

**ANTE EL HONORABLE TRIBUNAL ARBITRAL ESTABLECIDO AL AMPARO DEL  
TRATADO DE LIBRE COMERCIO DE AMÉRICA DEL NORTE  
Y  
EL ACUERDO ENTRE EL GOBIERNO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y EL  
GOBIERNO DE LA REPÚBLICA FRANCESA PARA LA PROMOCIÓN Y PROTECCIÓN  
RECÍPROCA DE INVERSIONES  
Y  
ELACUERDO ENTRE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y LA REPÚBLICA  
PORTUGUESA SOBRE LA PROMOCIÓN Y PROTECCIÓN RECÍPROCA DE LAS  
INVERSIONES  
Y  
EL ACUERDO ENTRE EL GOBIERNO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y EL  
GOBIERNO DE LA REPUBLICA ARGENTINA PARA LA PROMOCIÓN Y  
PROTECCIÓN RECÍPROCA DE LAS INVERSIONES  
- Y -  
EL REGLAMENTO DE ARBITRAJE DE LA COMISIÓN NACIONAL DE LAS  
NACIONES UNIDAS PARA EL DERECHO MERCANTIL INTERNACIONAL  
-ENTRE-**

**CARLOS SASTRE Y OTROS  
(DEMANDANTES)**

**C.**

**ESTADOS UNIDOS MEXICANOS  
(DEMANDADA)**

**(CASO CIADI No. UNCT/20/2)**

---

---

**DECLARACIÓN TESTIMONIAL DE MARCELINO MIRANDA ACEVES**

---

---

**01 de septiembre de 2021**

**ÍNDICE DE CONTENIDOS**

<b>I.</b>	<b>Declaraciones generales.....</b>	<b>4</b>
<b>II.</b>	<b>Experiencia profesional.....</b>	<b>4</b>
<b>III.</b>	<b>Resumen Ejecutivo .....</b>	<b>5</b>
<b>IV.</b>	<b>La nacionalidad mexicana y sus efectos.....</b>	<b>6</b>
	<b>a. Marco jurídico de la nacionalidad mexicana .....</b>	<b>6</b>
	<b>b. La adquisición de la nacionalidad mexicana y su regulación .....</b>	<b>8</b>
	<b>c. Regulación de los dobles nacionales con la nacionalidad mexicana por nacimiento .....</b>	<b>9</b>
	<b>d. Regulación de personas con la nacionalidad mexicana por naturalización .....</b>	<b>11</b>
<b>V.</b>	<b>Naturaleza y efectos de la renuncia contemplada en los artículos 17 y 19 de la Ley de Nacionalidad .....</b>	<b>13</b>
<b>VI.</b>	<b>La inversión Extranjera en la Zona Restringida .....</b>	<b>15</b>
	<b>A. Principios constitucionales que restringen la propiedad de los extranjeros en la zona restringida .....</b>	<b>15</b>
	<b>B. Mecanismos que debe seguir un extranjero para constituir su inversión legalmente sobre la zona restringida.....</b>	<b>17</b>
	<b>i. Establecimiento de inversión extranjera en la zona restringida a través de la constitución de un Fideicomiso.....</b>	<b>18</b>
	<b>C. Mecanismos para la adquisición de bienes en la zona restringida por sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros y Clausula Calvo.....</b>	<b>19</b>
	<b>D. Panorama actual de la inversión extranjera legal en la zona restringida en México .....</b>	<b>20</b>
	<b>E. La doble nacionalidad y la zona restringida .....</b>	<b>21</b>
	<b>i. La aplicabilidad de los mecanismos para la adquisición por extranjeros en zona restringida ubicada dentro de terrenos ejidales.....</b>	<b>21</b>
	<b>F. Consecuencias legales de omitir los mecanismos legales para constituir inversión extranjera en la zona restringida.....</b>	<b>21</b>
<b>VII.</b>	<b>Conclusiones .....</b>	<b>22</b>

<b>INDICE DE ANEXOS DOCUMENTALES</b>	
<b>TESTIMONIAL SRE</b>	
<b>Anexo</b>	<b>Descripción</b>
MMA-001	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículos 30, 32, primer párrafo y 37 B.
MMA-002	Ley de Nacionalidad, artículos 1, 13 y 14.
MMA-003	Tesis 339442, Extranjeros, prohibición a los, para adquirir tierras, de acuerdo con o prescrito en el Artículo 27 Constitucional, Semanario Judicial de la Federación, Tomo CXXXVIII, p.109.
MMA-004	Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, Artículo 10.
MMA-005	Tesis 330091, Extranjeros, Adquisición de bienes por los, Semanario Judicial de la Federación, Tomo LXI, p.3442
MMA-006	Tesis 353957, Extranjeros, Adquisición de bienes por los, Semanario Judicial de la Federación, Tomo LXVII, p.1000.
MMA-007	Exposición de motivos de del proyecto de la Ley de Nacionalidad de 1998.

## **I. Declaraciones generales**

1. Mi nombre es MARCELINO MIRANDA ACEVES y soy Licenciado en Derecho, egresado de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), con Maestría en Ciencia Política de la Universidad de Essex, Reino Unido. Actualmente, resido en la Ciudad de México, México. Mediante esta declaración testimonial declaro que:
2. Presento esta declaración testimonial a petición de la Secretaría de Economía en su calidad de representante del Gobierno de México. Al respecto, me permito rendir este testimonio bajo protesta de decir verdad, con base en mis conocimientos y en mi calidad de funcionario público de la Secretaría de Relaciones Exteriores (SRE).
3. La presente declaración testimonial se elaboró en español y, en caso de ser llamado a testificar durante la audiencia, lo haré en ese idioma.

## **II. Experiencia profesional**

4. He trabajado desde el 14 de junio de 2007 a la fecha en la SRE como diplomático de carrera del Servicio Exterior Mexicano. Tengo 6 años de experiencia en temas relacionados con las restricciones a extranjeros en la zona restringida y nacionalidad. Durante mis años en la SRE me he desempeñado en los siguientes cargos:
  - Embajada de México en Belize, Encargado de la Sección de Asuntos Fronterizos, Seguridad y Prensa, 2007 a 2012.
  - Embajada de México en Belize, Encargado de la Sección Consular, Asuntos Fronterizos, Seguridad y Prensa, 2012 a 2014.
  - Consulado General de México en Chicago, Cónsul de Protección a Mexicanos y Asuntos Jurídicos, 2014 a 2018.
  - Consultoría Jurídica de la SRE, Director de Litigios Internacionales, 2018 a 2019.
  - Dirección General de Asuntos Jurídicos de la SRE, Director General Adjunto de Asuntos Jurídicos (ahora denominado Coordinador de Enlace y Seguimiento de Procedimientos), 2019 a la actualidad.

