

**Document TMX1,369,653**

## Formulario

**Title:** Contrato de derecho de superficie

**Issuer:** Particular

**Date:** 02/02/2024

**TEXT:**

### CONTRATO DE DERECHO DE SUPERFICIE

**TMX1.369.653**

*Normativa:* Artículo 1336, 1337, 1340, 1342 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla; Artículo 130 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

*Supuesto:* Contrato de Derecho de superficie entre persona física y persona moral. fundamentado en la legislación de Puebla. Incluye declaración de la personalidad de las partes, descripción de la superficie, servidumbre

**CONTRATO DE DERECHO DE SUPERFICIE QUE CONSTITUYEN \_\_\_\_\_,  
A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA PROPIETARIA" A FAVOR DE LA  
EMPRESA DENOMINADA " \_\_\_\_\_", S.A. DE C.V., EN ESTE ACTO  
REPRESENTADA POR \_\_\_\_\_, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE  
DENOMINARÁ "LA SUPERFICIARIA" SUJETÁNDOSE PARA ELLO LA TENOR DE LAS  
SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:**

### DECLARACIONES

**I.-- Declara "la propietaria":**

a. Declara "LA PROPIETARIA", ser \_\_\_\_\_, originaria de \_\_\_\_\_,  
ser mayor de edad, de estado civil \_\_\_\_\_, con RFC \_\_\_\_\_ con  
actividad de Servicio de Alquiler de Viviendas, identificándose en este acto con la Credencial para Votar  
con fotografía, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con número de folio  
\_\_\_\_\_, de la cual se anexa copia simple al presente contrato de derecho de superficie.  
Asimismo, manifiesta contar con capacidad legal para contratar y obligarse en el presente contrato,  
señalando como domicilio legal para oír y recibir todo tipo de notificaciones tanto judiciales como  
extrajudiciales el ubicado en \_\_\_\_\_ de esta ciudad de \_\_\_\_\_,  
Estado de Puebla, México.

b. Que es la legítima propietaria y dueña de los predios rústicos denominados " \_\_\_\_\_", que se segrega del predio fusionado formado por distintos lotes; todos ubicados en el Poblado de \_\_\_\_\_, Estado de Puebla, los cuales ya fusionados forman uno solo; con una extensión superficial de \_\_\_\_\_ y las medidas y colindancias siguientes AL NORTE.- \_\_\_\_\_, con predio del que se segrega .- AL SUR.- En \_\_\_\_\_, con predio del que se segrega .- AL ORIENTE.- En \_\_\_\_\_ centímetros, con \_\_\_\_\_ y al PONIENTE.- En \_\_\_\_\_, con \_\_\_\_\_.

c. Que el bien mencionado tiene actualmente una extensión superficial de \_\_\_\_\_ milímetros cuadrados.

d. Que acredita la propiedad del inmueble antes descrito con el instrumento público número \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ año dos mil \_\_\_\_\_, pasado ante la fe del Notario Público número \_\_\_\_\_ de los de esta Ciudad, el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo la partida número \_\_\_\_\_ a foja \_\_\_\_\_, libro \_\_\_\_\_, tomo \_\_\_\_\_.

e. Que el Inmueble referido se encuentra libre de todo gravamen y responsabilidad, según consta en el certificado respectivo, el cual se anexa al presente contrato.

## **II.- Declara "la superficiaria":**

a. Que es una persona moral constituida conforme las leyes mexicanas, lo cual consta en el instrumento número \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ del volumen número \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ año dos mil \_\_\_\_\_, ante la fe del Notario Público Número \_\_\_\_\_ de los de esta Capital, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial de Puebla, el día \_\_\_\_\_, bajo el folio mercantil electrónico número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

b. Que cuenta con el RFC \_\_\_\_\_ y señala como domicilio legal para oír y recibir todo tipo de notificaciones tanto judiciales como extrajudiciales el ubicado en la \_\_\_\_\_ en la Ciudad de \_\_\_\_\_ Estado de Puebla, México.

c. Que entre su objeto social se encuentran: A).- La construcción de todo tipo de obras civiles, industriales, comerciales, habitacionales y de cualquier índole. C).- La elaboración de todo tipo de contratos generales y en especial de contratos de obra con particulares, gobierno federal, gobierno del estado, autoridades municipales y empresas descentralizadas. E).- La celebración de toda clase de actos y contratos comerciales o de naturaleza jurídica, que tiendan a realizar ampliamente el objeto social.

d. Que se encuentra representada en este acto por \_\_\_\_\_, la cual acredita su personalidad con el mismo instrumento señalado en el inciso que antecede dentro de la cláusula Décima "Nombramientos", Acuerdos numeral I.- inciso I) y el numeral II.-

e. Que es su deseo adquirir el derecho de superficie y realizar construcciones sobre el inmueble descrito en el inciso a) de la Declaración II del presente contrato.

