

## EL DERECHO DE SUPERFICIE. UNA ALTERNATIVA REAL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ, MÉXICO

José Luis CUEVAS GAYOSSO  
Bertha Alicia RAMÍREZ ARCE

SUMARIO: I. *Planteamiento*. II. *Antecedentes en la tradición ius romanista*. III. *El derecho de superficie como un derecho real sui generis*. IV. *Recepción del derecho de superficie en México*. V. *Reforma al Código Civil del Estado de Veracruz, México*. VI. *Reflexiones finales*. VII. *Bibliografía*.

### I. PLANTEAMIENTO

Recientemente, la legislatura local del estado de Veracruz, México, impulsó una reforma al Código Civil veracruzano, con la cual se suma a otras entidades federativas, como Coahuila de Zaragoza,<sup>1</sup> Guerrero,<sup>2</sup> Jalisco,<sup>3</sup> Nuevo León,<sup>4</sup> Tabasco<sup>5</sup> y Quintana Roo,<sup>6</sup> que aportan al ámbito jurídico local el reconocimiento y regulación del derecho de superficie.

En la exposición de motivos de dicha reforma destacan los argumentos realizados de manera específica con la finalidad de incentivar beneficios sociales y económicos:

- 1) Tutelar la inversión económica realizada sobre terreno ajeno por persona distinta al propietario de éste, siempre que se haya hecho con su consentimiento;

---

<sup>1</sup> Artículos 1670 a 1679 del Código Civil del Estado de Coahuila de Zaragoza.

<sup>2</sup> Artículos 1075 a 1082 del Código Civil del Estado de Guerrero.

<sup>3</sup> Artículos 1213 a 1223 del Código Civil del Estado de Jalisco.

<sup>4</sup> Artículos 1046 a 1053 bis IX del Código Civil del Estado de Nuevo León.

<sup>5</sup> Artículos 1283 a 1291 del Código Civil del Estado de Tabasco.

<sup>6</sup> Artículos 2207 a 2214 del Código Civil del Estado de Quintana Roo.

- 2) Garantizar la libertad del *animus domini* del edificador o sembrador, aun cuando de manera temporal, sobre los bienes incorporados artificialmente al terreno que le permiten el disfrute del *ius utendi, ius fruendi, ius vindicandi* y *ius abutendi* sobre los mismos, así como
- 3) Regular jurídicamente las situaciones de hecho que en la realidad acontecen, atribuyendo derechos y obligaciones tanto al “superficiente” como al “superficiario”.<sup>7</sup>

Reconocemos que en esencia el interés del legislador se aproxima a proporcionar alternativas jurídicas para atender a necesidades concretas que en la sociedad veracruzana se han hecho patentes, como se desprende de los argumentos presentados por el Colegio de Notarios del Estado de Veracruz,<sup>8</sup> en los que detallan las alternativas jurídicas a las que se han obligado a observar, como el caso del “contrato de ocupación superficial”, del “contrato atípico”, e incluso del “arrendamiento”, al no contar con un derecho específico regulado que permita y dé causa a garantizar y otorgar certeza jurídica a la sociedad que actualmente precisa de alternativas confiables y ciertas en la realización de sus negocios jurídicos.

Destacamos que el derecho de superficie brinda importantes ventajas, particularmente económicas, abriendo posibilidades al tráfico inmobiliario privado; facilita políticas del suelo en la administración pública, aumentando la plusvalía para el propietario, como en el caso de la construcción y explotación de centros comerciales; es alternativa a las permutas de suelo para edificación futura, y particularmente útil en los procesos urbanísticos, ventajas advertidas en la iniciativa de referencia.

En este sentido, y anticipando nuestro particular convencimiento, en el acierto de acudir a la clásica regulación de uno de los derechos reales sobre la propiedad ajena, “el derecho de superficie”, consideramos necesario realizar un desarrollo del origen de este importante derecho en la experiencia *ius romanista* y de las circunstancias que particularmente pusieron en duda su eficacia, y consecuentemente su falta de inclusión en las legislaciones civiles mexicanas.

La finalidad será atender a la lógica jurídica *sui generis* del derecho de superficie y establecer algunas propuestas sobre la eficacia de esta particu-

---

<sup>7</sup> “Iniciativa con proyecto de decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones al Código Civil para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave”, por virtud del cual se propone incorporar al marco jurídico local el derecho de superficie. Turnada por acuerdo del Pleno tomada en sesión del 5 de marzo de 2020, p. 23.

<sup>8</sup> *Ibidem*, p. 16.

lar alternativa, en el contexto actual de una sociedad que transita en medio de un panorama adverso para toda la sociedad mexicana y el mundo, al encontrarnos en el curso de una pandemia por efecto del COVID-19 (2020) y las consecuencias que en los ámbitos social y económico ha traído consigo.

Consideramos que legislar el derecho de superficie contribuirá a la solución de problemas de vivienda, actividad urbanística, así como en la industria forestal, dando paso a una comprensión del derecho de propiedad más amplia, no sólo vertical, sino horizontal; romperá el paradigma que ha impuesto la concepción tradicional de la propiedad privada, excluyendo cualquier interés que no sea el del propietario y dando paso a las visiones congruentes con las necesidades de la sociedad actual y el contexto de tutela y protección de los derechos humanos, particularmente el derecho humano a la propiedad.<sup>9</sup>

## II. ANTECEDENTES EN LA TRADICIÓN *IUS* ROMANISTA

El derecho romano como ciencia jurídica desarrolla las bases y el fundamento de las categorías, instituciones y estructura sobre las cuales descansa la construcción del *Corpus Iuris Civilis*, trascendiendo con el derecho común, para luego insertarse al mundo por efecto del fenómeno codificador.

---

<sup>9</sup> En este sentido, hay que remitirse al contenido del artículo 1o. de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos, que establece el deber de todas las autoridades para otorgar la protección más amplia en materia de derechos humanos, y, de igual manera, al artículo 4o. de la Constitución Política del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, párrafo décimo (reformado en la *G.O.* del 27 de diciembre de 2018): “En el Estado, todas las personas gozarán de los derechos humanos y garantías para su protección, consagrados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los Tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, esta Constitución y las Leyes que de ella emanen; así como aquellos que reconozca el Poder Judicial del Estado sin distinción alguna de origen étnico o nacional, sexo, idioma, religión, situación migratoria, opinión política, preferencias sexuales, condición o actividad social. Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con la Constitución General de la República, los tratados internacionales de la materia y esta Constitución, favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia”. En concordancia con lo establecido en el ámbito internacional, la Convención Americana sobre Derechos Humanos señala: “Artículo 21. Derecho a la Propiedad Privada. 1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social. 2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley. 3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley”.