5. Actualmente me desempeño como Coordinador de Enlace y Seguimiento de Procedimientos en la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la SRE. Dentro de las funciones que he desempeñado y como parte de las labores que se realizan en el puesto a mi cargo, están las de otorgar los permisos a personas extranjeras para adquirir propiedades en México, otorgar la naturalización mexicana a personas extranjeras y resolver todos los casos, controversias, establecer criterios y determinar el derecho a la nacionalidad mexicana, así como en general desempeñar las atribuciones de la SRE para intervenir en todas las cuestiones relacionadas con nacionalidad y naturalización (Ley Orgánica de la Administración Pública Federal (LOAPF), artículo 28, fracción VII), conceder a los extranjeros las licencias y autorizaciones que requieran conforme a las Leyes para adquirir el dominio de las Tierras, aguas y sus accesiones en la República Mexicana; obtener concesiones y celebrar contratos, intervenir en la explotación de Recursos Naturales o los permisos para adquirir bienes inmuebles o derechos sobre ellos (LOAPF, artículo 28, fracción V) y llevar el registro de estas operaciones (LOAPF, artículo 28, fracción VI).

### **III. Resumen Ejecutivo**

6. En México existe un marco legal muy claro y bien conocido dentro del cual, una persona extranjera no puede adquirir propiedades en México, salvo reglas y requisitos muy específicos. Esta es una restricción constitucional indubitable (Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 27, fracción I).

7. Para las personas extranjeras (físicas o morales), el territorio mexicano está dividido en dos áreas que definen el lugar y la modalidad en la cual pueden o no adquirir una propiedad.

8. La primera área es definida por la Constitución como “zona restringida”. Comprende una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta kilómetros a lo largo de las playas. En esta zona, las personas extranjeras por ningún motivo pueden adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas. Las personas extranjeras solo pueden tener el uso y aprovechamiento a través de la constitución de un contrato de fideicomiso traslativo de dominio. Para la constitución de un contrato de fideicomiso traslativo de dominio y de forma previa a ese contrato, es obligatorio obtener una autorización que emite la SRE, a través de la Dirección General de Asuntos Jurídicos (DGAJ).

9. La propiedad del inmueble no se transmite a la persona extranjera, sino que esta pasa a una propiedad fiduciaria (banco). Es decir, la institución fiduciaria aparecerá como propietario en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la entidad federativa en la que se encuentre el inmueble.

10. La segunda área es identificada como “fuera de la zona restringida”. En esta zona, que excluye la “zona restringida”, las personas extranjeras (físicas o morales) pueden adquirir la propiedad directa solamente si de forma previa solicitan un permiso a la SRE, llamado “convenio de renuncia para la adquisición de inmuebles fuera de la zona restringida”. Dicho convenio tiene como objeto que los extranjeros puedan adquirir inmuebles fuera de la zona restringida sujeto a la condición de considerarse como mexicanos respecto a dichos bienes y a no invocar la protección de sus países de origen.

11. Si una persona extranjera no obtiene el permiso de la SRE para la constitución de un fideicomiso sobre inmuebles en la zona restringida o para la adquisición de la propiedad de inmuebles fuera de la zona restringida, es causa de nulidad del acto jurídico. En otras palabras, la compra o cualquier otra forma de adquisición sin el permiso de la SRE es considerada nula.

12. Adicionalmente, diversas Tesis emitidas por la Suprema Corte de Justicia de la Nación confirman que la compraventa de inmuebles por personas extranjeras sin el permiso previo por parte de la SRE es nula de pleno derecho.

13. Por otro lado, gran parte de la inversión extranjera en las costas mexicanas se realiza a través de sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros que adquieren propiedades en la zona restringida. De conformidad con la ley, en caso de que el inmueble sea destinado a fines no residenciales, deberá presentar ante la SRE un aviso de adquisición de inmuebles dentro de los sesenta días hábiles posteriores a su adquisición.

14. En materia de nacionalidad, solo existen dos tipos de personas en México: mexicanas o extranjeras. Se considera que las personas mexicanas adquirieron la nacionalidad mexicana de dos formas: 1) por nacimiento o 2) por naturalización.

15. Las personas extranjeras que adquieren la nacionalidad mexicana por naturalización, tienen la obligación legal de renunciar frente al Estado Mexicano a la otra nacionalidad o nacionalidades y tienen la prohibición legal de volver a utilizarlas, prohibición legal de presentarse como nacional de otro país y prohibición legal de solicitar la intervención o protección del otro país de la nacionalidad o nacionalidades que tuvieron antes de la naturalización.

#### **IV. La nacionalidad mexicana y sus efectos**

##### **a. Marco jurídico de la nacionalidad mexicana**

16. A continuación, se señala la legislación relevante para efectos de mi informe:

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
  - Artículo 27, fracción I, reformado el 02 de diciembre de 1948 y el 20 de enero de 1960.
  - Artículo 30, reformado el 18 de enero de 1934, 26 de diciembre de 1969, 31 de diciembre de 1974, 20 de marzo de 1997 y el 17 de mayo de 2021.
  - Artículo 32, reformado el 15 de diciembre de 1934, 10 de febrero de 1944 y 20 de marzo de 1997.
  - Artículo 37, reformado el 20 de marzo de 1997 y el 30 de septiembre de 2013.
- Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, expedida el 29 de diciembre de 1976.
  - Artículo 28, fracción V, reformada el 4 de enero de 1982 y el 15 de diciembre de 2011.
  - Artículo 28, fracciones VI y VII, no han sido reformadas desde su expedición.
- Ley de Nacionalidad, expedida el 23 de enero de 1998, reformada el 02 de diciembre de 2004, 12 de enero del 2005 y 23 de abril de 2012.
- Ley de Inversión Extranjera, expedida el 27 de diciembre de 1993.
  - Artículo 10, fracción I, fracción reformada el 24 de diciembre de 1996.
  - Artículo 10 A, artículo adicionado el 24 de diciembre de 1996.
  - Artículos 11, 12, 13, 14, 38 y 39, no han sido reformados desde su expedición.
- Reglamento de la Ley de Nacionalidad, expedido el 17 de junio de 2009, reformado el 21 de marzo de 2013 y 25 de noviembre de 2013.
- Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones extranjeras, expedido el 08 de septiembre de 1998.
  - Artículo 4, reformado el 4 de mayo de 2009.
  - Artículo 5, no ha sido reformado desde su expedición.
  - Artículo 6, no ha sido reformado desde su expedición.
  - Artículos 7 y 8 no ha sido reformado desde su expedición.
  - Artículo 9, la fracción VII fue reformada el 04 de mayo de 2009.
  - Artículo 10, reformado el 04 de mayo de 2009.
  - Artículo 11, reformado el 04 de mayo de 2009 y 17 de agosto de 2016
  - Artículo 12, no ha sido reformado desde su expedición.

