

CAPITULO VI

LA ENFITEUSIS Y EL DERECHO DE SUPERFICIE EN LA LEGISLACION FEDERAL Y EN EL ESTADO DE PUEBLA

6.1 LA MATERIA FEDERAL Y LA MATERIA LOCAL

Después de un estudio a fondo dentro del Código Civil Federal y de analizar cada capítulo que integra la estructura de este, no se encontró ninguna de las figuras jurídicas que estudiamos a lo largo de este trabajo en cuanto a la enfiteusis es nula completamente su regulación en cuanto al derecho de superficie el Código Civil Federal adecua esta figura en cuanto al arrendamiento pero de la misma manera una regulación directa no existe de ambas figuras.

En lo que respecta al derecho de superficie en el Estado de Puebla lo encontramos regulado en el capítulo décimo tercero que nos establece lo siguiente:

Artículo 1335. Puede el dueño constituir, en favor de otra persona y respecto a un terreno de su propiedad, un derecho de:

- I. Construir un edificio sobre el suelo.
- II. Hacer construcciones debajo del suelo.

Artículo 1336. El derecho a que se refiere el artículo anterior se extingue, por no construir dentro del plazo de dos años.

Artículo 1337. En los casos supuestos en el artículo 1335, el dueño del terreno conservara la propiedad del suelo, y hecha la construcción, la propiedad de esta es de la persona en cuyo favor se constituyo el derecho de construir.

Artículo 1338. Puede el propietario de una construcción existente en terreno suyo, sobre o debajo del suelo, enajenarla separadamente de este, conservando tanto la propiedad del terreno como la del suelo.

Artículo 1339. El derecho de propiedad sobre las construcciones a que se refieren los artículos anteriores se denomina "derecho de superficie" y su titular "superficiario".

Artículo 1340. Mientras subsista el derecho de superficie, son aplicables las siguientes disposiciones:

I. Existen dos derechos de propiedad independientes, y que son:

A). La propiedad de las construcciones, que son del superficiario; y

B). La propiedad del terreno, que continua siendo del dueño de este.

II. No se confundirán las dos propiedades a que se refiere la fracción anterior; y

III. El superficiario goza de una servidumbre de apoyo, en provecho de la construcción como predio dominante, y por lo que hace a los cimientos de esta.

Artículo 1341. El derecho de superficie puede constituirse a título oneroso o gratuito, por acto entre vivos o en testamento y por tiempo determinado.

Artículo 1342. El derecho de superficie se extingue al vencerse el plazo, siendo aplicable las siguientes disposiciones:

I. El propietario del suelo adquiere la propiedad de la construcción;

II. Si en el título constitutivo se pacto una prestación en favor del superficiario, al extinguirse su derecho, debe el dueño del terreno cumplir aquella;

III. Con la extinción del derecho de superficie se extinguen los derechos reales establecidos por el superficiario;

IV. El dueño del suelo se substituye al superficiario en los contratos que este haya celebrado con otras personas, respecto de la construcción y que, sin crear derechos reales, transmitan el uso total o parcial de esta.

Artículo 1343. El derecho de superficie no se extingue por la destrucción de lo edificado.

En cuanto a la enfiteusis el Código Civil de Puebla establece en el capítulo decimosexto el Censo Enfitéutico y nos establece lo siguiente:

Artículo 2616. Censo enfitéutico es el contrato por virtud del cual una persona adquiere el derecho de percibir una pensión anual, por entrega que hace otra del dominio útil de un bien inmueble, para que lo disfrute. El que recibe la pensión se llama dueño y el que lo paga enfiteuta.

Artículo 2617. El censo enfitéutico otorga al enfiteuta un derecho real para usar y disfrutar temporalmente el predio objeto de el.

Artículo 2618. Las partes pueden fijar convencionalmente el plazo de duración de la enfiteusis, el cual no puede exceder de diez años.

Artículo 2619. Vencido el contrato de enfiteusis celebrado a plazo fijo, pueden las partes celebrar otro contrato de enfiteusis respecto del mismo bien.

Artículo 2620. Si el contrato se pacto por un plazo menor de diez años, el censo solo podrá redimirse por convenio de ambas partes.

Artículo 2621. No puede constituirse el censo enfiteútico sobre la vida de una o mas personas.

Artículo 2622. El contrato de enfiteusis se hará constar en escritura pública y en el se estipulara:

I. El monto de la pensión que el enfiteuta debe pagar al dueño;

II. Si la pensión se pagara en dinero o en frutos;

III. Si la pensión se pagara cada año en una o varias exhibiciones;

IV. El numero de pensiones que sea necesario que el enfiteuta deje de pagar, para incurrir en mora y proceda la rescisión del contrato:

V. El lugar de pago de la pensión;

VI. El plazo para la devolución del predio.

Artículo 2623. Si la enfiteusis fuere de predio urbano, la pensión se pagara en dinero.

Artículo 2624. Si no hubiere lugar convenido para el pago de la pensión, se hará en la casa del dueño, en la del representante de este si viven en el municipio de la ubicación del predio; y si no habitan en este municipio, o si el dueño no tiene representante, se hará el pago en el domicilio del enfiteuta.

Artículo 2625. Si no hubiere tiempo señalado para el pago de la pensión y esta consistiere en frutos, se hará al fin de la cosecha respectiva

Artículo 2626. Si la pensión consistiere en dinero y no se hubiere fijado plazo para el pago, este se hará al fin del año, contado desde la fecha del contrato.

Artículo 2627. Si el dueño dividiere la finca a varias fracciones, se aplicaran los siguientes preceptos.

