

GUTIÉRREZ QUIROZ, Gilberto, *Investment in Real Property in Mexico: An Overview of Constitutional and Statutory Restrictions*; RIVERA FARBER, Octavio, *An Introduction to Secured Real Estate Transactions in Mexico*; KOZOLCHYK, Boris, *The Mexican Land Registry*; PÉREZ, Gustavo J., *The Mexican Mining Concession. Its Features, Regulation and Practice*. "Arizona Law Review", vol. 12, summer, 1970, núm. 2.

Los artículos objeto del presente comentario son las ponencias presentadas en el seminario celebrado en la Universidad de Hermosillo, del 10 al 12 de abril de 1970, patrocinado por esta Universidad y la Universidad de Arizona. La naturaleza de los artículos es descriptiva y tiene como fin la divulgación de algunos aspectos relacionados con la actuación de capitales extranjeros en México. De particular interés resultan las preguntas formuladas por los profesores norteamericanos que participaron en el coloquio, ya que revelan cuáles son los puntos que ocupan su atención y los preocupan de manera especial. De acuerdo con el jurista cubano Kozolchyk, quien escribe la introducción a las presentes conferencias, el valor del seminario radica en la presentación de figuras jurídicas de interés para los juristas y los abogados postulantes de ambos países que no tienen correspondencia estricta en sus respectivos sistemas jurídicos.

Corresponde al señor licenciado Gutiérrez Quiroz, en su ponencia *Investment in Real Property in Mexico: An Overview of Constitutional and Statutory Restrictions*; hacer una presentación general de las principales disposiciones constitucionales y reglamentarias sobre la adquisición de inmuebles en México por parte de extranjeros.

El autor hace una breve reseña histórica que explica la actitud del pueblo mexicano frente a los capitales extranjeros. (Notamos una errata en la página 273, ya que se alude a la Constitución de 1910 y debe ser, como el mismo autor señala en la página 275, la Constitución de 1917.)

La piedra que sostiene al edificio jurídico mexicano en materia de propiedad es el artículo 27 constitucional. De este precepto se derivan los siguientes principios: a) La propiedad de las tierras y aguas pertenece originalmente a la Nación, la que tiene el derecho de transmitirla a los particulares, constituyendo la propiedad privada; b) Sólo los mexicanos por nacimiento o naturalización y las sociedades mexicanas pueden adquirir tierras, aguas y sus accesiones, u obtener concesiones para la explotación de recursos minerales; c) El Estado puede extender este derecho a los extranjeros que estén de acuerdo en considerarse con respecto a estas propiedades como nacionales y se comprometan a no solicitar la protección diplomática de sus gobiernos en asuntos relacionados con ellas. En caso de que los extranjeros falten a este compromiso pierden sus propiedades en beneficio de la Nación.

El artículo 27 constitucional dispone también que los extranjeros no pueden, bajo ningún motivo y por ninguna circunstancia, adquirir el dominio directo de tierras y aguas dentro de una zona de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y de 50 a lo largo de las costas.

En el contexto de la presente ponencia se alude a los medios existentes en el Derecho civil mexicano para la adquisición de tierra. La institución del notario público es también bosquejada, lo mismo que la protección de la propiedad a través del juicio de amparo.

Toca al licenciado Octavio Rivera Farber, con su ponencia *An Introduction to Secured Real Estate Transactions in Mexico*, hacer un estudio descriptivo de las distintas figuras de garantía a la propiedad, como la anticresis, la hipoteca, la compraventa con reserva de dominio y el fideicomiso.

El licenciado Rivera Farber concede especial importancia a la compraventa con reserva de dominio, por la creciente popularidad que ha cobrado recientemente en las transacciones comerciales.

El estudio del fideicomiso tiene gran importancia por las interesantes interpretaciones jurídicas a que da lugar y a la reciente legislación sobre la materia. El artículo 27 constitucional prohíbe a los extranjeros adquirir el dominio directo de tierras y aguas dentro de una zona de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y de 50 a lo largo de las Costas. El artículo 27 constitucional prohíbe específicamente a los extranjeros adquirir el *dominio directo*. La interpretación que la Secretaría de Relaciones Exteriores había venido haciendo de este precepto se inclinaba por permitir la constitución de fideicomisos a favor de extranjeros dentro de la zona prohibida. Una circular de 30 de junio de 1971 del ejecutivo federal respalda y da base jurídica a tal interpretación.

Kozolchik se avoca al estudio del registro de la propiedad en México. Se detiene en los sistemas que han influido en el sistema mexicano: el sistema francés o declarativo y el sistema alemán o constitutivo. El sistema mexicano resulta un sistema híbrido (p. 317) con particularidades tomadas del sistema francés y con perfiles tomados del sistema alemán.