No obstante, el desarrollo del derecho de propiedad y los derechos reales que de ella emanan han sido transformados por la lógica de las circunstancias históricas para cada experiencia jurídica en el mundo occidental.

El derecho de superficie, en el periodo clásico, siguiendo a Ulpiano, establece que si algún particular edifica sin permiso o licencia en el suelo público, el Estado o el municipio podrá unilateralmente demoler lo edificado, o autorizar la construcción superficiaria sujeta al pago del *tributo superficiarium, solarium*:

D. 43.8.2.17. Quien haya edificado en solar público sin que nadie se lo hubiese prohibido, el procurador de las obras públicas debe demolerlo, pero si no obsta debe imponer al promotor —superficiario— un *solarium* [*Si quis nemine prohibente in publico aedificaverit, non esse eum cogendum tollere, qui operibus publicis procurat, debebit id deponere, aut si non obstet, solarium ei imponere*].<sup>10</sup>

Suárez Blázquez<sup>11</sup> señala que la construcción en la superficie queda sujeta al control y fiscalización urbanística y tributaria del ente público. Los magistrados y funcionarios públicos municipales vigilaban al suelo público superficiario y a la construcción y el mantenimiento de las obras públicas superficiarias, concretando un poder de corte urbanístico, administrativo y tributario de la superficie pública.<sup>12</sup>

Los predios superficiarios públicos y los predios patrimoniales de la República constituyeron una fuente de riqueza tributaria pública del tesoro romano y del erario de las ciudades, colonias y municipios del imperio.

La utilidad pública y las concesiones atendieron a la utilidad privada, por lo que la creación de negocios-empresas y la puesta en marcha de un mercado superficiario público fueron instrumentos de fomento a la riqueza privada en Roma y los municipios del Imperio.<sup>13</sup>

La superficie como negocio privado constituye una entidad jurídico-económica en la que participan una pluralidad de partes; Gayo es el único que desarrolla una definición de superficie en D.43.18.2: “Llamamos edificios superficiarios, aquellos que se construyeron en el suelo ajeno tomando

<sup>10</sup> D.43.8.2.17. Traducción de Guillermo Suárez Blázquez.

<sup>11</sup> Suárez Blázquez, Guillermo, “Derecho de superficie *¿ius in re aliena?* Negocio superficiario público-negocio superficiario privado en el derecho romano clásico”, *Revista de Derecho Público*, Universidad de los Andes, Facultad de Derecho, núm. 26, enero-junio de 2011, pp. 8-10, disponible en: [https://derechopublico.uniandes.edu.co/components/com\\_revista/archivos/derechopub/pub68.pdf](https://derechopublico.uniandes.edu.co/components/com_revista/archivos/derechopub/pub68.pdf)

<sup>12</sup> En este sentido, v. D.43.8.1., D.43.8.2, C.8.12.21., D.43.8.2.18., D.43.9.1., D.43.9.1.1., D.39.1.3.4., D.1.15.3.1.

<sup>13</sup> Suárez Blázquez, Guillermo, *op. cit.*, pp. 10 y 11.

en arrendamiento [*Superficiarias aedes apellamus, quae in conducto solo positae sint; quarum proprietas et civili et naturali iure eius est, cuius et solum*]<sup>14</sup>

Es sabido que durante los periodos clásico y postclásico los problemas de escasez de terrenos para cultivo y el crecimiento poblacional fueron los factores que modificaron la regla *superficies solo cedit*; por su importancia, nos permitimos transcribir esta sentencia de Gayo, 2.73: “Además lo que otro ha edificado en nuestro suelo, aunque sea en su nombre, se hace nuestro por derecho natural, por que la superficie cede al terreno”.

La cita expresa que lo que otro edifique en terreno propio se hace nuestro, ya que “la construcción cede al terreno”,<sup>15</sup> principio de accesión de inmuebles,<sup>16</sup> que, no obstante, el acuerdo entre las partes permitía la separación de la superficie de la propiedad del suelo, ya que de manera contraria el negocio no sería viable o podría significar la ruina para el superficiario.

Maschi<sup>17</sup> advierte que la formulación de la sentencia gayana pone de manifiesto la vigencia del axioma en aquel tiempo; no obstante, a propósito de la vigencia del principio de accesión, existen ciertos testimonios textuales que plasman lecturas controvertidas de la propia jurisprudencia clásica.

En este sentido, el autor destaca el texto del comentario de Paulo a Sabinus, recogido en D.41.1.28: “*Si supra tuum parietem vicinus aedificaverit, proprium eius id quod aedificaverit fieri Labeo et Sabinus aiunt: sed Proculus tuum proprium, quemadmodum tuum fieret, quod in solo tuo alius aedificasset: quod verius est*”.

Dicho texto pone de manifiesto cómo una parte de la jurisprudencia clásica mitiga la rígida aplicación que se venía haciendo del axioma de accesión. Ante la pregunta *si supram tuum parietem vicinus aedificaverit*, los juristas responden en sentidos diferentes.

<sup>14</sup> D.43.18.2. Traducción de Guillermo Suárez Blázquez.

<sup>15</sup> Referencias en el mismo sentido: D.43.18.3.7, D.9.2.50, D.43.18.2.

<sup>16</sup> “El origen de *superficies solo cedit* se encuentra en los *mores maiorum*, pasando a ser reconocido por el *ius civile* como un principio absoluto, inderogable. Sin embargo, la inderogabilidad de éste se aviene mal con las distintas prácticas de construcción que desde el final de la etapa republicana surgen en Roma. La nueva realidad social y económica de Roma, como constatan las fuentes, lleva tanto a la jurisprudencia como al *ius honorarium* a flexibilizar la aplicación del mismo. Esta flexibilización, iniciada en el derecho clásico, encuentra reconocimiento en el derecho postclásico que, debido a la influencia de los pueblos orientales, consagra el mismo como un principio disponible por las partes, lo que permite el reconocimiento de institutos como *ius superficies*”. Zaera García, Ana Belén, “*Superficies solo cedit*”, *Anuario da Facultade de Dereito da Universidade da Coruña*, 12, 2008, 1007-1015, disponible en: <https://ruc.udc.es/dspace/handle/2183/7433>.

<sup>17</sup> Maschi, Carlo A., “La proprietà divisa per piani, superficie e l’estensione ai provinciali del principio”, *Studi Arangio-Ruiz* 4, Napoli, 1953, p.136, citado por Zaera García, Ana Belén, *op. cit.*

Por un lado, Labeón y Sabino sostienen que quien edifica apoyando su construcción sobre la pared ya levantada se hace dueño de lo construido, en cuyo caso lo edificado no accede al dueño de la pared en la que se apoya, sino al dueño de la construcción. Asimismo, Pomponio cita la opinión de Próculo, quien aplica el principio de accesión en virtud del cual la superficie sigue el destino del suelo.