I. La división no es oponible al enfiteuta y este continuara ejerciendo sus derechos sin modificación;

II. El enfiteuta solo estará obligado a hacer pagos parciales a los diversos adquirentes: a) si al constituirse la enfiteusis se previo la posibilidad de esta división, y el enfiteuta se obligo en esa eventualidad; y b) si la división se realiza con posterioridad, y la acepto el enfiteuta.

Artículo 2628. Si el enfiteuta fraccionare el predio para los efectos de su aprovechamiento entre diversos interesados, se aplicaran las siguientes disposiciones

I. Continuara el enfiteuta obligado al pago integro de la pensión, no siendo oponibles al dueño las divisiones que hubiere hecho;

II. Si el dueño consintiere en la división por lotes, cada uno de estos será objeto de una enfiteusis por separado, debiendo estipularse ese caso el monto de las pensiones que serán exigibles a cada uno de los enfiteutas.

Artículo 2629. En caso de transmisión del dominio directo, por causa de muerte del dueño, si hubiere varios herederos, el enfiteuta estará obligado a hacer a estos, pagos parciales de la pensión, según la parte aplicada a cada uno de ellos del dominio directo.

Artículo 2630. Si fallece el enfiteuta, y deja varios herederos, cada uno de estos deberá pagar al dueño la parte de la pensión que corresponda, en proporción al porcentaje del dominio útil que se le aplique.

Artículo 2631. Por falta de herederos testamentarios o legítimos del último enfiteuta, se extingue la enfiteusis y se devolverá el predio al dueño.

Artículo 2632. Solo pueden ser dados en enfiteusis los bienes raíces enajenables

Artículo 2633. Se requiere autorización judicial para dar en enfiteusis los predios de incapacitados.

Artículo 2634. El enfiteuta tiene:

- I. Derecho de poseer el objeto de la enfiteusis y la acción persecutoria;
- II. Facultad de ejercitar las acciones posesorias, como poseedor del dominio útil del predio:
- III. Derecho de usufructuar el predio y de ejecutar todos los actos jurídicos que la ley permite al usufructuario;
- IV. Facultad para ceder el dominio útil, hipotecario o imponer al predio servidumbres sin consentimiento del dueño;
- V. Derecho de donar el dominio útil.

Artículo 2635. En los supuestos de la fracción IV del artículo anterior, los contratos que celebre el enfiteuta, terminaran con la enfiteusis o con la perdida del predio por rescisión.

Artículo 2636. Si se rescinde el contrato de enfiteusis, el inmueble pasara al dueño libre de gravámenes, salvo que el los hubiere consentido.

Artículo 2637. Para los efectos del artículo 2635, el derecho de quienes contraten con el enfiteuta y adquieran de este el dominio útil o algún derecho real sobre el predio, estará sujeto a condición resolutoria, consistente en la extinción del derecho del enfiteuta.

Artículo 2638. Si por un hecho voluntario del enfiteuta se extinguiere la enfiteusis. Y se estuviere en los supuestos de los artículos 2634, fracción IV y 2636, el enfiteuta deberá pagar a la persona con quien contrato, los daños y perjuicios causados a este por la escisión de la enfiteusis.

Artículo 2639. Para que la enfiteusis sea oponible a terceros y el enfiteuta pueda ejercitar acciones reales, deberá el contrato inscribirse en el registro publico de la propiedad.

Artículo 2640. El dueño tiene derecho de preferencia para el pago de la pensión, sobre los frutos del inmueble objeto de la enfiteusis, y es acreedor de primera clase en caso de concurso.

Artículo 2641. Si el enfiteuta deja de pagar su pensión anual, o tres mensualidades, en su caso, el dueño tiene derecho de exigir el pago o la rescisión del contrato.

Artículo 2642. Para constituir en mora al enfiteuta no se necesita que el dueño lo interpele.

Artículo 2643. Si el enfiteuta deteriora el predio y por este deterioro pierde una cuarta parte de su valor, podrá el dueño rescindir el contrato y exigir el pago de daños y perjuicios.

Artículo 2644. Si el enfiteuta fuere perturbado en su derecho por tercero que dispute el dominio directo y la validez de la enfiteusis, deberá denunciar el litigio al dueño; y si no lo hiciere, no tendrá acción contra este por los daños y perjuicios que sufra en caso de evicción.

Artículo 2645. Independientemente de que se haga al dueño la denuncia ordenada en el artículo anterior, puede aquel apersonarse al juicio por si solo.

Artículo 2646. El enfiteuta esta obligado a pagar todas las contribuciones impuestas en razón del predio.

Artículo 2647. Si el enfiteuta cede o dona el dominio útil:

I. Deberá el cedente o donante, hacerlas saber al dueño, dentro de sesenta días contados a partir de su fecha; y

II. Si no se cumple con lo dispuesto en la fracción anterior, continuara siendo responsable el enfiteuta del pago de las pensiones.

Artículo 2648. El dueño y el enfiteuta, que pretenda vender o dar en pago los derechos que respectivamente disfrutan sobre el bien, tendrán el derecho del tanto.

Artículo 2649. Si el predio objeto del censo enfiteútico es expropiado, se destruyere o inutilizare totalmente por fuerza mayor o caso fortuito, termina el contrato.

Artículo 2650. La acción del dueño para exigir al enfiteuta las prestaciones atrasadas, prescribe en tres años, contados a partir de la mora en cada pensión.

Artículo 2651. Cuando el contrato de enfiteusis fuera rescindido, deberá abonar el dueño las mejoras útiles, si el aumento subsiste al tiempo de la rescisión y salvo pacto en contrario.

Artículo 2652. Lo dispuesto en el artículo anterior, otorga derecho al enfiteuta para retener la finca.