En realidad, el registro de la propiedad es tan sólo una parte del Registro Público que incluye también al registro de bienes muebles y al registro de personas jurídicas. (pp. 318-319).

Kozolchik estudia los diversos principios que rigen a la institución del registro: el principio de publicidad, la protección a terceras partes, el principio de legalidad, el principio de especificación, el principio de prioridad, etcétera. Cuenta, en el desarrollo del tema, con una abundancia bibliográfica y vastas referencias a la jurisprudencia mexicana.

El licenciado Gustavo J. Pérez aborda por su parte un tema de gran interés: *The Mexican Mining Concession-Its features, regulation and practice*. No cabe duda que la legislación en materia minera es la más avanzada en México; la actividad misma ha sido el blanco principal de la política de la mexicanización.

La ponencia del licenciado Gustavo J. Pérez presenta con detalle el régimen de las concesiones dentro del contexto de la Nueva Ley Minera de 1961. De acuerdo con los lineamientos de esta ley, la concesión se otorga por 25 años. Las concesiones que fueron otorgadas con antelación a la presente ley tienen también una duración de 25 años, contados a partir del 5 de febrero de 1961, fecha en que entró en vigor la ley. (p. 359).

Existen disposiciones conexas, como las referentes a la extensión máxima de un lote minero: 500 hectáreas. Se establece también que no más de 8 substancias mineras pueden estar incluidas en una concesión. (p. 359).

La concesión no incluye la propiedad de la superficie. Es posible que la superficie pertenezca a la persona que detenta la concesión, pero esto ocurre rara vez. Los concesionarios tienen un derecho esencial, que es el de solicitar la expropiación de la superficie mediante el pago de una indemnización. (p. 359).

Otra característica interesante de la Nueva Ley Minera es la existencia de diferentes concesiones sobre el mismo lote minero.

Las limitaciones a la propiedad en materia minera son de suma importancia. Para las concesiones ordinarias se requiere un mínimo de 51% de capital mexicano; en las concesiones especiales se requiere que una compañía detente el 66% de capital mexicano. Las concesiones sobre reservas nacionales sólo pueden otorgarse a nacionales mexicanos. Lo mismo puede decirse de las concesiones dentro de la zona prohibida, las cuales sólo se conceden si el 100% del capital es poseído por mexicanos. (p. 360 y ss.). El capital de mexicanos y extranjeros se encuentra representado por dos tipos de acciones, A y B. La serie A de las acciones se extienden a mexicanos y deben ser nominativas. Las acciones de la serie B se destinan para los extranjeros.

Las ponencias objeto del presente comentario revelan el creciente interés por estudiar los diversos ángulos de las inversiones extranjeras en México desde un punto de vista de estricta técnica jurídica. Contribuyen a esclarecer las disposiciones sobre la materia y a sistematizar todas aquellas figuras jurídicas directamente conectadas con la participación de extranjeros en actividades económicas.

Ricardo MÉNDEZ SILVA

HOLSTEIN, Günter. *Historia de la filosofía política*, Trad. de Luis Legaz Lacambra, Madrid, "Instituto de Estudios Políticos", 1969, VIII-291 pp.

Günter Holstein escogió como título de su estudio el de *Historia de la filosofía política*. Ahora bien, es justamente la específica denominación de *filosofía política* la que nos hacía esperar, en la selección de los temas y en el tratamiento de los problemas, un mayor rigor del que nos tienen acostumbrado los libros de historia de las ideas políticas. Tal cosa no sucedió. Empero, debemos consignar que Díez del Corral, prologuista de este libro, tiene al respecto una opinión completamente contraria a la nuestra.

El autor divide su trabajo en tres partes. En la primera, llamada "La filosofía del Estado en la antigüedad", se trata de exponer, de manera demasiado sucinta, el pensamiento político de Platón y Aristóteles. En relación con esta primera exposición constatamos la imposibilidad de resumir en tan pocas páginas dos sistemas tan complejos. Por otro lado, consideramos que la falta de referencia a los originales hace que las afirmaciones del autor se vean privadas de autoridad. Además, la concreción tan rotunda de los temas y la selección tan arbitraria de los mismos dan por resultado que el lector deba contentarse con una narración francamente superficial. Estas anteriores observaciones se ven acentuadas aún más en la tercera sección de esta misma primera parte, momento en que el autor pretende exponer, en sólo dieciocho delgadas páginas, el pensamiento político de más de ocho siglos (1). En lo que toca a la segunda parte de este trabajo, titulada "La filosofía política de la Edad Media", debemos señalar que es aquí donde la obra parece adquirir un poco de mayor consistencia. Esto es debido a la introducción de una cierta esne-nografía histórica y a la evidente intención de hacer resaltar las cualidades de la doctrina cristiana católica del derecho y del Estado. Es San Agustín quien obtiene el mayor número de páginas y, a nuestro juicio, la mejor expo-