- Reglamento Interior de la Secretaría de Relaciones Exteriores, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de junio de 2021. Anterior Reglamento Interior de la Secretaría de Relaciones Exteriores, expedido 8 de enero de 2009, reformado el 30 de septiembre de 2013 y abrogado el 14 de junio de 2021.

#### **b. La adquisición de la nacionalidad mexicana y su regulación**

17. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM) señala que la “Ley [de Nacionalidad] regulará el ejercicio de los derechos que la legislación mexicana otorga a los mexicanos que posean otra nacionalidad y establecerá normas para evitar conflictos por doble nacionalidad”.<sup>1</sup> La Ley de Nacionalidad es reglamentaria de los artículos 30, 32 y 37, apartados A y B, de la CPEUM.<sup>2</sup>

18. Conforme al máximo ordenamiento de México, la CPEUM, la nacionalidad mexicana puede ser adquirida de dos formas: (i) por nacimiento o (ii) por naturalización.<sup>3</sup> El artículo 30 de la CPEUM señala lo siguiente:

**Artículo 30.** La nacionalidad mexicana se adquiere por nacimiento o por naturalización.

**A)** Son mexicanos por nacimiento:

**I.** Los que nazcan en territorio de la República, sea cual fuere la nacionalidad de sus padres.

**II.** Los que nazcan en el extranjero, hijos de padres mexicanos, de madre mexicana o de padre mexicano;

**III.** Los que nazcan en el extranjero, hijos de padres mexicanos por naturalización, de padre mexicano por naturalización, o de madre mexicana por naturalización, y

**IV.** Los que nazcan a bordo de embarcaciones o aeronaves mexicanas, sean de guerra o mercantes.

**B)** Son mexicanos por naturalización:

**I.** Los extranjeros que obtengan de la Secretaría de Relaciones carta de naturalización.

**II.** La mujer o el varón extranjeros que contraigan matrimonio con varón o con mujer mexicanos, que tengan o establezcan su domicilio dentro del territorio nacional y cumplan con los demás requisitos que al efecto señale la ley.

<sup>1</sup> **MMA-001.** Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 32, primer párrafo.

<sup>2</sup> **MMA-002.** Ley de Nacionalidad, artículo 1.

<sup>3</sup> **MMA-001.** Artículo 30 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Este artículo fue reformado en 1997 para permitir la doble nacionalidad y permitir que las personas que hubiera adquirido otra nacionalidad recuperaran su nacionalidad mexicana. La reforma más reciente de 2021 permitió que la nacionalidad mexicana se transmita de padres a hijos en el extranjero de forma indefinida sin importar el lugar donde nazcan los padres y los hijos.



### c. Regulación de los dobles nacionales con la nacionalidad mexicana por nacimiento

19. La Ley de Nacionalidad establece reglas para los nacionales mexicanos por nacimiento que han adquirido o posean una nacionalidad distinta a la mexicana. Los artículos 13 y 14 de la Ley de Nacionalidad señalan lo siguiente:

**Artículo 13.-** Se entenderá que los mexicanos por nacimiento que posean o adquirieran otra nacionalidad, actúan como nacionales respecto a:

**I.** Los actos jurídicos que celebren en territorio nacional y en las zonas en las que el Estado Mexicano ejerza su jurisdicción de acuerdo con el derecho internacional; y

**II.** Los actos jurídicos que celebren fuera de los límites de la jurisdicción nacional, mediante los cuales:

a) Participen en cualquier proporción en el capital de cualquier persona moral mexicana o entidad constituida u organizada conforme al derecho mexicano, o bien ejerzan el control sobre dichas personas o entidades;

b) Otorguen créditos a una persona o entidad referida en el inciso anterior; y

c) Detenten la titularidad de bienes inmuebles ubicados en territorio nacional u otros derechos cuyo ejercicio se circunscriba al territorio nacional.

**Artículo 14.-** Tratándose de los actos jurídicos a que se refiere el artículo anterior, no se podrá invocar la protección de un gobierno extranjero. Quien lo haga, perderá en beneficio de la Nación los bienes o cualquier otro derecho sobre los cuales haya invocado dicha protección.

20. La ley es muy clara al establecer que los mexicanos por nacimiento que posean otra nacionalidad actúan como nacionales respecto a “los actos jurídicos que celebren en territorio nacional y en las zonas en las que el Estado Mexicano ejerza su jurisdicción de acuerdo con el derecho internacional”, así como los “actos jurídicos que celebren fuera de los límites de la jurisdicción nacional, mediante los cuales [d]etenten la titularidad de bienes inmuebles ubicados en territorio nacional”, precisando que respecto a dicho actos “no se podrá invocar la protección de un gobierno extranjero”. La pena por invocar la protección de un gobierno extranjero es perder, en beneficio de México, los bienes o cualquier otro derecho sobre los cuales haya invocado dicha protección.<sup>4</sup>

21. En la exposición de motivos del proyecto de la Ley de Nacionalidad de 1998, se expresó que la valoración de la reforma constitucional de 1997, por la que se permitió la múltiple nacionalidad, conllevó la necesidad no sólo de prever posibles conflictos jurídicos derivados de la doble

<sup>4</sup> MMA-002. Artículos 13 y 14 de la Ley de Nacionalidad.

nacionalidad, sino de evitarlos. De acuerdo con el texto de esa exposición de motivos del proyecto de la Ley de Nacionalidad de 1998 que finalmente fue aprobado, “[a]tendiendo a esta preocupación, en la nueva ley [de Nacionalidad de 1998] se regula, en el capítulo correspondiente a la nacionalidad mexicana por nacimiento, el ejercicio de los derechos que la legislación mexicana otorgaría a los mexicanos que posean o adquieran otra nacionalidad, y se establecen normas para evitar conflictos por doble nacionalidad.”

“En ese sentido, ya que la reforma constitucional [de 1997] tiene como finalidad el que los mexicanos que adquieran otra nacionalidad, mantengan inalterables sus vínculos con México, que conserven sus derechos como nacionales y que no queden sujetos a las restricciones impuestas a los extranjeros en nuestro país, en la iniciativa se fijan reglas claras para evitar fraudes a la ley o que se utilice la nacionalidad mexicana sólo como una nacionalidad de conveniencia para obtener beneficios indebidos tendientes a evadir las leyes nacionales en perjuicio de la Nación.”

