



# Vigencia de Fideicomisos en Zonas Restringidas

Not. Javier Gutiérrez Dávila

## Naturaleza jurídica

El Fideicomiso será válido. . . “siempre que su fin sea lícito y determinado”.

## Definición

El fideicomiso es un negocio fiduciario (negocio jurídico) por medio del cual el fideicomitente transmite la titularidad de ciertos bienes o derechos al fiduciario, quien está obligado a disponer de los mismos para la realización de los fines establecidos en beneficio del fideicomisario.

La institución fiduciaria tendrá todos los derechos y acciones que se requieran para el cumplimiento del fideicomiso, salvo las normas o limitaciones que se establezcan al efecto, al constituirse el mismo.

## Finalidad

Por consiguiente, los bienes o derechos que se afectan en el fideicomiso necesariamente se tienen que transmitir al fiduciario, quien a su vez está obligado a cumplir dicho fideicomiso conforme al acto constitutivo, esta obligación no la podrá cumplir el fiduciario si no fuera titular de los bienes o derechos que forman la materia del fideicomiso.

La transmisión a favor del fiduciario es erga omnes, o sea, válida frente a todos, aun frente al fideicomitente, quien jurídicamente pierde la propiedad

o la titularidad a favor del fiduciario, aunque éste tiene la limitación de actuación consistente en destinar los bienes o derechos al cumplimiento de la finalidad del fideicomiso.

## Modalidad del fideicomiso en zona restringida

Aunque hay una gama de fideicomisos que en la práctica se han llevado a cabo, que por la dinámica de los negocios han tenido que ajustarse a una variedad de aplicaciones, ya se trate de garantía, de administración o translativos de dominio. Por lo general, los más usuales son estos últimos, que se constituyen como irrevocables, translativos de dominio en favor de extranjeros como beneficiarios o fideicomisarios (personas físicas o morales) para uso y aprovechamiento de los bienes materia del fideicomiso, adquiriendo los derechos personales sobre su uso y aprovechamiento sin conferirles ningún derecho real sobre los inmuebles afectados al fideicomiso, disfrutando de todas las ventajas que las disposiciones legales les permiten, con lo que se puede girar plenamente instrucciones al fiduciario de cualquier índole para la realización de los fines para los cuales fue constituido.

Por lo tanto, se puede apreciar que si el fin es lícito y determinado y se está ejerciendo esa potestad plena, precisamente para dar cumplimiento al

fin estipulado, puesto en un contrato celebrado en escritura pública y debidamente incorporado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad, el fiduciario permanece obligado a cuidar y vigilar el cumplimiento de esos fines y a la vez a acatar las instrucciones que el fideicomisario le señale y, concretamente, a las que se refieren a la transmisión del patrimonio o bien inmueble, objeto del fideicomiso, a personas jurídicamente capacitadas para adquirirlo, tratándose del dominio directo, a bien a constituir un nuevo fideicomiso, siempre previa extensión del anterior, transmitiendo la titularidad fiduciaria a favor de la institución que acepta la operación, previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores cuando se trate de fideicomisario extranjero, pudiendo ser el mismo del fideicomiso anterior u otra persona distinta.

Cabe considerar que si la situación jurídica para la cual se constituyó el fideicomiso continúa dándose, por así permanecer el fin para el que se creó, habrán de ser tomados en cuenta los beneficios derivados del acto jurídico, que inclusive se marcan en diversos preceptos legales, por ejemplo, la Ley de Inversión Extranjera, para dar mayor vigencia a la duración del fideicomiso, atendiéndose y acoplándose a sus fines.

### Opinión profesional

El maestro Jaime Álvarez Soberanes, en su tratado *El régimen jurídico y la política en materia de inversiones extranjeras en México* (páginas 494 y 495, editorial Themis, septiembre, 1990), hace un análisis profundo y a la vez sintético y práctico sobre el tema, siendo evidentemente inconcusa su actualización y vigencia. En efecto, el artículo 20 de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera (abrogada

por la actual Ley de Inversión Extranjera de 1993) alude a la duración de los Fideicomisos en Zona Restringida, la que no será mayor de 30 años y que al fenecer dicho término las instituciones fiduciarias deberán transmitir la propiedad de los bienes que posean en propiedad fiduciaria a personas legalmente capacitadas para adquirirlos.

Seguramente, el legislador hubo de tomar en cuenta el principio de igualdad ante la ley para los mexicanos y para los extranjeros, garantía consagrada en el Artículo 1º de la Constitución Federal.

En tal virtud del texto del mismo artículo 20 y del sentido normativo o “espíritu” de dicho precepto y de toda la LIMRE en su unidad, no es posible concluir, ni lógica ni jurídicamente, que al término de los 30 años de duración de los fideicomisos deberá transmitirse obligatoriamente la propiedad de los inmuebles dados en fideicomiso sólo a personas mexicanas, impidiendo un ulterior derecho de uso y goce de dichos inmuebles a los extranjeros. No lo dice la Constitución, ni la LIMRE, ni aun la Ley de Inversión Extranjera vigente; en cambio, cabe considerar el criterio benévolo a que alude el artículo Undécimo Transitorio de la Ley de Inversión Extranjera, siempre con la intención de brindar mayor seguridad jurídica.

### Conclusión

El límite de los 30 años de duración de los fideicomisos no supone una prohibición absoluta para que los extranjeros puedan tener el derecho de uso y aprovechamiento sobre inmuebles a través del fideicomiso en la “Zona Restringida”, después de ese plazo.