En este sentido, se encuentra que el texto expone las dudas a la hora de determinar la aplicación estricta del principio de accesión. Todo parece indicar que en algún caso concreto, y a modo de solución *sui generis*, el principio de *superficies solo cedit no se aplica*.

La tutela jurídica de la superficie como objeto de circulación entre personas distintas y la asignación de un valor individualizado determinado, con independencia del valor económico del suelo donde se ubique, destaca el valor económico de la superficie que no sigue al valor económico del suelo.<sup>18</sup>

### III. EL DERECHO DE SUPERFICIE COMO UN DERECHO REAL SUI GÉNERIS

De acuerdo con la doctrina, la superficie se constituye inicialmente a través de la concesión de terrenos públicos a particulares,<sup>19</sup> siendo el antecedente el *Ager vectigalis*.<sup>20</sup>

En la época clásica, “se admite la posibilidad de tener tales derechos sobre el edificio construido en terreno privado; el canon que se pagaba es llamado solárium (de *solum*) y edificio *superficies*”.<sup>21</sup>

El derecho de superficie proviene de un arrendamiento de cosas, “el superficiario arrienda el suelo para edificar. El superficiario edifica en suelo ajeno y paga una pensión. La pensión es una cantidad de dinero que le debe compensar no sólo por el uso del suelo ajeno sino por la inversión constructiva realizada”.<sup>22</sup>

En esta lógica, consideramos que de ahí deviene su naturaleza *sui generis*, al trascender los límites jurídicos y económicos de la *locatio-conductio*,

<sup>18</sup> Suárez Blázquez, Guillermo, *op. cit.*, p. 17.

<sup>19</sup> Guzmán Brito, Alejandro, *Derecho privado romano*, Chile, Editorial Jurídica de Chile, 1996, t. I, p. 639.

<sup>20</sup> Kaser, Max, *Derecho privado romano*, trad. de José Santa Cruz Teijeiro, Madrid, Reus, 1968, p. 136, y Guzmán Brito, Alejandro, *op. cit.*, p. 639.

<sup>21</sup> Kaser, Max, *op. cit.*, p. 137. En el mismo sentido, v. Guzmán Brito, Alejandro, *op. cit.*, p. 640.

<sup>22</sup> Guzmán Brito, Alejandro, *op. cit.*, p. 640.

toda vez que en la época clásica aparece independizado de esa figura contractual, pues, a decir de Guzmán Brito, la causa o título de la concesión del terreno para edificar puede fundarse no sólo en el convenio de pagar una renta periódica, sino además en el de pagar un precio único, y en este caso se trataría de una compraventa.<sup>23</sup>

Determinar la naturaleza jurídica del derecho de superficie es una discusión aún inacabada por parte de los tratadistas, romanistas y civilistas. Es conveniente apelar a los criterios y perspectivas histórico-jurídicos para valorar el sentido e importancia de este derecho, independientemente de concederle la calidad de un derecho sobre propiedad ajena, *ius in re aliena*, que a decir de Suárez Blázquez resulta inapropiado o demasiado rígido; no obstante, consideramos pertinente aludir al razonamiento realizado por el autor, tomándolo como sustento para advertir el carácter sui generis del derecho de superficie.

En periodos de expansión urbanística se apreciaría de valor. En tiempos de guerra y de crisis generalizada el mercado superficiario público se depreciaría. En todo caso, los negocios superficiarios privados sobre edificios y locales superficiarios públicos constituyeron un mecanismo poderoso de fomento del urbanismo en altura, del comercio, de la industria y de la creación y circulación de riqueza privada en el imperio.<sup>24</sup>

De manera particular, quien edificara, plantara o sembrara en terreno ajeno podría ser propietario de lo edificado, plantado o sembrado, sin que accediera en propiedad al dueño del terreno. Lo anterior requería el consentimiento del dueño del terreno, quien generalmente recibía a cambio un pago (*canon*), constituyéndose el derecho de superficie por un tiempo muy largo (cincuenta años o más). Con ello, el derecho de superficie revela su especial esencia y naturaleza sui generis.

El derecho justiniano, aunque enuncia *superficies solo cedit* en las *Instituciones*, se acoge a la evolución del mismo y, al igual que en el derecho postclásico, queda configurado como un principio derogable en virtud de la autonomía de las partes.<sup>25</sup>

*Inst. Inst. 2.1.29.* Cuando alguno hubiere edificado en su suelo con materiales ajenos, se entiende que él mismo es dueño del edificio, por que cede al suelo todo lo que en él se edifique. Sin embargo, el que había sido dueño de los materiales no deja por eso de ser su dueño; pero mientras tanto, ni puede

<sup>23</sup> Refiere en cita a pie de página el texto general en D.43.18.1.1, donde se distingue entre tomar en arriendo la superficie (*si conductit superficium*) y compra (*si emit*).

<sup>24</sup> Suárez Blázquez, Guillermo, *op. cit.*, p. 17.

<sup>25</sup> Zaera García, Ana Belén, *op. cit.*, p. 1015.

vindicarlos, ni intentar respecto de ellos la acción *ad exhibendum*, por virtud de la ley de las Doce Tablas en que se dispone, que nadie sea obligado a arrancar el madero ajeno puesto en sus casas, sino que pague por él el duplo por la acción que se llama *dtigno iniuncto*. Más con la denominación de madero se significa todo material con que se hacen los edificios. Lo que se dispuso así, para que no fuese necesario demoler edificios. Más si por alguna causa se hubiese derruido el edificio, podrá el dueño de los materiales, si ya no hubiese percibido el duplo, vindicarlos entonces e intentar respecto de ellos la acción *ad exhibendum* [*Cum in suo solo aliquis aliena materia aedificaverit, ipse dominus intellegitur aedificii, quia omne quod inaedificatur solo cedit. nec tamen ideo is qui materiae dominus fuerat desinit eius dominus esse: sed tantisper neque vindicare eam potest neque ad exhibendum de ea re agere propter legem duodecim tabularum, qua cavetur, ne quis tignum alienum aedibus suis iniunctum eximere cogatur, sed duplum pro eo praestat per actionem quae vocatur de tigno iuncto (appellatione autem tigni omnis materia significatur ex qua aedificia fiunt): quod ideo provisum est, ne aedificia rescindi necesse sit. sed si aliqua ex causa dirutum sit aedificium, poterit materiae dominus, si non fuerit duplum iam consecutus, tunc eam vindicare et ad exhibendum agere. 30. Ex diverso si quis in alieno solo sua materia domum aedificaverit, illius fit domus, cuius et solum est. sed hoc casu materiae dominus proprietatem eius amittit, quia voluntate eius alienata intellegitur, utique si non ignorabat, in alieno solo se aedificare: et ideo, licet diruta sit domus, vindicare materiam non poterit. certe illud constat, si in possessione constituto aedificatore, soli dominus petat domum suam esse, nec solvat pretium materiae et mercedes fabricorum, posse eum per exceptionem doli mali repelli, utique si bonae fidei possessor fuit qui aedificasset: nam scienti, alienum esse solum, potest culpa obici, quod temere aedificaverit in eo solo quod intellegeret alienum esse].*