“De esta manera, en el artículo 12 del proyecto [de la Ley de Nacionalidad de 1998] se impone la obligación para los mexicanos que ingresen o salgan del territorio nacional, de hacerlo siempre como nacionales, aun y cuando posean o adquieran otra nacionalidad. En este mismo contexto, y reconociendo que la doble o múltiple nacionalidad puede originar conflictos de orden económico o jurisdiccional, en el artículo 13 se especifica que los mexicanos por nacimiento que posean o adquieran otra nacionalidad actuarán como nacionales respecto de los actos jurídicos que celebren dentro o fuera del territorio nacional, y cuyos efectos se produzcan en México. Entre estos actos jurídicos se encuentran las participaciones, en cualquier proporción, en el capital de cualquier persona moral mexicana, el otorgamiento de créditos a dichas personas, así como la titularidad de bienes inmuebles ubicados en territorio nacional.”

“En efecto, tratándose de los actos jurídicos referidos, en el proyecto [de Ley de Nacionalidad de 1998] se señala expresamente que no se podrá invocar la protección de un gobierno extranjero y quien lo haga perderá en beneficio de la nación los bienes o cualquier otro derecho sobre los cuales haya invocado dicha protección.”<sup>5</sup>

22. Por consiguiente, y atención a los preceptos referidos, se pudiera decir que se actúa como mexicano, aún cuando se posea otra nacionalidad, atendiendo al principio de *locus*

---

<sup>5</sup> MMA-007, Exposición de motivos de del proyecto de la Ley de Nacionalidad de 1998.

*regit actum*, según el cual un acto jurídico está sometido a las condiciones de forma impuestas por la legislación vigente en el país donde fue concluido, por lo que si el acto jurídico se realiza en territorio nacional o en zonas donde nuestro país ejerce su jurisdicción y cuyos efectos impactan en el país de acuerdo al derecho internacional, se deberá entender sujeto a la jurisdicción y legislación mexicana.

23. La esencia de esta disposición buscaba evitar la denominada protección diplomática, y de alguna manera es un resultado de la famosa Cláusula Calvo que está contenida en la Constitución mexicana en su artículo 27 constitucional.

24. De tal manera que, si bien un doble nacional mexicano por nacimiento puede celebrar actos en el territorio mexicano, como adquirir bienes, sin que su nacionalidad extranjera se lo impida y sin verse afectado por las restricciones aplicables a los extranjeros contenidas en la legislación mexicana, para el Estado mexicano dicho acto será siempre considerado como realizado desde su calidad de mexicano, incluso si el mismo pretende actuar con una nacionalidad distinta. Estos actos además estarán condicionados a que el nacional no invoque la protección de otro gobierno extranjero en relación a dichos actos.

#### **d. Regulación de personas con la nacionalidad mexicana por naturalización**

25. Por su parte, la Ley de Nacionalidad establece las condiciones para otorgar a los nacionales extranjeros la nacionalidad mexicana mediante un proceso de “naturalización”. Al respecto, el artículo 19 de la Ley de Nacionalidad señala lo siguiente:

**Artículo 19.-** El extranjero que pretenda naturalizarse mexicano deberá:

**I.** Presentar solicitud a la Secretaría en la que manifieste su voluntad de adquirir la nacionalidad mexicana;

**II.** Formular las renunciaciones y protesta a que se refiere el artículo 17 de este ordenamiento;

La Secretaría no podrá exigir que se formulen tales renunciaciones y protestas sino hasta que se haya tomado la decisión de otorgar la nacionalidad al solicitante. La carta de naturalización se otorgará una vez que se compruebe que éstas se han verificado.

**III.** Probar que sabe hablar español, conoce la historia del país y está integrado a la cultura nacional; y

**IV.** Acreditar que ha residido en territorio nacional por el plazo que corresponda conforme al artículo 20 de esta Ley.

Para el correcto cumplimiento de los requisitos a que se refiere este artículo, se estará a lo dispuesto en el reglamento de esta Ley

26. Como es posible notar, cualquier persona extranjera puede solicitar naturalizarse como mexicana, siempre y cuando cumpla los requisitos señalados anteriormente.

27. La CPEUM establece que la nacionalidad mexicana por naturalización se puede perder por: (i) la adquisición voluntaria de una nacionalidad extranjera; (ii) por hacerse pasar en cualquier instrumento público como extranjero; (iii) por usar un pasaporte extranjero; (iv) por aceptar o usar títulos nobiliarios que impliquen sumisión a un Estado extranjero; y (v) por residir durante cinco años continuos en el extranjero.<sup>6</sup>

28. Los nacionales mexicanos, ya sea por naturalización o por nacimiento, están impedidos de utilizar una nacionalidad diversa a la mexicana en la celebración de actos jurídicos dentro del territorio mexicano.<sup>7</sup> Esto incluye hacerse pasar en cualquier instrumento público como extranjero o usar un pasaporte extranjero, así como de invocar la protección extranjera en torno a dichos actos.

29. La ley mexicana evita los conflictos derivados de la doble nacionalidad y la responsabilidad del Estado al limitar el uso de una nacionalidad diversa a la mexicana en lo que hace a la celebración de actos jurídicos en el territorio nacional o sobre bienes inmuebles ubicados en territorio nacional. Esta limitación es un principio constitucional y forma parte de la ley máxima del Estado mexicano.

30. Por cuanto hace a los mexicanos naturalizados, no es posible hablar de la doble nacionalidad, ya que con fundamento en la Ley de Nacionalidad, artículo 17, las personas interesadas en adquirir la nacionalidad mexicana por naturalización deberán hacer renuncia expresa a su nacionalidad de origen o cualquier otra que les asista, es decir, que una vez otorgada la Carta de Naturalización, queda acreditado que a la persona le asiste el derecho a la nacionalidad mexicana y el Estado mexicano le deja de reconocer cualquier otra nacionalidad que implique su condición de extranjero.

31. Lo anterior, se robustece a través de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 37 apartado B, que establece claramente que la nacionalidad mexicana por naturalización se pierde por adquirir una nacionalidad extranjera, por hacer uso de un pasaporte extranjero, por ostentarse como extranjero en cualquier instrumento público, entre otras, con lo cual se acredita que el mexicano por naturalización no se encuentra facultado para hacer uso de ninguna otra nacionalidad en territorio mexicano o ante autoridad mexicana dentro o fuera de México (por ejemplo, ante embajadas o consulados mexicanos).

---

<sup>6</sup> MMA-001. Artículo 37 B de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

<sup>7</sup> MMA-002. Artículos 13 y 14 de la Ley de Nacionalidad.

