

13 -07- 2017



SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES

H.  
a: Nedorostkova -  
fórmula web 25

ASJ- 25810

La Secretaría de Relaciones Exteriores Dirección General de Asuntos Jurídicos saluda atentamente a la Embajada de La República Checa hace referencia al derecho que tienen los extranjeros para adquirir inmuebles en Mexico y los requisitos que deben cumplir dependiendo la ubicación de los mismos.

En ese sentido, en alcance a nuestra Nota Diplomática ASJ-29531 del 24 de agosto de 2015, recibida por la Embajada el 26 de agosto del mismo año, en la que se comunicó que Conforme a la Fracción I del Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los extranjeros pueden adquirir inmuebles fuera de la llamada zona restringida (faja de 100 Kilómetros a lo largo de las fronteras y de 50 Kilómetros en las playas), debiendo obtener previamente un permiso ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, Dirección General de Asuntos Jurídicos, en oficinas centrales o en sus delegaciones en el interior de la República requisitando los formatos que se publican en la página <http://sre.gob.mx/convenio-de-renuncia-para-la-adquisicion-de-bienes-inmuebles-fuera-de-zona-restringida> y presentando los documentos que ahí se indica. El permiso deberá ser asentado en la escritura pública en donde se haga constar la transmisión de propiedad en favor del extranjero, acto jurídico que se formaliza ante notario público mexicano.

En el caso en que el inmueble se encuentre en la zona restringida, el extranjero no puede detentar la propiedad, solo podrá adquirir el derecho al uso y aprovechamiento del inmueble a través de un fideicomiso figura jurídica que asemeja al **trust anglosajón**, por un periodo de 50 años renovable por otros 50 años. En este caso, el delegado fiduciario de la institución de crédito mexicana que se elija como fiduciaria gestionará ante esta Secretaría el permiso correspondiente para constituir un fideicomiso, el cual se formalizará ante fedatario público mexicano. Dicho permiso deberá ser utilizado dentro de los 180

días naturales. Para obtener más información de este trámite, el extranjero puede acceder a este link: <http://sre.gob.mx/tramites-y-servicios/constitucion-de-fideicomisos>

No omito mencionar que en ambos casos, de conformidad con la Ley Agraria vigente ningún extranjero puede adquirir tierras ejidales o comunales, ya que estas son reservadas únicamente para mexicanos, por lo que la adquisición de esas tierras por parte de extranjeros, estaría afectada de nulidad absoluta, lo cual conllevaría un quebranto económico y patrimonial para el adquirente extranjero.

Los contratos de transmisión de propiedad de inmuebles que no cumplan con las formalidades antes señaladas, estarán viciados de nulidad. Lo anterior se hace del conocimiento de la Embajada con objeto de que sus connacionales cuenten con información fidedigna y realicen operaciones ciertas. Para el desahogo de consultas sobre estos trámites, puede comunicarse a esta Dirección General de Asuntos Jurídicos a través del correo [dgajuridicos@sre.gob.mx](mailto:dgajuridicos@sre.gob.mx) o a los teléfonos 36 86 52 34 o 36 86 51 00 ext. 6416

Sin otro particular, la Secretaría de Relaciones Exteriores Dirección General de Asuntos Jurídicos hace propicia la oportunidad para reiterar a la Embajada de La República Checa las seguridades de su atenta y distinguida consideración.

Ciudad de México 11 de julio de 2017.

A la Embajada de La República Checa.