



Imagen generada con Bing

# DE LA OCUPACIÓN SUPERFICIAL EN LA INDUSTRIA DE LOS HIDROCARBUROS EN MÉXICO

## ON SURFACE OCCUPATION IN THE HYDROCARBON INDUSTRY IN MEXICO

### DESCRIPCIÓN BREVE

En el presente artículo se examina la figura de la Ocupación Superficial dentro de la industria de los hidrocarburos en México, destacando su relevancia para el desarrollo de actividades de exploración y extracción. Se abordan los mecanismos que permiten a las empresas acceder al uso temporal de terrenos que, en su mayoría, pertenecen a propietarios particulares, así como la intervención de las autoridades responsables de coordinar y supervisar.

### INVESTIGADORES

Lucio Salgado Bueno  
Estudiante de la Maestría en  
Derecho Energético y  
Sustentabilidad FACDYC-UANL.  
Amalia Guillén Gaytán y Juan  
José Aguilar Garnica  
Investigadores FACDYC-UANL.

# De la Ocupación Superficial en la Industria de los Hidrocarburos en México (On Surface Occupation in the Hydrocarbon Industry in Mexico)

Lucio Salgado Bueno

*Estudiante de la Maestría en Derecho Energético y Sustentabilidad  
FACDYC-UANL.*

Amalia Guillén Gaytán

Juan José Aguilar Garnica  
*Investigadores FACDYC-UANL.*

**Resumen:** El objetivo principal de la presente investigación es el conocer el proceso denominado Ocupación Superficial de acuerdo a los diferentes contratos suscritos a través de la Comisión Nacional de Hidrocarburos en representación del Estado Mexicano y asignaciones, para llevar a cabo las actividades de Exploración y Extracción, dicho proceso en apego al marco jurídico vigente en el cual se analizará y explicará la intervención de las diferentes dependencias gubernamentales, Secretarías de Estado, Órganos de impartición de justicia que vigilan su estricto cumplimiento. Como se verá más adelante, el uso y ocupación de un inmueble es una parte fundamental para el desarrollo de la industria petrolera.

Tomando en cuenta que los inmuebles necesarios para el desarrollar proyectos energéticos generalmente pertenecen a terceros ajenos a los Contratistas o Asignatarios o impulsores de dichos proyectos energéticos, de ahí la relevancia del acceso, uso y ocupación de la tierra para la industria.

**Palabras claves:** Ocupación Superficial, exploración y extracción, asignatario y contratista, Ley de Hidrocarburos, ejidatario y/o propietario.

**Abstract:** The main objective of this research is to know the process called Superficial Occupation according to the different contracts signed through the National Hydrocarbons Commission on behalf of the Mexican State and assignments, to carry out the activities of Exploration and Extraction, such process in accordance with the current legal framework in which the intervention of the different Governmental agencies, State Secretaries and Organs of Justice that oversee its strict compliance will be analyzed and explained. As will be seen below, the use and occupation of real estate is a fundamental part for the development of the oil industry.

Taking into account that the real estate necessary for the development of energy projects generally belongs to third parties other than the Contractors or Assignees or promoters of such energy projects, hence the relevance of access, use and occupation of the land for the industry.

**Keywords:** Surface Occupation, Exploration and Extraction, Assignee and Contractor, Hydrocarbon Law, ejidatario and/or owner.

### **De la Evaluación de Impacto Social (off shore)**

En el cumplimiento del marco jurídico, para aquellas áreas contractuales o de asignación que se encuentren en etapa de Exploración y Extracción, los estudios de la base social son útiles para dar a conocer los resultados de una primera medición de los indicadores sociodemográficos, socioeconómicos, socioculturales y ambientales de la comunidad que se ubican en las áreas contractuales, que podrían registrar cambios como referencia de las actividades petroleras, y que brinda un punto de referencia para la caracterización de las comunidades, para la identificación de los impactos sociales para el monitoreo del Plan de Gestión social.

### **¿Qué es la Exploración de los hidrocarburos?**

Es la actividad o conjunto de actividades que se valen de métodos directos e indirectos, con la finalidad de identificar, descubrir y evaluar las estructuras geológicas capaces de contener hidrocarburos en el subsuelo, estos métodos incluyen la fase de reconocimiento previo, estudios de superficie y estudios de subsuelo mediante

la perforación de pozos. Se busca con la exploración de hidrocarburos evaluar la potencialidad petrolera de una región (LH 2014).