En este sentido, podemos advertir que el principio de accesión únicamente actuará en los supuestos en los que el dueño del suelo no autorice construir en el mismo; esto resulta de particular interés, ya que ahora basta el consentimiento del *dominus* para que el principio no se aplique. De este modo, *superficies solo cedit*, en consonancia con la realidad social del momento, se hace derogable, lo cual confirma la naturaleza sui géneris del derecho de superficie que pondera la circunstancia económica con la circunstancia jurídica, confirmando la vocación de adaptabilidad del derecho a las necesidades de aquel momento histórico.

#### IV. RECEPCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE EN MÉXICO

Habiendo desarrollado el origen y naturaleza jurídica del derecho de superficie, corresponde aproximarnos a la experiencia mexicana; para ello será particularmente útil referirnos al “Código napoleónico” en la comprensión de su influencia determinante no sólo para México, sino para toda América Latina.



La superficie, siendo concebida como una verdadera propiedad paralela a la propiedad del suelo, será desestimada y rechazada en el pensamiento e ideología liberal francés, cuando, debido a los abusos cometidos por los señores feudales, la esclavitud de los hombres a la tierra y los altos precios de los censos que estaban obligados a soportar por el uso de la superficie, hicieron que ante tales injusticias la enfiteusis y la superficie fueran prohibidas, incorporando la propiedad absoluta en la persona del propietario del suelo.<sup>26</sup>

Esta circunstancia es coherente con el hecho de que el Código napoleónico no la incluyera; por el contrario, en el artículo 546 y siguientes incluyen el principio de la accesión.<sup>27</sup> Al iniciarse el movimiento codificador, las nuevas legislaciones ignoraron el derecho de superficie. Llama la atención que uno de los códigos más importantes por su filiación romanista, el Código Argentino,<sup>28</sup> señale en una de las citas del artículo 2503, redactado por Velez Sarsfield, lo siguiente:

No enumeramos el derecho del superficiario, ni la enfiteusis, porque por este Código no pueden tener lugar. El derecho del superficiario consistía en poder hacer obras, cómo edificar casas, plantar árboles, etc., adherentes al suelo, sobre las cuales tenía un derecho de propiedad, independiente del propietario del terreno, el cual, sin embargo, podía por derecho propio, hacer sótanos y otros trabajos subterráneos bajo de la misma superficie que pertenecía a otro, con tal que no perjudicarse los derechos del superficiario, así como el superficiario, no podía deteriorar el fondo del terreno... La singularidad de este derecho ha hecho que las leyes, la jurisprudencia y la doctrina están llenas de incertidumbres y de controversias. La conveniencia de este contrato ha dependido siempre del estado de la sociedad en sus diferentes épocas, de las instituciones políticas que permitían los feudos, la inenajenabilidad de los bienes raíces y los mayorazgos que constituían el derecho sucesorio al arbitrio de los padres. Entre nosotros ha existido, y la experiencia ha demostrado, que las tierras enfiteúticas no se cultivan ni se mejoran con edificios. Suprimiendo la enfiteusis, evitamos los continuos y difíciles pleitos que necesariamente trae, cuando es preciso dividir por nuestras leyes de sucesión el derecho enfiteútico y el derecho del señor

---

<sup>26</sup> Ramírez Santibañez, Ana María Estela, *Concepto, evolución y carácter derogatorio del derecho de superficie*, México, Universidad Iberoamericana de Puebla, Cuadernos de Investigación, 2013, p. 12, disponible en: <https://repositorio.iberopuebla.mx/bitstream/handle/20.500.11777/236/Cuadernosdeinvestigacion8-Ramirez.pdf?sequence=1>.

<sup>27</sup> *Superficies solo cedit* significa que todo lo construido en terreno ajeno, así como lo plantado o sembrado, *Plantae quae terra coalescunt solo cedunt*, se accesan al terreno, bajo el principio de “lo accesorio sigue la suerte de lo principal”.

<sup>28</sup> Código Civil Argentino, vigente hasta el 31 de julio de 2015. Actualmente derogado.

directo. El contrato de arrendamiento será entre los propietarios y los cultivadores o criadores de ganado, un intermediario suficiente. En virtud pues, de lo dispuesto en este artículo y en el anterior, la Comisión que proyectó el Código Civil para España suprimió la enfiteusis, y Goyena en la nota al artículo 1547 expone los males que ese contrato había causado en aquel reino. En casi todos los códigos modernos está prohibida la enfiteusis. En el código francés no hay la palabra enfiteusis. Si se hace pues, un contrato de enfiteusis, valdrá sólo como contrato de arrendamiento, ya que no puede valer como de usufructo, y durará sólo por el tiempo que puede durar la locación.<sup>29</sup>

Como advertimos, Argentina, así como la mayoría de los países en América Latina, siguieron la tendencia que el Código napoleónico marcó de no reconocer el derecho de superficie, al considerar que “este derecho era una de las antiguas formas de sofocación de la propiedad inmobiliaria”.<sup>30</sup>

No obstante, en el caso particular de México, habrá que señalar que el Código Civil de 1870, en el artículo 1945, así como en el Código Civil de 1884, en su artículo 1828, expresan, de manera coincidente en su redacción con el artículo 2133 del Código Civil Francés, lo siguiente:

Cuando una persona posee un derecho actual que le permite construir en beneficio suyo sobre un fundo ajeno puede constituir hipoteca sobre los edificios cuya construcción haya comenzado o que esté simplemente proyectada; en caso de destrucción de los edificios la hipoteca se traslada de pleno derecho a las nuevas construcciones edificadas en el mismo lugar.

Esta redacción nos parece que introduce con toda claridad la posibilidad de atender al principio de “autonomía de la voluntad”, dejando a las partes en aptitud de generar por vía convencional la alternativa de crear un contrato atípico, permitiendo, a voluntad, construir en beneficio de un particular, sobre un fundo ajeno.

Asimismo, siguiendo a Cruz Ponce, destacaremos la redacción del artículo 2899 del Código Civil del Distrito Federal, actual para la Ciudad de México y de aplicación supletoria para toda la República mexicana: “Artículo 2899. La hipoteca de una construcción levantada en terreno ajeno no comprende el área”.