## **III.- Declaran ambas partes:**

a. Que se reconocen la personalidad con la que se ostentan dentro del presente contrato por lo que el mismo carece de vicios, dolo o mala fe.

- b. Que cuentan con la capacidad legal y económica para la celebración de este contrato.
- c. Que ambas partes conocen la naturaleza del presente contrato, saben y aceptan sus condiciones, así como el alcance de sus efectos respecto del cumplimiento o incumplimiento del mismo.
- d. Que han acordado la celebración de un contrato de derecho de superficie, mismo que debe entenderse como el derecho que se otorga a una persona por tiempo determinado o indeterminado para que siembre, plante o edifique a su costa en suelo ajeno mediante el pago de una renta o en forma gratuita, quedando facultado para disfrutar y disponer libremente de las siembras y plantaciones efectuadas y de los edificios construidos.

Bajo el conocimiento anterior, las referidas partes "la propietaria" y "la superficiaria" manifiestan que es su plena voluntad el sujetarse a lo dispuesto por las siguientes:

## **CLÁUSULAS**

**Primera.-** OBJETO.- Las partes celebran este contrato de derecho de superficie, con el fin de que "la propietaria" le otorgue en forma gratuita el derecho por tiempo determinado a "la superficiaria", para que ésta última edifique a su costa en el inmueble señalado en el inciso a) de la Declaración II, cuya propiedad le pertenece a "la propietaria".

**Segunda.-** "La propietaria", se reserva el pleno y total dominio del suelo, y constituye en este acto a favor de "la superficiaria" respecto al predio descrito en el inciso a) de la declaración II del presente contrato, el derecho y las facultades tanto de construir sobre el suelo como el derecho de hacer construcciones debajo del suelo que mejor estime pertinentes.

**Tercera.-** Las partes convienen y expresan su pleno consentimiento para que la constitución del derecho de superficie materia de este contrato, se establezca de forma gratuita.

**Cuarta.-** "La superficiaria" deberá comenzar a realizar las construcciones que más le convengan dentro del plazo de dos años, siguientes a la fecha de firma de este documento constitutivo.

En el supuesto de incumplimiento a la obligación impuesta en el párrafo anterior, es decir que no se empiecen las construcciones durante el plazo de dos años, el derecho constituido se extinguirá de pleno derecho, en términos de lo dispuesto en el Artículo 1336 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla vigente.

**Quinta.-** El derecho de superficie constituido tendrá una vigencia de diez años siguientes a la fecha de firma del presente documento, por lo que convienen las partes que llegada dicha fecha éste derecho se extinga sin necesidad de notificación por parte de "la propietaria" a "la superficiaria".

Sin embargo las partes podrán en su caso acordar una prórroga en caso de así convenir a sus intereses la cual no podrá ser mayor al plazo anteriormente acordado.

**Secta.-** Mientras subsista el presente contrato de derecho de superficie, bajo lo establecido en el Artículo 1337 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla vigente, existirán dos derechos de propiedad independientes, pues "la propietaria" aún conservará la propiedad del PREDIO señalado en el inciso a) Declaración II; y hecha las construcciones sobre y/o debajo del suelo, la propiedad de éstas construcciones será de "la superficiaria".

Por lo tanto no habrá lugar alguno a confusión de las propiedades de conformidad a lo establecido también dentro de las fracciones I y II del Artículo 1340 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla.

**Séptima.-** "La superficiaria" gozará, en términos de la fracción III del Artículo 1340 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, de una servidumbre de apoyo, en provecho de la construcción como predio dominante y por lo que hace a los cimientos de ésta.

Cabe aclarar que de dicha servidumbre consiste en que "la superficiaria" tendrá el derecho de llevar a cabo todas las acciones necesarias, incluyendo la cimentación, para poder llevar a cabo la erección de las construcciones que se erigirá sobre el predio rústico de "la propietaria", la cual tendrá la obligación de tolerar dichas acciones.

Asimismo con relación a dicha servidumbre, el predio dominante consistirá en las edificaciones construidas sobre y/o bajo el suelo; y el predio sirviente consistirá en el predio rústico señalado en el inciso a) Declaración II del presente contrato.

