

EY LAW Flash / Reforma al Artículo 27 Constitucional

viernes, 19 de agosto de 2016

Reforma al artículo 27 Constitucional

Con fecha 23 de abril de 2013, la Cámara de Diputados aprobó un proyecto de decreto a través del cual se pretende reformar el primer párrafo de la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (en adelante el "Proyecto de Reforma"), a fin de eliminar la prohibición establecida en dicho artículo, mediante la cual se impide a extranjeros adquirir en propiedad las tierras que se encuentran en una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las costas ("Zona Restringida").

Reforma al artículo 27 Constitucional

Con fecha 23 de abril de 2013, la Cámara de Diputados aprobó un proyecto de decreto a través del cual se pretende reformar el primer párrafo de la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (en adelante el "Proyecto de Reforma"), a fin de eliminar la prohibición establecida en dicho artículo, mediante la cual se impide a extranjeros adquirir en propiedad las tierras que se encuentran en una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las costas ("Zona Restringida").

Regulación actual

Conforme a la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, está prohibido a los extranjeros adquirir el dominio directo (es decir, el derecho real de propiedad) sobre aguas y tierras ubicadas en la Zona Restringida.

A efecto de permitir la inversión de extranjeros en activos inmobiliarios en la Zona Restringida, existe actualmente la posibilidad, establecida en el artículo 11 de la Ley de Inversión Extranjera, de que la Secretaría de Relaciones Exteriores otorgue permisos a efecto de que instituciones de crédito, actuando como fiduciarias, adquieran en favor de personas físicas o morales extranjeras o sociedades mexicanas sin cláusulas de exclusión de extranjeros, derechos sobre bienes inmuebles ubicados dentro de la Zona Restringida. Lo anterior, con el objeto de permitir a los fideicomisarios respectivos el uso y goce de dichos bienes, sin constituir en favor de dichos fideicomisarios derechos reales de propiedad sobre los inmuebles de que se trate.

Propuesta

En caso de que el Proyecto de Reforma sea aprobado y eventualmente promulgado, los extranjeros podrían adquirir de forma directa las tierras que se encuentren en la Zona Restringida, siempre y cuando dichos bienes sean utilizados única y exclusivamente para fines de vivienda, en el entendido de que quedaría excluida la posibilidad de llevar a cabo la adquisición con fines de uso comercial, industrial, agrícola o de cualquier otra índole que implique explotación económica. Al respecto, es importante mencionar que en el artículo tercero transitorio del Proyecto de Reforma se prevé establecer en la legislación secundaria procedimientos por medio de los cuales un extranjero pierda en beneficio de la Nación los bienes que hubiera adquirido, en caso de que los mismos se destinen a fines distintos a los permitidos.

A continuación, se muestra el texto actual del primer párrafo de la fracción I del artículo 27 Constitucional, y el texto aprobado por la Cámara de Diputados: Texto actualmente en vigor: Propuesta de reforma: Artículo 27...

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. Artículo 27...

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 Exteriores en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, los extranjeros por ningún motivo podrán adquirir el dominio directo sobre las aguas, en el

caso de las tierras, podrán adquirirlas cuando sean exclusivamente para uso de vivienda sin fines comerciales, para lo cual deberán convenir con la Secretaría de Relaciones Exteriores en los términos descritos en esta fracción.

De conformidad con el artículo constitucional que nos ocupa, actualmente a los extranjeros les está permitido adquirir el dominio sobre tierras que no se encuentren en Zona Restringida, siempre y cuando convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar 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 (convenio conocido como Cláusula Calvo). A este respecto, es importante hacer notar que en el Proyecto de Reforma se prevé que los extranjeros que desearan adquirir la propiedad de tierras dentro de la Zona Restringida se obliguen en estos mismos términos.

Estado en el proceso legislativo

Como se mencionó con anterioridad, el Proyecto de Reforma ha sido ya aprobado por la Cámara de Diputados del Poder Legislativo de la Federación. Por tratarse de un proyecto de reforma Constitucional, de conformidad con lo previsto en el artículo 135 de la propia Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, es necesario que el Proyecto de Reforma sea turnado a la cámara revisora (en este caso, el Senado de la República) y, una vez aprobado por ambas cámaras, se turne para consideración de los Congresos locales. A efecto de que el Ejecutivo Federal esté en posibilidad de promulgar el decreto correspondiente, es necesario que al menos dos terceras partes de las legislaturas locales aprueben también el Proyecto de Reforma.

Conclusión

En caso de que el primer párrafo de la fracción I del artículo 27 Constitucional sea promulgado conforme a lo anteriormente señalado, dichas modificaciones tendrían implicaciones positivas de carácter económico en aquellas regiones del país cercanas a las fronteras y, sobre todo, en las zonas costeras, puesto que se simplificaría a los extranjeros el proceso de adquisición de tierras para fines residenciales, lo que a su vez estimularía este tipo de inversión extranjera.

Para mayor información, favor de contactar a:

Francisco Forasteri

Socio Líder de Servicios Legales para México, Centroamérica y el Caribe

Tel: +52 (55) 1101-7293

francisco.forastieri@mx.ey.com

Eduardo Díaz de Cossío

Socio de Servicios Legales (Real Estate, Hospitality & Construction)

Tel: +52 (55) 1101-7292

eduardo.diazdecossio@mx.ey.com

Marisol Altamirano

Gerente Senior de Servicios Legales (Corporate Law).

Teléfono: +52 (55) 5283-8655

marisol.altamirano@mx.ey.com