### **¿Qué es la Extracción de los hidrocarburos?**

Es la actividad o conjunto de actividades destinadas a la producción de Hidrocarburos una vez localizado un yacimiento, con base en los trabajos logrados por la exploración, los trabajos inician con la perforación de pozos de desarrollo, que se agrupan dentro de un campo de explotación, la recolección, separación de hidrocarburos y almacenamiento. Con el fin de aumentar la recuperación de fluidos del yacimiento, se utilizarán técnicas como las instalaciones de sistemas artificiales de producción, recuperación secundaria o mejorada, el acondicionamiento de pozos, el control de agua y sedimentos, así como la construcción, localización, operación, uso, abandono y desmantelamiento de instalaciones para la producción (LH 2014).

### **Conceptos de la tenencia de la Tierra**

La palabra tenencia se deriva del término latino tener o poseer y tenencia de la tierra

se refiere a los términos bajo los cuales se posee algo, es decir, los derechos y obligaciones del poseedor.

Un sistema de tenencia de la tierra incluye a los tipos de tenencia de la tierra incluye a todos los tipos de tenencia, reconocidos por un sistema legal nacional y/o local, que pueden ser propiedades privadas, parcelas, tierras de propiedad comunal (Hinojosa, 2011).

De acuerdo con el término legal, se denomina tenencia de la tierra al derecho de poseer tierras, en un lugar del simple hecho de tenerlas, una persona puede tener derechos legales sobre la tierra o recursos sin que esto implique que tomó posesión y al término de tenencia de recursos se refiere a los derechos sobre la tierra, agua, árboles etc.

Sobre el origen del concepto jurídico de la propiedad inmobiliaria en el país, uno pensaría que proviene de la época de la conquista de México, sin embargo, no fue así. En ese tenor su origen no fue en la época de la conquista ya que las tierras descubiertas correspondían a los reyes españoles, por lo que ningún súbdito podría detentar derechos sobre las mismas. Fue a partir de la independencia de México, que la propiedad fue adquirida por la Nación mexicana; promulgándose

en el año de 1863 la primera legislación mexicana en materia de tierra con énfasis en terrenos baldíos. El concepto Nace de la Ley de 1984 la cual prohibió a la autoridad realizar actos de molestias a los particulares (Palacios y Claudia, 2004).

El concepto de jurídico de propiedad vigente se encuentra fundamentado en el primer párrafo del artículo 27 Constitucional, el cual señala lo siguiente: Art. 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originalmente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada (Art. 27 CPEUM).

No obstante, la fracción VII del párrafo decimo numeral 27 de la Carta Magna, reconoce la existencia de otro tipo de propiedad, la cual se conforma por núcleos agrarios, que son ejidos y comunidades. Tanto la doctrina, como la Ley denominan a este tipo de inmuebles como propiedad social la fracción aquí referida señala lo siguiente al respecto: Se reconoce la personalidad jurídica de los núcleos de población ejidales y comunales y se protege su propiedad sobre la tierra, tanto para el asentamiento humano como para

las actividades productivas (Art. 27 CPEUM).

Lo anterior es relevante por lo siguiente. Primeramente, este numeral nos auxilia en precisar que la propiedad se distingue en tres tipos que son: La propiedad pública (Estado Mexicano), la propiedad social (ejidal y comunal) y la propiedad privada. En segundo lugar, se dispone que, para la industria energética, también se reconoce esta división de propiedad inmobiliaria y señala, además, que tanto la Comisión Reguladora de Energía (CRE) como la Comisión Nacional de Hidrocarburos (CNH), en su calidad de Órganos Reguladores en materia energética, tiene facultad de promover actos jurídicos que sean necesarios para hacer efectiva la declaratoria de utilidad pública (Arrambide, 2023).

Actividades de la industria de hidrocarburos sujetas a la regulación en la materia.

La Ley de Hidrocarburos (LH) que fue publicada el 11 de agosto de 2014 y que entró en vigor el día siguiente es reglamentaria de los artículos 25, párrafo cuarto; 27 y 28, párrafo cuarto Constitucionales. Este ordenamiento regula concretamente las siguientes actividades:

- 1) El Reconocimiento y Exploración Superficial, y la Exploración y Extracción de Hidrocarburos.
- 2) El Tratamiento, Refinación, enajenación, comercialización, Transporte y Almacenamiento del Petróleo.
- 3) El procesamiento, compresión, licuefacción, descompresión y regasificación, así como el Transporte, Almacenamiento, Distribución, comercialización y Expendio al Público de Gas Natural.
- 4) El Transporte, Almacenamiento, Distribución, comercialización y Expendio al Público de Petrolíferos, y
- 5) El Transporte por ducto y el Almacenamiento que se encuentre vinculado a ductos, de Petroquímicos.