---

<sup>29</sup> Micieli, Laura, “Derecho de superficie: su resurgir, tal la idea del derecho romano, en el nuevo Código Civil Argentino”, en Adame Goddard, Jorge y Heredia Vázquez, Horacio (eds.), *Estudios latinoamericanos de derecho romano México*, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2017, pp. 343-345, disponible en: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/10/4669/22.pdf>.

<sup>30</sup> Ramírez Santibañez, Ana María Estela, *op. cit.*, pp. 12 y 13.

Coincidimos en que a partir de esta redacción se desprende un reconocimiento del derecho de superficie, al señalar que la hipoteca sobre construcciones levantadas por un tercero en suelo ajeno, “no comprende el área”; con ello separa y reconoce la existencia de dos propiedades diferentes con dos propietarios distintos.<sup>31</sup>

Respecto al Código Civil del Estado de Veracruz, encontramos que la misma redacción se encuentra en el artículo 2832, por lo que aplicarían los mismos razonamientos jurídicos en el ámbito local veracruzano.

En consecuencia, advertimos que si bien es cierto que la tradición liberal francesa desestimó al derecho de superficie, con base en las motivaciones de orden abusivo a causa del régimen feudal que el pensamiento liberal deseaba aniquilar, también lo es que el principio de “autonomía de la voluntad” emergió como un poderoso medio para superar al ordenamiento jurídico, haciendo valer el poder individual que, como dice Díez Picazo y Guillón, si “el poder individual carece de aptitud para crear normas de derecho”, no obstante, la “autonomía es fuente generadora o reglamentadora de relaciones jurídicas”.<sup>32</sup>

En cuanto al avance que han tenido otras entidades federativas de la República mexicana, las cuales han incluido en sus disposiciones jurídicas locales al derecho de superficie, anotamos los artículos de los siguientes estados:

Coahuila de Zaragoza, artículos 1670 a 1679:

Artículo 1670. El derecho real de superficie es el que constituye el dueño de un terreno en favor de otra persona, facultándola para:

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

También se constituye el derecho de superficie cuando se mantiene sobre el suelo una construcción a favor de otro, que adquiere la propiedad de ella. El derecho de superficie sólo puede constituirse por tiempo determinado...

Guerrero, artículos 1075 a 1082:

Artículo 1075. El derecho real de superficie faculta a su titular a sembrar o plantar sobre terreno ajeno, sin que en ningún caso y mientras subsista tal derecho, puedan confundirse ambas propiedades, pues la del terreno seguirá

<sup>31</sup> Cruz Ponce, Lisandro, *El derecho de superficie*, México, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1985, p. 132, disponible en: <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/rev-derecho-privado/article/view/20146/18073>.

<sup>32</sup> Díez Picazo, Luis y Guillón, Antonio, *Sistema de derecho civil*, 5a. ed., Madrid, Tecnos, 1984, vol. I, p. 375.

perteneciendo al dueño de éste, y la de lo sembrado o plantado será del superficiario.

Jalisco, artículos 1213 al 1223:

Artículo 1213. El derecho real de superficie faculta a su titular a sembrar, plantar o edificar sobre parte o la totalidad del terreno ajeno o construir por debajo de éste, sin que en ningún caso y mientras subsista tal derecho puedan confundirse ambas propiedades, ya que el terreno seguirá perteneciendo al dueño de éste, y la de lo sembrado, plantado o edificado será del superficiario.

Nuevo León, artículos 1046 a 1053 bis IX:

Artículo 1046. El derecho real de superficie puede constituirlo o transmitirlo el propietario de un terreno a favor del superficiario, ya sea a título oneroso o gratuito, por acto intervivos o por mortis causa, sobre la superficie del terreno o por debajo de ésta, sobre construcciones ya existentes o por edificar, sobre la totalidad del terreno o parte de éste.

Tabasco, artículos 1283 al 1291:

Artículo 1283. El derecho real de superficie es el que constituye el dueño de un terreno en favor de otra persona, facultándola para:

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

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

Quintana Roo, artículos 2207 al 2214:

Artículo 2207. El derecho real de superficie faculta a su titular a sembrar, plantar o edificar sobre terreno ajeno o construir por debajo de éste, sin que en ningún caso y mientras subsista tal derecho puedan confundirse ambas propiedades, pues la del terreno seguirá perteneciendo al dueño de éste, y la de lo sembrado, plantado o edificado será del superficiario.

Con lo anterior podemos concluir que la tendencia protectora para el derecho de superficie se ha logrado imponer en la mayoría de las regulaciones locales citadas; Coahuila de Zaragoza, Nuevo León y Tabasco facultan el derecho de construir sobre el suelo o debajo de éste, empleando incluso términos distintos, como suelo, superficie, terreno.

Llama nuestra atención la redacción relativa al Código de Guerrero, el cual sólo faculta el derecho de sembrar o plantar, siendo omiso en el derecho de superficie el caso de la edificación.

Asimismo, encontramos coincidencia en las legislaciones de Jalisco y Quintana Roo, al facultar, en ambos casos, a los derechos de sembrar, plantar o edificar.

## V. REFORMA AL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE VERACRUZ, MÉXICO

El 5 de marzo del 2020 se publicó en la *Gaceta Legislativa del Estado de Veracruz* la iniciativa de decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones al Código Civil para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, con la finalidad de incluir en la regulación civil al derecho de superficie.

Inicialmente conviene, para nuestro estudio, citar la exposición de motivos, que por su importancia lo haremos en su totalidad.

En la actualidad, en nuestro Código Civil, encontramos reconocidos siete derechos reales: Propiedad, Usufructo, Uso, Habitación, Servidumbre, Prenda e Hipoteca; sin embargo, existe otro derecho que se da en nuestra cotidianidad y no se encuentra regulado, el Derecho de Superficie. En una definición, podemos decir que el derecho de superficie consiste en la facultad de construir y mantener un edificio o plantación propia en suelo ajeno o el adquirir una construcción o plantación ya existente separada del terreno o predio donde se establezca o siembre. Se denomina Superficiante, al propietario de una finca que, teniendo la capacidad y el libre poder de disposición sobre la misma, permite a otro; llamado superficiario, construya, plante o haga uso de una construcción o plantación existente en dicha finca a título de propietario, a largo tiempo, a cambio del pago de una renta, de un precio o bien a título gratuito. El Superficiario, es la persona que tiene un derecho de propiedad sobre el edificio o plantación adherido al suelo ajeno, sobre el que tiene un derecho real o goce, a largo tiempo, mediante el pago de una contraprestación o sin ella. Hoy en día, luego de haber sido condenado al ostracismo en la mayoría de los códigos decimonónicos, en el siglo XX se produjo un nuevo renacer del derecho de superficie, que consiste en el derecho por cuya virtud una persona otorga a otra llamada superficiario, el derecho de levantar en el suelo de su propiedad, edificios o plantaciones de las cuales deviene titular bajo ciertas condiciones. El derecho de superficie, ostenta hoy en día, una renovada y relevante importancia económica, el derecho de superficie es objeto de elevado interés entre doctrinarios y tratadistas, y entre los urbanistas. España, Brasil, Argentina, Uruguay, Bolivia, Paraguay, entre otros países,

