

## CONCLUSIONES

Después del estudio realizado a lo largo de este trabajo hemos analizado los orígenes el desarrollo histórico y las diversas definiciones de la enfiteusis y el derecho de superficie, tal vez las ideas expresadas en este trabajo influyan a futuro, o en el presente, pero consideramos que son verdades necesarias, es decir, son aciertos reales, no como verdades absolutas pero sí de buena fe. En tal aclaración, podemos concluir lo siguiente:

No vemos obstáculo alguno para que nuestra legislación civil regule con la amplitud suficiente todo lo concerniente al Derecho Real de Superficie así como la figura jurídica denominada enfiteusis principalmente en el ámbito federal. Para evitar inseguridad y abusos de quienes pretenden constituir derechos superficiarios o llevar a cabo un contrato de enfiteusis. Afortunadamente El estado de Puebla contempla esta figura pero hay otros en que no.

El Derecho de Superficie y la enfiteusis son instituciones de carácter eminentemente civil, aún cuando en algunos países se le haya incluido dentro de reglamentaciones administrativas, en donde se les ha utilizado con miras específicas hacia la planeación y urbanización de las ciudades. Esta es una de las grandes ventajas que proporciona el Derecho de Superficie

El Derecho de Superficie y la enfiteusis son figuras autónomas que implican derogación o excepción al principio de accesión.

Afirmamos que debemos atender a dos aspectos al conceptualizar la superficie: antes de realizar la construcción o plantación y después de realizada. Al constituirse el derecho de superficie, el superficiario obtiene la facultad de hacer y mantener una

edificación o plantación propia en suelo ajeno y esta facultad la conserva durante toda la vida de su derecho. Una vez realizada la construcción o plantación, al adquirir la propiedad superficiaria, ésta se apoya en un suelo que no pertenece al superficiario por lo que la utilización del mismo se basa precisamente en aquel derecho real de superficie, que sigue latente durante la vida de la superficie, pues indudablemente que el derecho de hacer y mantener una construcción o plantación, lleva en sí la facultad de utilizar el suelo.

Buscando una definición podemos decir que: *el derecho superficiario consiste en la facultad de construir y mantener un edificio o plantación propio en suelo ajeno, sin aplicación de las reglas de accesión de inmuebles.*

Creemos que los usos de estos derechos reportan beneficios para la industria, el comercio y la habitación. Pensemos en aquél que no teniendo el dinero suficiente o que no queriendo invertirlo en la adquisición de un terreno para establecer su industria, comercio o habitación, puede contratar el uso de un terreno ajeno con facultad de construir y de hacer suyas esas obras por cierto tiempo (calculando la amortización de dichas construcciones realizadas), al transcurso del cual, dicha edificación, unas veces simplemente operando la accesión, otras veces mediante el pago del valor de las obras, según se hubiere estipulado, pasarán a ser propiedad del superficiante.

Por otra parte pensemos en aquel que no teniendo el dinero suficiente o que de igual manera no quiere invertirlo en la adquisición de un terreno, puede llevar a cabo el contrato de enfiteusis beneficiándose de lo que el pueda invertirlo en agricultura o ganadería.

El derecho de superficie y la enfiteusis pertenecen al fenómeno jurídico del desmembramiento de la propiedad, en que la plenitud de facultades que goza absolutamente el propietario, se distribuye entre varios sujetos, gozando éstos del derecho real del terreno y con oposición *erga omnes*, pero en el entendido que estos derechos son inferiores al derecho pleno de la propiedad. En el derecho de superficie, el superficiario es el que goza de ese derecho real desmembrado y en la enfiteusis el enfiteuta.

La servidumbre como un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. En ello no sigue la técnica del derecho de superficie ni de la enfiteusis.

Las servidumbres, la enfiteusis y la superficie pertenecen a la nuda propiedad.

La enfiteusis y la superficie tienen el dominio de la utilidad del terreno ajeno (*dominium utile*)

Se comprende que existe un dominio sobre el bien del superficiario, puesto que, sólo puede hipotecar el que es dueño de un inmueble y puede enajenarlo.

El derecho de superficie debe ser sistematizado en el Código Civil, en Título particular y no como ahora se establece disfrazando ambas figuras en contratos que no cumplen con todas las características que deberían.

Aseveramos la incompatibilidad fundamental entre las instituciones que brevemente hemos recordado: la servidumbre se refiere siempre a dos inmuebles vecinos y separados verticalmente; en la superficie, existen dos bienes

inmuebles (terreno y construcción) en un mismo terreno, separados horizontalmente, y en la enfiteusis existe un sólo inmueble.

Es una pena que olvidemos por completo las instituciones del derecho romano o que simplemente las eliminemos sabiendo de antemano que en Roma se dio el nacimiento de la mayoría de las figuras jurídicas que actualmente nos rigen. Eliminando estas para evitar congestionamientos en la ley sin embargo debemos tomar muy en cuenta que siempre que adecuemos figuras jurídicas a otras similares llegara un momento en su realización en que llegaremos a una laguna, talvez subsanable o no, lo cual por el mínimo error se dejaría en estado de indefinición a alguno de las partes contratantes siendo esto vulnerable o contrario a lo que los principios del derecho tratan de proteger.

Para finalizar solo nos basta decir que el derecho de superficie y la enfiteusis son figuras jurídicas que necesitan forzosamente ser legisladas tanto en el ámbito federal ya que no basta que lo este en el ámbito local, hablando de el Estado de Puebla, por que no todos los estados las contemplan como parte del sistema jurídico mexicano actual. Debido a que como anteriormente mencionamos, su regulación internacional, en otros países es vigente, es decir estas figuras continúan latentes y llevan acabo la realización de estos contratos lo que demuestra su necesidad de regulación dentro de los derechos reales en México.