Por lo anterior, "la superficiaria" es a quien estrictamente corresponde el pagar y tramitar todos los permisos y derechos que correspondan por la edificación y por las construcciones, obligándose siempre a dejar a salvo y libre de responsabilidad alguna a la "propietaria" en caso de cualquier denuncia, demanda o queja efectuada por terceros o autoridades federales, estatales y municipales al respecto.

**Octava.-** "La superficiaria" sólo podrá transmitir su derecho de superficie, previo consentimiento expreso y por escrito de "la propietaria".

Asimismo "La propietaria" no podrá constituir en nombre de otra persona física o moral el derecho de superficie que en éste contrato se trata.

**Novena.-** No obstante lo dispuesto en la cláusula sexta del presente contrato, ambas propiedades podrán confundirse en derecho, si cualquiera de los dos distintos dueños (tanto la dueña del predio como el dueño de las construcciones) adquiere la propiedad del otro en virtud de cualquier otro acto jurídico que la transmita.

Igualmente, ambas propiedades podrán confundirse en derecho, cuando ambos propietarios transmitan sus respectivos derechos a un tercero, quien los confundirá en su beneficio.

**Décima .-** Las partes acuerdan que una vez llegada la fecha señalada en la cláusula quinta de este contrato, se extinguirá el derecho de superficie constituido, momento en el cual según lo establecido en el Artículo 1342 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla serán aplicables las siguientes disposiciones:

**a. La propiedad de las edificaciones o construcciones realizadas por "la superficiaria" (predio dominante) pasará a formar parte del predio sirviente, es decir dichas edificaciones o construcciones pasarán a ser propiedad de "la propietaria", por lo tanto se incrementa el patrimonio de ésta última.**

**Cabe constatar que para efectos del Impuesto Sobre la Renta "la propietaria" al haber adhesiones, construcciones o mejoras en beneficio de ésta en su predio, se situará en la hipótesis señalada en el Artículo 130 fracción V de la Ley del Impuesto sobre la Renta y por lo tanto deberá considerarlo como ingreso gravable por adquisición de bienes; a no ser que las partes acuerden en que "la superficiaria" deje el predio, tal y como se lo entregó "la propietaria" a la firma del presente contrato, y así no caiga ésta última en el supuesto antes mencionado.**

**b. Con la extinción del derecho de superficie se extinguirán los derechos reales establecidos por "la superficiaria".**

c. "La propietaria" sustituirá a "La superficiaria" en los contratos que ésta última haya celebrado con otras y terceras personas, respecto de la construcción, que sin crear derechos reales, transmita el uso total o parcial de ésta.

**Décima primera.-** El derecho de superficie constituido en este contrato no se extinguirá en caso dado de que el edificio se destruya.

**Décima segunda.-** Las partes podrán dar por terminado el derecho de superficie constituido antes de que se llegue a la fecha establecida en la Cláusula Quinta de este contrato, únicamente por mutuo acuerdo, el cual deberá constar por escrito.

**Décima tercera.-** En el supuesto de la cláusula anterior, la superficie se consolidará al suelo, sea a favor de "la superficiaria" (de adquirir ésta el terreno), o de "la propietaria" si está última adquiere las construcciones erigidas sobre su terreno.

**Décima cuarta.-** Las partes convienen, en que los frutos que se generen a partir de la presente constitución del derecho de superficie, que se llegaran a generar por conceptos tales como la renta de lo edificado sobre y/o bajo el predio, pertenezcan exclusivamente a "la superficiaria".

Décima quinta.- Las partes convienen en que el presente contrato se rija por lo estipulado en el Capítulo Décimo Tercero del Libro Tercero del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, además de las normas de buena fe.

**Décima sexta.-** Las partes convienen en que los gastos, derechos y honorarios que devengue el otorgamiento respectivo, serán por cuenta y cargo de "LA SUPERFICIARIA".

**Décima séptima.-** Las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales competentes de esta Ciudad, para la interpretación y ejecución de los pactos que anteceden, con expresa y especial renuncia a cualquier otro fuero que por razón de domicilio pudiere favorecerlos.

Así convenido y sabedores del valor, fuerza y alcance legales del contenido de este contrato, las partes lo firman por duplicado a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_.

La propietaria

La superficiaria

Este documento se ofrece con una finalidad informativa. Velamos por la actualidad, exactitud y veracidad de los mismos, si bien se advierte que no son los textos oficiales y se declina toda responsabilidad por los daños que puedan causarse debido a las inexactitudes o incorrecciones en los mismos.