y algunos estados como Coahuila, Guerrero, Jalisco, Nuevo León, Puebla, Quintana Roo, Tabasco y Sonora; ya han sancionado leyes referentes al derecho real de superficie o lo han incluido, por su importancia en la actualidad en sus codificaciones civiles. Las ventajas que pueden resultar de este derecho, son muy importantes, especialmente económicas, ya que abre posibilidades en el tráfico inmobiliario privado, facilita políticas del suelo en administraciones públicas, aumentando el valor de la propiedad para el propietario de ella, al realizar el superficiario obras o construcciones. Este derecho resulta hoy necesario para resolver conflictos particulares, permitir asociaciones en negocios, en zonas ya sean urbanas o rurales y dar forma a proyectos inmobiliarios. Se pueden enumerar algunas de las más sobresalientes ventajas del derecho de superficie: su novedad en la construcción y explotación de centros comerciales, alternativa a las permutas de suelo para edificación futura, facilitación del tráfico inmobiliario, elemento, útil en los procesos urbanísticos, permite reducir el volumen de la inversión y consecuentemente el precio de la obra, resulta altamente atractivo para construcciones no perdurables cuyo proyecto económico tenga horizontes temporales de mediano o largo plazo, responde positivamente a las necesidades del planificador urbanista y es de utilidad a los mercados inmobiliarios. La adecuada aplicación del derecho de superficie se puede vincular con una cuidadosa planificación y gestión de ciudades y regiones. Esta figura legal, en varios ordenamientos jurídicos actuales, reviste cada vez mayor importancia por la función económica que está llamada a cumplir. El derecho de superficie, permite construir sobre suelo ajeno, a cambio de una prestación optativa, sin necesidad de comprar el terreno sobre el cual se apoya la construcción, donde al superficiario se le confiere la facultad de construir en suelo ajeno y de mantener separada la propiedad de lo construido. Al admitir el derecho temporal de superficie, la construcción sobre suelo ajeno sin necesidad de comprar el terreno, a cambio de una contraprestación, permite reducir el precio de la obra, por lo que resulta altamente atractivo para construcciones temporales o no perdurables que se montan en un terreno para ferias, exposiciones, centros comerciales, corredores de negocios, etcétera. Principalmente, se da el caso cuando el propietario de un inmueble, no desea o no pueda por dificultades económicas explotar su propiedad, tenga la posibilidad de constituir un derecho de superficie a favor de un tercero, quien tendrá la facultad de disponer de la superficie física y jurídicamente, favoreciendo de este modo el progreso rural y urbano. La actualidad, en nuestra legislación estatal, partiendo del supuesto del artículo 935 del Código Civil vigente para nuestro Estado, relativo al derecho de accesión, es la siguiente: “El dueño del terreno en que se edifique, siembre o plante de buena fe tendrá derecho de hacer suya la obra, siembra o plantación o de obligar al que edificó o plantó a pagarle el precio del terreno, y al que sembró, solamente su renta. Si el dueño ha procedido de mala fe, solo tendrá

derecho de que se le pague el valor de la renta o el precio del terreno, en sus respectivos casos”. El aforismo “Lo accesorio sigue la suerte de lo principal” si se desconecta de la función económico social de la propiedad, puede llevar a consecuencias injustas en unos casos; y si no se tiene en cuenta el fecundo campo de la autonomía de la voluntad, a resultados desajustados con la realidad de la vida social. Basta exponer como demostración: los supuestos en que —por convenirlo así las partes— se constituye un derecho real sobre lo incorporado (edificación, plantación o siembra) en suelo ajeno, como el derecho de superficie. ¿Qué sucedería en estos casos?, ¿cuáles serían las consecuencias jurídicas de convenir la constitución de un derecho de superficie? El derecho de superficie no se encuentra contemplado en la legislación civil veracruzana. Los artículos 930 y 931 del Código Civil de Veracruz, acogen el principio romanista de la accesión, según el cual todo lo edificado en terreno ajeno pertenece al dueño del suelo y se supone hecho por el propietario, mientras no se pruebe lo contrario. Estas disposiciones no son de orden público, porque puede desvirtuarse su contenido probando que las obras realizadas en el terreno no las hizo el dueño del suelo, sino un tercero debidamente autorizado. Se trataría de una presunción *juris tantum*; por lo tanto, es permisible la constitución del derecho de superficie que presenta características opuestas a la accesión y constituye una excepción a dicho derecho. La inclusión regulada del Derecho real de Superficie, en nuestro Código Civil vigente, significaría un instrumento dinamizador de la construcción y de la actividad agrícola, que brindaría seguridad jurídica y originaría un nuevo modo de producción; siendo susceptible de constituirse en el Estado de Veracruz por voluntad de los particulares, por no tratarse de un derecho que proteja un bien de interés público. Estos argumentos esbozados aquí brevemente, prueban la utilidad de este Derecho y surge la necesidad que se regule esta materia dentro de nuestra legislación con la amplitud suficiente para prever y evitar, que quienes pretendan constituir derechos superficarios incurran en abusos; pudiéndose afirmar que la superficie, implica una renuncia al derecho de accesión hecha por el propietario del suelo en favor del superficiario, para cuya prueba y eficacia deberá establecerse en forma expresa y constituirse en escritura pública, evitando así la aplicación de los artículos 921 y 922 del Código Civil; siendo necesaria la inscripción del título constitutivo en el Registro Público de la Propiedad, como todo derecho real para ser oponible a terceros.<sup>33</sup>

Deducido de la exposición de motivos, realizamos la enumeración descriptiva del derecho de superficie:

---

<sup>33</sup> *Gaceta Legislativa del Estado de Veracruz*, que contiene la “Iniciativa de decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones al Código Civil para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave” del 5 de marzo de 2020, disponible en: <https://www.legisvet.gob.mx/gaceta/gacetaLXV/GACETA87.pdf>.

*Función.* El derecho de superficie permite construir sobre suelo ajeno, a cambio de una prestación optativa, sin necesidad de comprar el terreno sobre el cual se apoya la construcción; al superficiario se le confiere la facultad de construir en suelo ajeno y de mantener separada la propiedad de lo construido.