## V. Naturaleza y efectos de la renuncia contemplada en los artículos 17 y 19 de la Ley de Nacionalidad

32. Como mencioné, a fin de que se le otorgue la nacionalidad mexicana a un extranjero, éste deberá “[f]ormular las renunciaciones y protesta a que se refiere el artículo 17 de este ordenamiento” conforme al artículo 19 de la Ley de Nacionalidad.

33. Dichas renunciaciones y protesta se establecen en el artículo 17 de la Ley de Nacionalidad de la siguiente manera:

[...] Para ello, formularán renuncia expresa a la nacionalidad que les sea atribuida, a toda sumisión, obediencia y fidelidad a cualquier Estado extranjero, especialmente de aquél que le atribuya la otra nacionalidad, a toda protección extraña a las leyes y autoridades mexicanas, y a todo derecho que los tratados o convenciones internacionales concedan a los extranjeros. Asimismo, protestarán adhesión, obediencia y sumisión a las leyes y autoridades mexicanas y se abstendrán de realizar cualquier conducta que implique sumisión a un Estado extranjero.

34. En Derecho Internacional, la Declaración Universal de Derechos Humanos en su artículo 15 y la Convención Americana sobre Derechos Humanos en su artículo 20, reconocen que toda persona tiene derecho a una nacionalidad. También hace una distinción precisa entre la garantía que goza toda persona (1) a no ser privado arbitrariamente de su nacionalidad y (2) el derecho que tiene todo ser humano a cambiarla.

35. En México, toda persona física extranjera que solicite obtener la nacionalidad mexicana y cumpla con los requisitos de Ley debe protestar obediencia y sumisión a las leyes y autoridades mexicanas y deberá de abstenerse de realizar cualquier conducta que implique sumisión a otro Estado extranjero que también lo considere como su nacional. Por ello, una vez aprobada y expedida la carta de naturalización, todas las personas naturalizadas deben firmar ante la SRE las renunciaciones y protesta contemplados en los artículos 17 y 19 de la Ley de Nacionalidad.

36. Como parte de esta política primordial, el Estado mexicano busca evitar que la persona haga uso de la legislación de otro país para la realización de un acto jurídico en territorio mexicano o se ostente como nacional de otro país y con ello pueda obtener algún beneficio, evadir responsabilidades o cometer actos ilícitos.

37. Esta estricta y primordial política del Estado mexicano está reforzada por la restricción que se impone a personas mexicanas con doble nacionalidad que ocuparán cargos públicos en México. La Constitución, en su artículo 32, contempla que para el ejercicio de cargos y funciones que por disposición de la presente Constitución se requiera tener la calidad de mexicano y que la persona no adquiera otra nacionalidad, será necesario que la persona realice ante la Secretaría de Relaciones

Exteriores, las renunciaciones y protestas a la nacionalidad o nacionalidades a las que tuviera derecho y que pudieran generar conflictos en el desempeño de su cargo. Al respecto, el artículo 32 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos expresa lo siguiente:

**Artículo 32.** La Ley regulará el ejercicio de los derechos que la legislación mexicana otorga a los mexicanos que posean otra nacionalidad y establecerá normas para evitar conflictos por doble nacionalidad.

El ejercicio de los cargos y funciones para los cuales, por disposición de la presente Constitución, se requiera ser mexicano por nacimiento, se reserva a quienes tengan esa calidad y no adquieran otra nacionalidad. Esta reserva también será aplicable a los casos que así lo señalen otras leyes del Congreso de la Unión.

En tiempo de paz, ningún extranjero podrá servir en el Ejército, ni en las fuerzas de policía o seguridad pública. Para pertenecer al activo del Ejército en tiempo de paz y al de la Armada o al de la Fuerza Aérea en todo momento, o desempeñar cualquier cargo o comisión en ellos, se requiere ser mexicano por nacimiento.

Esta misma calidad será indispensable en capitanes, pilotos, patronos, maquinistas, mecánicos y, de una manera general, para todo el personal que tripule cualquier embarcación o aeronave que se ampare con la bandera o insignia mercante mexicana. Será también necesaria para desempeñar los cargos de capitán de puerto y todos los servicios de practica y comandante de aeródromo.

Los mexicanos serán preferidos a los extranjeros en igualdad de circunstancias, para toda clase de concesiones y para todos los empleos, cargos o comisiones de gobierno en que no sea indispensable la calidad de ciudadano.

38. En el momento en que la SRE entrega la carta de naturalización a la persona solicitante, se le entrega también un documento que debe leer y firmar de forma voluntaria que constituye las renunciaciones y protesta contemplados en los artículos 17 y 19 de la Ley de Nacionalidad.

39. Adicionalmente, en el momento de la entrega de la carta de naturalización, oficiales de la SRE repiten de forma oral el texto de dichos documentos y se les recuerda que violar esa renuncia y protesta constituye una violación a la Constitución y lleva a la pérdida de la nacionalidad mexicana por naturalización. A la persona que recibe la naturalización se le reitera que el Estado Mexicano únicamente permitirá de conformidad con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 37, apartado B, que se le reconozca bajo su jurisdicción la nacionalidad mexicana.

40. La Ley de Nacionalidad y Naturalización de 1934 establecía en su artículo 17 que el interesado por conducto del Juez presentaría su solicitud ante la SRE renunciado expresamente a su nacionalidad de origen, así como a toda sumisión, obediencia y fidelidad a cualquier gobierno

extranjero, especialmente a aquel de quien el solicitante haya sido súbdito. Anteriormente, al momento de otorgar la Carta de Naturalización, se retenía el pasaporte extranjero con la finalidad de avisar al otro país que su nacional había renunciado a su derecho, por lo que se mandaba directamente con la autoridad del país que otorgaba el pasaporte, haciendo constar que ya no era posible contar con su otra nacionalidad y avisando a ese otro país que su nacional ya era mexicano. Posteriormente, la renuncia también quedó incluida en la Ley de Nacionalidad de 1998, con la idea de que prevalezca el supuesto de que la persona mexicana por naturalización, al optar por la soberanía del Estado mexicano, debe renunciar expresamente ante autoridad mexicana de cualquier otra a la que pudiera tener derecho.

## VI. La inversión Extranjera en la Zona Restringida

### A. Principios constitucionales que restringen la propiedad de los extranjeros en la zona restringida

41. La capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la Nación está regulada por el Artículo 27 de la Constitución mexicana. Este artículo contiene un principio constitucional por el cual se restringe el dominio directo de los extranjeros dentro del territorio mexicano:

[...] 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 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 aquellos; 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 las tierras y aguas.***

42. A partir de este precepto surgen dos limitaciones a la propiedad de extranjeros en México. La primera es la prohibición de los extranjeros de adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas dentro de la zona restringida. La segunda es que los extranjeros pueden adquirir inmuebles de cualquier tipo en el resto del territorio nacional, siempre y cuando celebren un convenio con el Estado Mexicano por el cual convengan considerarse como mexicanos respecto a dichos bienes y no invocar la protección sus países de origen. Esto es la conocida Cláusula Calvo. El trámite es denominado “convenio de renuncia para la adquisición de inmuebles fuera de la zona restringida”.

