo que resulta inadmisibile.

Entonces concluyamos:

1. La disposición del artículo 27 Constitucional en su fracción I, al prohibir a los extranjeros que por ningún motivo podrán adquirir el **dominio directo** de inmuebles en una faja de cien

- kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, se refiere a la prohibición absoluta para adquirir la **nuda propiedad**, por las razones que se establecen con anterioridad.
2. El extranjero **si** puede adquirir derechos de Usufructo en la Zona Restringida.
 3. La Ley de Inversión Extranjera en su artículo 11, se limita a regular la constitución y operación de los Fideicomisos sobre Bienes Inmuebles en la Zona Restringida, sin que dichas regulaciones sean aplicables a otra cosa que no sean Fideicomisos de tal naturaleza.
 4. Se requiere un replanteamiento de las disposiciones en torno a la Zona Restringida, ya sea para establecer con claridad jurídica que no se admitirá derecho alguno o tamizando estas sin que se propicie la confusión.

Ni cercanamente estaríamos sugiriendo a nadie, la conveniencia de constituir Usufructos a favor de extranjeros, solo porque se puede, (según nosotros), pues ello depende de circunstancias muy particulares en cada caso, ya que debe de pensarse que la nuda propiedad quedaría en manos del nacional o de quién este le transmita la nuda propiedad legalmente y los problemas sucesorios, conyugales o de cualquier otro orden, estarían latentes.

El análisis, repaso y estudio de opiniones, incluida la de un servidor, no busca sino la reflexión y quizás la observación de alguien, quién con más conocimientos y argumentos sólidos, nos den claridad en este tema; si ello sucede, se habrá logrado bastante.