*Ventajas.* Al admitir el derecho temporal de superficie la construcción sobre suelo ajeno, sin necesidad de comprar el terreno, a cambio de una contraprestación, permite reducir el precio de la obra, por lo que resulta altamente atractivo para construcciones temporales o no perdurables que se montan en un terreno para ferias, exposiciones, centros comerciales, corredores de negocios, etcétera.

*Eficacia.* La adecuada aplicación del derecho de superficie se puede vincular con una cuidadosa planificación y gestión de ciudades y regiones.

*Constitución.* Se constituye un derecho real sobre lo incorporado (edificación, plantación o siembra) en suelo ajeno.

En consecuencia, la reforma y adición legislativa se concretó en los siguientes términos.

TÍTULO QUINTO  
DEL USUFRUCTO, DE SUPERFICIE, DEL USO Y DE LA HABITACIÓN  
CAPÍTULO V  
DEL DERECHO DE SUPERFICIE

Artículo 1081 bis. El derecho real de superficie consiste en la facultad de construir y mantener un edificio o plantación propia en suelo ajeno o el adquirir una construcción o plantación ya existente separada del terreno o predio donde se establezca o siembre.

Artículo 1081 ter. El derecho real de superficie puede constituirse a título oneroso o gratuito, por acto *inter vivos* o por *mortis causa*, sobre la superficie del terreno o por debajo de ésta, sobre construcciones ya existentes o por edificar, sobre la totalidad del predio o una fracción del mismo.

Artículo 1081 quater. En el derecho de superficie, el terreno pertenece al propietario o superficiante y lo sembrado o edificado al superficiario.

Artículo 1081 quinquies. El derecho de superficie como derecho real y temporal deberá constar en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, para ser oponible a terceros.

Artículo 1081 sexies. Puede el superficiario dar en usufructo su derecho y puede hipotecarlo, pero en todo caso, los derechos reales o personales que el superficiario haya constituido en favor de terceros, respecto de la siembra, plantaciones o construcciones del derecho de superficie concluyen al extinguirse éste.

Artículo 1081 septies. El derecho real de superficie no se extingue por la destrucción de lo sembrado o construido, salvo pacto en contrario. En caso



de destrucción, puede el superficiario construir nuevamente, respetando los plazos iniciales de su derecho.

Artículo 1081 octies. En caso de que el superficiante quiera vender el terreno o el superficiario o sus causahabientes sus construcciones o siembras, ambos gozarán del derecho del tanto, siendo aplicables lo dispuesto en los artículos 985 y 986 respecto del uso del derecho del tanto.

Artículo 1081 nonies. El derecho de superficie debe constituirse a plazo fijo o sujeto a condición resolutoria.

Artículo 1081 decies. Una vez que se haya dado cumplimiento a lo previsto en el artículo 1081 Octies y hecha la enajenación a terceros, el nuevo superficiario deberá hacérselo saber por notificación vía judicial o notarial al superficiante. De la misma manera, cuando el superficiante enajene el inmueble o predio, deberá el nuevo propietario, notificarlo de la misma manera al superficiario, en un término de ocho días a partir de que se realice la enajenación.

Artículo 1081 undecies. El derecho de superficie se extingue:

- I. Por mutuo consentimiento entre las partes;
- II. Por vencimiento del plazo por el cual se constituyó;
- III. Por cumplirse la condición resolutoria impuesta en el título constitutivo
- IV. Por la reunión del superficiante y superficiario en una misma persona; más si la reunión se verifica en solo una parte del inmueble o predio, en lo demás subsistirá el derecho de superficie;
- V. Por renuncia expresa del superficiario, salvo lo dispuesto respecto de las renunciaciones hechas en fraude de los acreedores; y
- VI. Por la pérdida total de la cosa que era objeto del derecho de superficie. Si la destrucción no es total, el derecho continúa sobre lo que de la cosa haya quedado.

Artículo 1081 duodécies. Declarada la nulidad del acto jurídico que dio origen al derecho de superficie, si existe construcción, se aplicarán las reglas de la accesión.

Artículo 1081 terdecies. La prescripción no puede comenzar, ni corre entre el superficiante y el superficiario.

Consideramos que para el estado de Veracruz, la presente reforma y adición al Código Civil constituye un acierto, por su importancia y pertinencia. Es claro que el legislador veracruzano entiende que la realidad actual impone una transformación en la forma tradicional de tratar al derecho de propiedad, inscrita en el pensamiento liberal francés, y avanzar a nuevas formas de comprensión en las que tenga cabida la más amplia protección de los derechos fundamentales de las personas.<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> En armonización con el deber constitucional en el orden federal y local, que impone el principio pro persona.

Por ello, atender la necesidad de planificar y gestionar el desarrollo de ciudades y regiones es comprender que el derecho de propiedad se puede regular a partir no sólo de los esquemas que excluyen cualquier interés que no sea el del propietario.

Apoyados en Rodotà, afirmamos que debe ser entendida y regularizada en función de las actitudes de los bienes que la constituyen, sin olvidar, aunque sea de modo peculiar, que también ella “vive en sociedad”, dando especial relieve a sus componentes públicos y comunes, sacados a la luz por una multiplicidad de instrumentos jurídicos, desde los planes reguladores a las disciplinas sobre el medio ambiente.<sup>35</sup>

En este sentido, auguramos que la presente reforma armonizará a la legislación urbanística, ambiental, forestal, de desarrollo urbano y rural, a fin de empezar a tomar conciencia de la necesaria regulación del suelo, superficie, vuelo,<sup>36</sup> subsuelo, y de su creciente importancia.

## VI. REFLEXIONES FINALES

Una de las finalidades de la regulación del derecho de superficie es contribuir con la certeza y viabilidad de los procesos de urbanización, por lo que consideramos que “el proceso de urbanización implica la apropiación, transformación y aprovechamiento del espacio territorial que sirve de asiento al hombre, su familia y su comunidad para realizar sus funciones vitales en el menor tiempo y costo”.<sup>37</sup>

Por ello, consideramos que la presente reforma se enmarca no sólo en la inminente necesidad de vitalizar el tema de la solución a los conflictos de orden urbanístico, sino también de carencia de vivienda, en un contexto

<sup>35</sup> Rodotà, Stefano, *El derecho a tener derechos*, Madrid, Trotta, 2014, p. 117.

<sup>36</sup> Respecto a la distinción entre el *derecho de vuelo y superficie*, la diferencia es que en ésta el propietario del suelo no lo es del vuelo, es decir, de lo edificado en ejercicio de la superficie, propiedad superficiaria, separada por definición de la propiedad del suelo. En el derecho de vuelo, su titular adquiere la propiedad de una parte del suelo al ser éste un elemento común del edificio en propiedad horizontal del que formará parte lo construido en ejercicio del derecho de vuelo.