43. La prohibición en la zona restringida es de carácter constitucional. Esto significa que la prohibición prevalece sobre cualquier otra ley o situación fáctica particular. Además, es de orden

público e interés general, por lo que su observancia es inderogable. El carácter prioritario de esta prohibición y por el cual fue incluida en la CPEUM ha sido históricamente el de salvaguardar la soberanía nacional, así como mantener la integridad del territorio nacional.

44. Cabe precisar que estos medios jurídicos no son generadores de derechos reales, es decir que, el extranjero como persona moral o física no adquiere en ningún momento la propiedad del bien, sino la posibilidad de utilización y aprovechamiento de los mismos.<sup>8</sup>

45. El Estado mexicano ha asignado la mayor importancia a esta política nacional sobre la propiedad de personas extranjeras, de tal forma que ha establecido una oficina especial dentro de la SRE, llamada Coordinación de Enlace y Seguimiento de Procedimientos (antes Dirección General Adjunta de Asuntos Jurídicos) para emitir las autorizaciones y llevar un registro de dichos trámites.

46. El Estado mexicano, a través de la SRE, realiza una amplia difusión de esta restricción constitucional para las personas extranjeras a través de su página de internet, a través de los siguientes vínculos electrónicos:

- <https://sre.gob.mx/permiso-para-constituir-un-fideicomiso-en-zona-restringida>
- <https://sre.gob.mx/convenio-de-renuncia-para-la-adquisicion-de-bienes-inmuebles-fuera-de-zona-restringida>
- <https://sre.gob.mx/aviso-de-adquisicion-de-inmuebles-por-sociedades-mexicanas-con-clausula-de-admision-de-extranjeros-en-la-zona-restringida-que-se-destinen-a-un-fin-no-residencial>

47. Adicionalmente, la SRE proporciona información directa en sus oficinas centrales en la Ciudad de México y en las oficinas llamadas “Oficinas de Pasaportes” en cada Estado (anteriormente llamadas “Delegaciones”), a través de la atención telefónica en las oficinas centrales y de Pasaportes de la SRE y mediante la atención a través de los correos electrónicos de la SRE establecidos para ello: [dgajuridicos@sre.gob.mx](mailto:dgajuridicos@sre.gob.mx) y [articulo27@sre.gob.mx](mailto:articulo27@sre.gob.mx)

48. La anterior Dirección General Adjunta de Asuntos Jurídicos (hoy Coordinación de Enlace y Seguimiento de Procedimientos) remitió en agosto de 2015 Notas Diplomáticas a las embajadas de los países que se encuentran acreditados en México, mediante las cuales se les informó el mecanismo de adquisición de inmuebles por parte de personas extranjeras.

49. A partir del 2012, se estableció un sistema electrónico llamado “Sistema Integral para Artículo 27 Constitucional (SIPAC27)”. Este sistema se implementó para facilitar los trámites de

---

<sup>8</sup> **MMA-003.** Tesis 339442, Extranjeros, prohibición a los, para adquirir tierras, de acuerdo con o prescrito en el Artículo 27 Constitucional, Semanario Judicial de la Federación, Toño CXXXVIII, p.109. “El artículo 27 fracción I de la Constitución Federal declara: En una faja de cien kilómetros a lo largo de la frontera y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas. Ahora bien, el espíritu que anima la prohibición constitucional excluye la adquisición de tierras en la zona prohibida por parte de extranjeros, aun a través de la posesión, pues la simple prolongación de ésta conduciría mediante la prescripción a la adquisición del dominio y con ello quedarían burlados los altos propósitos de la norma constitucional.”



constitución de fideicomisos, así como eficientar y agilizar estos trámites por parte de los delegados fiduciarios de las distintas instituciones de crédito (bancos) que fungen como fiduciarias. A partir de 2012, los trámites de fideicomisos en la zona restringida solo podían realizarse a través del SIPAC27. Por tal motivo, su implementación fue ampliamente difundida entre los bancos y en el Diario Oficial de la Federación, mediante el “ACUERDO por el que se establece el mecanismo mediante el cual los delegados fiduciarios de las instituciones de crédito deberán presentar las solicitudes para obtener de la Secretaría de Relaciones Exteriores los permisos para la constitución de fideicomisos que permitan a los extranjeros el uso y aprovechamiento de bienes inmuebles ubicados en zona restringida”, publicado el 16 de marzo de 2012 y que entró en vigor el 2 de abril de 2012.

50. Adicionalmente, para la operación del SIPAC27, la SRE ha realizado diversos talleres de capacitación destinados a fedatarios públicos (notarios públicos y corredores públicos), con lo que se ha reforzado el conocimiento del marco legal que rige a las personas extranjeras en materia de propiedades en la zona restringida.

51. La SRE ha mantenido una estrecha comunicación con el Colegio Nacional del Notariado Mexicano y otros colegios de notarios en los Estados, ya que a través de sus agremiados se llevan a cabo los actos jurídicos de adquisición de propiedad por personas extranjeras cuando el inmueble se encuentra fuera de la zona restringida. Asimismo, ante su fe, se lleva a cabo la constitución de los contratos de fideicomiso traslativos de dominio que permiten el uso y aprovechamiento a personas extranjeras sobre inmuebles localizados dentro de la zona restringida. Adicionalmente, la SRE sostiene reuniones periódicas, en las cuales se reiteran los mecanismos que tienen las personas extranjeras para la adquisición de inmuebles dentro y fuera de la zona restringida. Por lo tanto, cada Notario ha recibido información precisa sobre este tipo de operaciones, que se agrega a su obligación de conocer y cumplir el marco legal.

#### **B. Mecanismos que debe seguir un extranjero para constituir su inversión legalmente sobre la zona restringida.**

52. Los mecanismos que debe seguir un extranjero para constituir una inversión sobre la zona restringida están regulados por la Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento y dependen de las condicionales específicas en las que decida establecer su inversión. La siguiente tabla se resumen estos mecanismos.

