

CCN MEXICOREPORT

■ ccn-law.com

Consideraciones sobre Restricciones a la Adquisición de Inmuebles por Extranjeros en la Zona Restringida de México.

Por: Abigail Maya

México ha sido y continúa siendo un destino atractivo para inversionistas extranjeros interesados en adquirir bienes inmuebles, ya sea con fines industriales, comerciales, de retiro, vacaciones o desarrollo. Sin embargo, la titularidad de propiedad por parte de extranjeros en México, está sujeta a restricciones constitucionales que con frecuencia son malinterpretadas. Conocer las vías legales disponibles puede ayudar a invertir con seguridad y evitar riesgos innecesarios.

Según el artículo 27 de la Constitución mexicana, los extranjeros no pueden adquirir directamente bienes inmuebles ubicados: (i) dentro de los 50 kilómetros de las costas mexicanas, o (ii) dentro de los 100 kilómetros de las fronteras internacionales. Estas áreas son denominadas “zona restringida”.

Para adquirir bienes inmuebles en dicha zona restringida, los extranjeros pueden utilizar un fideicomiso en el cual un banco, o institución financiera regulada y autorizada, funge como fiduciaria. Este mecanismo promueve la inversión extranjera respetando los límites constitucionales antes señalados. En este esquema, el banco mexicano mantiene el título legal del inmueble, siendo el comprador extranjero el beneficiario del fideicomiso, quien tiene el derecho al control del uso, arrendamiento, mejora, venta o herencia del inmueble en cuestión, así como del producto de la venta, en su momento. El fideicomiso otorga beneficios similares a los de la propiedad plena, dentro de un marco legal reconocido.

Otra alternativa que los extranjeros tienen para adquirir inmuebles en la zona restringida, es adquirir los mismos a través de una sociedad mexicana, la cual puede tener participación extranjera al 100%. Esta vía es común en inversiones comerciales, sin embargo, las sociedades extranjeras no pueden adquirir inmuebles en la zona restringida con fines residenciales, y los estatutos de la sociedad adquirente debe incluir la llamada "cláusula Calvo", mediante la cual los socios extranjeros renuncian a la protección diplomática de su país de origen y aceptan la jurisdicción mexicana para cualquier disputa legal que pueda surgir con respecto de cualquier inmueble adquirido, sin que ello limite mecanismos de protección recíprocas de inversiones establecidos en tratados internacionales celebrados por México.

La definición de uso residencial establecido en el Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera es amplia, al considerar varias actividades económicas como diversas al uso residencial, como es el caso de los llamados tiempo compartido, o cuando el inmueble se destina a una actividad combinada de uso residencial con comercial y turística, o cuando se adquieren los inmuebles para fines de desarrollo de proyectos inmobiliarios.

En conclusión, los extranjeros pueden adquirir propiedades en México, pero la estructura legal es clave. Ya sea mediante un fideicomiso o una sociedad, cumplir con las leyes mexicanas es esencial para proteger su inversión.