En consecuencia, el propietario superficiante será temporal y el de vuelo perpetuo, ya que el derecho de superficie recae siempre sobre el suelo; el de vuelo, sobre un edificio. V. *Enciclopedia jurídica, derecho civil*, 2020, disponible en: <http://www.encyclopedia-juridica.com/d/superficie-vuelo-sobreedificacion-y-subedificacion-derecho-de/superficie-vuelo-sobreedificacion-y-subedificacion-derecho-de.htm>.

<sup>37</sup> López Velarde Vega, Oscar, “Nociones básicas de derecho urbanístico mexicano”, *Revista de Derecho Notarial Mexicano*, México, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, núm. 102, 1991, p. 179, disponible en: <https://biblio.juridicas.unam.mx/bjv/6637-5971-1-PB.pdf>.

que ha sido aún más agravado por efecto de la crisis económica ocasionada por la pandemia por COVID-19 (2020).

En el ámbito de la materia ambiental y forestal, las alternativas podrían ser de gran importancia para el sector industrial, comercial y, fundamentalmente, el de la administración pública, ya que el Estado mexicano encuentra deberes y obligaciones en cuanto a la conservación y preservación de un medio ambiente sano y equilibrado,<sup>38</sup> en seguimiento a los principios precautorio<sup>39</sup> e intergeneracional,<sup>40</sup> que lo obligan a generar e implementar las estrategias necesarias para otorgar la debida protección.<sup>41</sup>

En este sentido, observamos que el derecho de superficie marca una *vis* fundamental que bien orientada y diseñada podría iniciar el camino en la regulación de estándares básicos y ciertos para el manejo de la propiedad horizontal e incentivar el flujo de capitales con la certeza de sus inversiones y capitales.

En el mismo orden de ideas, conviene traer a cuenta la reciente experiencia argentina, en relación con la reforma y adición a su codificación civil en materia del derecho de superficie; veamos el artículo 2114:

Artículo 2114. Concepto. El derecho de superficie es un derecho real temporario, que se constituye sobre un inmueble ajeno, que otorga a su titular la facultad de uso, goce y disposición material y jurídica del derecho de plantar, forestar, o construir, o sobre lo plantado, forestado o construido en el terreno, el vuelo o el subsuelo, según las modalidades de su ejercicio y plazo de duración establecidos en el título suficiente para su construcción y dentro de lo previsto en este Título y las leyes especiales.<sup>42</sup>

<sup>38</sup> Principio 4: “A fin de alcanzar el desarrollo sostenible, la protección del medio ambiente deberá constituir parte integrante del proceso de desarrollo y no podrá considerarse en forma aislada”, Declaración de Río sobre el Medio Ambiente y Desarrollo, 1992, suscrita y ratificada por el Estado mexicano.

<sup>39</sup> Principio 15: “Con el fin de proteger el medio ambiente, los Estados deberán aplicar ampliamente el criterio de precaución conforme a sus capacidades. Cuando haya peligro de daño grave o irreversible, la falta de certeza científica absoluta no deberá utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas eficaces en función de los costos para impedir la degradación del medio ambiente”, *ibidem*.

<sup>40</sup> Principio 3: “El derecho al desarrollo debe ejercerse en forma tal que responda equitativamente a las necesidades de desarrollo y ambientales de las generaciones presentes y futuras”, *ibidem*.

<sup>41</sup> Principio 11: “Los Estados deberán promulgar leyes eficaces sobre el medio ambiente. Las normas, los objetivos de ordenación y las prioridades ambientales deberían reflejar el contexto ambiental y de desarrollo al que se aplican. Las normas aplicadas por algunos países pueden resultar inadecuadas y representar un costo social y económico injustificado para otros países, en particular los países en desarrollo”, *ibidem*.

<sup>42</sup> Código Civil vigente de Argentina, 2015.

En este sentido, así como Argentina ha dado un importante paso en el ámbito de la regulación civil de las negociaciones en el desarrollo de la industria forestal, en México podríamos hacer lo propio, generando certeza a través de la regulación de formas novedosas, pertinentes y sustentables, con fundamento en el derecho de superficie, visible como una entidad jurídico-económica sui generis.

La necesidad de planificar y gestionar el desarrollo sustentable de ciudades y regiones es comprender que el derecho de propiedad se puede regular a partir no sólo de los esquemas que excluyen cualquier interés que no sea el del propietario, sino hacer partícipe del cambio de protección y tutela al derecho de propiedad, sacándolo del trato exclusivo individual, para dar cabida a un trato inclusivo plural.

La experiencia romana, en este sentido, es clara; ponderar la circunstancia económica con la circunstancia jurídica, confirmando la vocación de adaptabilidad del derecho a las necesidades que nuestro momento histórico exige, es uno más de los ejemplos que nos ha legado.

## VII. BIBLIOGRAFÍA

- CRUZ PONCE, Lisandro, *El derecho de superficie*, México, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1985.
- DÍEZ PICAZO, Luis y GUILLÓN, Antonio, *Sistema de derecho civil*, 5a. ed., Madrid, Tecnos, 1984, vol. I.
- GUZMÁN BRITO, Alejandro, *Derecho privado romano*, Chile, Editorial Jurídica de Chile, 1996, t. I.
- KASER, Max, *Derecho privado romano*, trad. de José Santa Cruz Teijeiro, Madrid, Reus, 1968.
- LÓPEZ VELARDE VEGA, Oscar, “Nociones básicas de derecho urbanístico mexicano”, *Revista de Derecho Notarial Mexicano*, México, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, núm. 102, 1991.
- MICIELI, Laura, “Derecho de superficie: su resurgir, tal la idea del derecho romano, en el nuevo Código Civil Argentino”, en ADAME GODDARD, Jorge y HEREDIA VÁZQUEZ, Horacio (eds.), *Estudios latinoamericanos de derecho romano*, México, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2017.
- RAMÍREZ SANTIBAÑEZ, Ana María Estela, *Concepto, evolución y carácter derogatorio del derecho de superficie*, México, Universidad Iberoamericana de Puebla, Cuadernos de Investigación, 2013.

RODOTÀ, Stefano, *El derecho a tener derechos*, Madrid, Trotta, 2014.

SUÁREZ BLÁZQUEZ, Guillermo, “Derecho de superficie *jūs in re aliena*? Negocio superficiario público-negocio superficiario privado en el derecho romano clásico”, *Revista de Derecho Público*, Universidad de los Andes, Facultad de Derecho, núm. 26, enero-junio de 2011.

ZAERA GARCÍA, Ana Belén, “Superficies solo cedit”, *Anuario da Facultade de Dereito da Univesidade da Coruña*, 12, 2008.