**Tabla 1: Mecanismos para la adquisición de inmuebles en la zona prohibida por extranjeros**

Mecanismo	Tipo de persona	Destino del inmueble	Tipo de derecho adquirido
Aviso ante la Secretaría de Relaciones Exteriores (SRE)	Sociedades Mexicanas con admisión de extranjeros y cláusula calvo <sup>9</sup>	No residencial (los hoteles y moteles están incluidos en este supuesto) <sup>10</sup>	Dominio directo sobre los bienes
Constitución de Fideicomiso previo permiso de la SRE	Sociedades Mexicanas sin cláusula de exclusión de extranjeros	Residencial <sup>11</sup>	Derechos al uso y goce 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.
	Persona física extranjera	Hoteles y moteles, desarrollos turísticos, entre otros <sup>12</sup>	
	Persona moral extranjera		

**Fuente: Ley de Inversión Extranjera, Artículos 10-12 y Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, Artículos 5 y 11.**

**i. Establecimiento de inversión extranjera en la zona restringida a través de la constitución de un Fideicomiso**

53. Las personas físicas o morales extranjeras podrán adquirir el uso y aprovechamiento de un bien inmueble en la denominada zona restringida, mediante la constitución de un contrato de fideicomiso traslativo de dominio, previo permiso que emita la Secretaría de Relaciones Exteriores a través de la Dirección General de Asuntos Jurídicos a la institución de crédito (Banco) que fungirá como fiduciaria.

<sup>9</sup> La cláusula calvo hace referencia al convenio que debe agregarse como parte de los estatutos de una sociedad mexicana, por medio de la cual los extranjeros que formen parte de la misma convienen 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.

<sup>10</sup> Se consideran bienes inmuebles destinados a la realización de actividades no residenciales: Los que se destinan a alguna actividad industrial, comercial o turística y que de manera simultánea sean utilizados para fin residencial, entre otros.

<sup>11</sup> Se considera que un bien inmueble tiene fines residenciales cuando es destinado exclusivamente a vivienda para uso del propietario o de terceros.

<sup>12</sup> **MMA-004.** Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, Artículo 10.

54. Con la constitución de dicho contrato de fideicomiso, la propiedad del inmueble no se transmite al extranjero, sino que esta pasa a una propiedad fiduciaria, es decir, será el banco quien aparecerá como propietario en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la entidad federativa en la que se encuentre el inmueble.

55. Para solicitar el permiso para la constitución de un fideicomiso sobre inmuebles localizados en la zona restringida la fiduciaria (Banco), deberá proporcionar a través del Sistema Integral para Artículo 27 Constitucional (SIPAC27) la siguiente información y documentación:

- Nombre y nacionalidad del fideicomitente y documento que acredite la nacionalidad.
- Nombre de la Institución de crédito (banco) que fungirá como fiduciaria.
- Nombre y nacionalidad del fideicomisario y, si los hubiere, de los fideicomisarios en segundo lugar y de los fideicomisarios sustitutos.
- Duración del fideicomiso.
- Uso que se le dará al inmueble (fines).
- Descripción, ubicación, medidas, colindancias y superficie total del inmueble objeto del fideicomiso.
- Distancia del inmueble respecto de la Frontera o de la Zona Federal Marítimo Terrestre.
- Cubrir el pago de derechos por la cantidad que establece el artículo 25 de la Ley Federal de Derechos vigente, mediante pago electrónico en las instituciones de crédito certificadas.
- La solicitud de permisos para constituir fideicomisos en la zona restringida, deberá presentarse ÚNICAMENTE por medios electrónicos, a través del SIPAC27.

56. Las consecuencias legales de no cumplir con el mecanismo se precisan en la sección F de esta declaración testimonial.

### **C. Mecanismos para la adquisición de bienes en la zona restringida por sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros y Clausula Calvo**

57. Las sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros pueden adquirir el dominio directo sobre bienes inmuebles en la zona restringida, sin embargo, están condicionadas a la firma de un convenio con el Estado mexicano por medio del cual los accionistas extranjeros acuerdan considerarse como nacionales respecto a dicho bienes y, por lo tanto, no recurrir a la protección de un Estado extranjero.

58. Es importante aclarar que la Cláusula Calvo queda plasmada en la escritura de constitución de la sociedad y la obligación a que se refiere la fracción I del Artículo 10 de la Ley de Inversión

Extranjera, es la de presentar un aviso de adquisición de inmuebles a la Secretaría de Relaciones Exteriores.

59. Además, la sociedad deberá dar aviso a la SRE dentro de los 60 días hábiles siguientes a que se realice la adquisición. Si la sociedad no presenta el aviso de adquisición dentro del plazo de 60 días hábiles después de la adquisición, se subsana con la presentación extemporánea del mismo. Para el año 2021, si se presenta dentro del término establecido por la Ley de Inversión Extranjera, la sociedad debe pagar como derechos \$1,125 pesos mexicanos. Si el aviso es extemporáneo, el pago de derechos será por la cantidad de \$8,650 pesos mexicanos.

#### **D. Panorama actual de la inversión extranjera legal en la zona restringida en México**

60. A continuación, se indica el número de trámites realizados antes la SRE por parte de personas extranjeras en la zona restringida.

**Tabla 2: Estadísticas Artículo 27, 2014-2021.**

TRAMITE	2014	2015	2015	2017	2018	2019	2020	2021 <sup>13</sup>	TOTAL
Permisos para constituir fideicomisos	2,257	2,736	3,392	4,050	4,142	4,570	3,862	3,166	28,175
Avisos de adquisición por sociedad mexicana	1,666	680	859	1,258	1,371	1,353	370	585	8,142

**Fuente: Información obtenida del Sistema Integral para Artículo 27 Constitucional (SIPAC27).**

61. Es evidente que existe un gran número de fideicomisos constituidos durante los últimos 8 años (28,175), lo que demuestra que es una práctica común y bien conocida que las personas extranjeras tienen la obligación de constituir un fideicomiso para obtener el uso y aprovechamiento de inmuebles en la zona restringida.

62. Asimismo, la mayor parte de la inversión extranjera en la zona restringida se realiza a través de sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros. La mayor parte de los desarrollos turísticos, en la zona restringida, se efectúan mediante la adquisición de inmuebles en la zona restringida por parte de sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros. Estas sociedades tienen la obligación de avisar a la SRE de cada adquisición de inmuebles que realicen con fines no residenciales. En los últimos 8 años, la SRE ha recibido un total de 8,142 avisos.

<sup>13</sup> Datos de enero a junio de 2021

### **E. La doble nacionalidad y la zona restringida**

63. Como expliqué en la sección III de mi declaración testimonial, la nacionalidad mexicana puede ser adquirida de dos formas, por nacimiento o por naturalización.

64. En el caso de un doble nacional con nacionalidad mexicana por nacimiento, la adquisición realizada en la zona restringida será considerada como celebrada en su calidad de mexicana. Sin embargo, si el nacional se identifica como extranjero y accede a la protección de un Estado extranjero en relación a dicho bien, este pierde en beneficio de la Nación mexicana el bien sobre el que invoque la protección.

65. De la misma manera, las personas con nacionalidad mexicana por naturalización pueden adquirir bienes inmuebles en la zona restringida en su calidad de mexicanos. Sin embargo, se debe tomar en cuenta que la adquisición de la naturalización implica dos cosas (i) que el naturalizado ha renunciado a su otra nacionalidad o nacionalidades y a la protección que otros Estados o tratados internacionales le otorguen como extranjero, y (ii) ha acordado no adquirir otra nacionalidad. Estos dos elementos permiten salvaguardar el espíritu de la prohibición contenida en el artículo 27 Constitucional. En este sentido, la adquisición en calidad de extranjero por un nacional naturalizado implicaría que este (i) activa una causal de pérdida de nacionalidad y (ii) pierde en beneficio de la nación el bien sobre el que invoque la protección

#### **i. La aplicabilidad de los mecanismos para la adquisición por extranjeros en zona restringida ubicada dentro de terrenos ejidales**

66. En principio, ningún extranjero puede adquirir propiedad sobre terrenos ejidales. Por lo que los mecanismos aplicables para la adquisición en la zona restringida están condicionados a la desincorporación del régimen ejidal del terreno en cuestión. En caso de que un extranjero desee adquirir bienes inmuebles ubicados sobre la zona restringida que forma parte de un ejido, este deberá seguir los siguientes pasos:

- (1) El terreno ejidal deberá desincorporarse del régimen de propiedad ejidal y trasladarse al régimen de propiedad privada conforme a los procedimientos establecidos por la Ley Agraria.
- (2) Cumplir con el mecanismo aplicable para la adquisición de bienes inmuebles en la zona restringida.

### **F. Consecuencias legales de omitir los mecanismos legales para constituir inversión extranjera en la zona restringida**

67. Por último, es importante señalar que la falta de autorización de la Secretaría de Relaciones Exteriores para que un extranjero pueda adquirir bienes raíces implica que para el Estado mexicano

es nula la adquisición y puede alcanzar que así se declare.<sup>14</sup> En tal sentido, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que “la sanción establecida para extranjeros... hace nula para el Estado la adquisición, sujetándola, por lo tanto, a la orden de remate, para que el precepto constitucional no quede burlado”.<sup>15</sup>

68. Cabe precisar que la omisión por parte de una persona extranjera no es subsanable. Es decir, no existe ningún mecanismo legal para corregir la omisión o enmendar el acto y realizarlo nuevamente. La ley y los criterios de la Suprema Corte son muy claros, por lo que no procede ningún remedio legal.

69. Por lo que respecto a las autoridades que autoricen un acto jurídico de esta naturaleza que viole el marco constitucional y la ley, se inicia un procedimiento legal en su contra de carácter administrativo. Asimismo, las fiscalías pueden iniciar procedimientos penales en su contra. De igual forma, el Notario Público que esté involucrado en este tipo de operaciones ilícitas está sujeto a un procedimiento disciplinario que depende de la legislación de cada Estado. Entre las sanciones está la imposición de una multa, suspensión o separación definitiva de su condición de notario.

## VII. Conclusiones

70. La legislación de México permite que las personas mexicanas por nacimiento puedan adquirir una nacionalidad extranjera y que las personas extranjeras puedan adquirir la nacionalidad mexicana mediante un proceso de naturalización. En cualquiera de los dos escenarios, todo acto jurídico que realice en México un mexicano por nacimiento con una nacionalidad extranjera o un mexicano por naturalización se entiende haberse realizado en su calidad de mexicano.

71. Sin perjuicio de lo anterior, si un mexicano por nacimiento con otra nacionalidad ejerce un acto jurídico en México en su calidad de extranjero, no se podrá invocar la protección de un gobierno extranjero con respecto al mismo y quien lo haga perderá en beneficio de la nación los bienes o cualquier otro derecho sobre los cuales haya invocado dicha protección.

72. Si un mexicano por naturalización llegase a utilizar una nacionalidad distinta a la mexicana en la celebración de actos jurídicos dentro del territorio mexicano, dependiendo de la misma, podría ser objeto de la pérdida de su nacionalidad mexicana. Asimismo, no es posible que invoque la protección de un gobierno extranjero con respecto al mismo o cualquier otro acto jurídico.

73. Toda persona que desee adquirir la nacionalidad mexicana mediante el proceso de naturalización está sujeta a las disposiciones de la Ley de Nacionalidad, las cuales establecen que la

---

<sup>14</sup> **MMA-005**, Tesis 330091, Extranjeros, Adquisición de bienes por los, Semanario Judicial de la Federación, Tomo LXI, p.3442.

<sup>15</sup> **MMA-006**, Tesis 353957, Extranjeros, Adquisición de bienes por los, Semanario Judicial de la Federación, Tomo LXI, p.1000.

persona que solicite la nacionalidad mexicana mediante el proceso de naturalización deberá renunciar a cualquier otra nacionalidad y a todo derecho que los tratados o convenciones internacionales concedan a los extranjeros.

74. En el territorio mexicano los extranjeros no pueden adquirir el dominio directo de bienes inmuebles ubicados en la zona restringida, sin embargo, la legislación nacional prevé mecanismos a través de los cuales puedan constituir inversiones legalmente. La falta de cumplimiento de estos mecanismos, así como de los requisitos aplicables a los dobles nacionales que adquieren bienes en esta zona, no es subsanable por tratarse del incumplimiento a un precepto constitucional e implica la nulidad de pleno derecho de cualquier adquisición realizada fuera de lo establecido por la Ley.

75. Los mexicanos por nacimiento con doble nacionalidad serán considerados como mexicanos para efecto de los actos jurídicos celebrados para obtener bienes en la zona restringida. En caso de ostentar otra nacionalidad o pedir la protección de otro gobierno en relación a dichos bienes, éstos pierden en beneficio de la Nación el bien.

76. Los extranjeros, como personas físicas o morales o a través de sociedades mexicanas, deben cumplir los mecanismos específicos que aseguren el cumplimiento de la restricción contenida en el Artículo 27 constitucional, *i.e.*, que convendrán respecto a dichos bienes ser considerados como nacionales mexicanos y estarán por convenio con el Estado mexicano obligados a no invocar la protección de un Estado extranjero.

77. En la Secretaría de Relaciones Exteriores no existe evidencia alguna de que los demandantes haya seguido con los requisitos que marca la ley para la adquisición de los terrenos.

78. Declaro que lo señalado en el presente documento es verdadero y corresponde con la información y conocimiento que me constan respecto de los hechos señalados.

Ciudad de México, a 1 de septiembre de 2021

  
\_\_\_\_\_  
Marcelino Miranda Aceves.