Los hidrocarburos que son la materia principal de esta ley federal son el petróleo, gas natural, condesados, líquidos del gas natural de metano. En resumen, a esta ley federal le corresponde regular las actividades relativas a la exploración y extracción de petróleo, gas natural, condesados, líquidos del gas natural e hidratos de metano, su transformación

(incluyendo la refinación), comercialización, transporte y almacenamiento, y de todas las demás actividades necesarias para el tratamiento y comercialización del petróleo, gas natural, petrolíferos y petroquímicos.

### **Del Uso y Ocupación Superficial**

Para obtener el uso, goce o afectación de los terrenos, bienes o derechos necesarios para realizar las actividades de Exploración y Extracción de Hidrocarburos, estos deberán ser negociados y acordados entre los propietarios o titulares de dichos terrenos, bienes o derechos, incluyendo derechos reales y ejidales o comunales.

En los términos establecidos en esta reforma se centra en la convivencia que habrá entre las empresas interesadas en desarrollar cientos de proyectos energéticos y los miles de propietarios de la tierra donde se pretendan instalar. La fortaleza y la debilidad de la Reforma Energética se ubica en el uso y ocupación superficial de las tierras ejidales, privadas, rurales y urbanas a lo largo y ancho de la República Mexicana; la consolidación de los proyectos que permitan al país incrementar de manera sustancial la extracción y producción de hidrocarburos

así como, la generación de energía eléctrica, radica en las habilidades y capacidades de los inversionistas y actores gubernamentales para llevar a cabo las negociaciones con los propietarios y/o poseedores de la tierra (Delgado, 2017).

Lo anterior la Ley de Hidrocarburos, Reglamento de la Ley de Hidrocarburos, Reglamento de Ocupación Superficial y demás relativos se especifica el proceso correspondiente que deben apegarse las empresas contratistas y la empresa paraestatal Petróleos Mexicanos (PEMEX) para las obtener el uso de terrenos que conlleven a la continuidad de la actividad petrolera, con ello la interacción de diversas secretarías de estado, como la Secretaría de Energía y Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano que supervisan y vigilan el debido proceso, así como tribunales unitarios en materia agraria y Juzgados de Federales de Distrito, según corresponda el origen jurídico de la tenencia de la tierra.

Tal y como lo dispone el artículo 5 de la Ley de Hidrocarburos (LH), las actividades de exploración y extracción de hidrocarburos son consideradas como estratégicas en términos del artículo 28, párrafo cuarto Constitucional. Por la

importancia estratégica de estas áreas, como veremos más adelante, serán sujetas al procedimiento de esta ocupación superficial materia de este trabajo, en este tenor el artículo 100 de la LH indica lo siguiente:

“La contraprestación, en los términos y las condiciones para el uso, goce o afectación de los terrenos, bienes o derechos necesarios para realizar las actividades de exploración y extracción de Hidrocarburos serán negociados y acordados entre los propietarios y titulares de derechos reales, ejidales o comunales, y los Asignatarios y Contratistas. Tratándose de propiedad privada, además podrá convenirse la adquisición (LH 2014).

“Lo dispuesto en el presente Capítulo será aplicable respecto de los derechos que la Constitución, las leyes y los tratados internacionales suscritos por el Estado Mexicano, reconocen a las comunidades indígenas”.

Por su parte, el artículo 117 de la LH adiciona a las actividades antes señaladas, que consisten en la exploración y extracción de hidrocarburos, lo siguiente:

“Lo dispuesto en el presente Capítulo será aplicable a la adquisición, uso, goce o afectación de los terrenos, bienes o derechos necesarios para realizar las

actividades de Transporte por medio de ductos y Reconocimiento y Exploración Superficial” (LH 2014).

### **Inicio de las negociaciones**

El Asignatario o Contratista deberá expresar por escrito al propietario o titular del terreno, bien o derecho de que se trate, su interés de usar, gozar, afectar o, en su caso, adquirir tales terrenos, bienes o derechos. En apego al marco jurídico, el escrito deberá acompañarse deberá mostrar y describir el proyecto que planea desarrollar al amparo de la Asignación o Contrato para la Exploración y Extracción y atender las dudas y cuestionamientos del propietario o titular del terreno, bien o derecho de que se trate, de manera que entienda sus alcances, así como las posibles consecuencias y afectaciones que se podrían generar por su ejecución y, en su caso, los beneficios que le representaría en lo personal y/o en su comunidad o localidad.

La empresa debe notificar al propietario su intención de iniciar negociaciones sobre el uso goce y afectación del terreno en cuestión, dicha notificación deberá ir acompañada de una descripción del proyecto que se pretende instalar, atendiendo las dudas y cuestionamientos

del propietario del terreno bien o derecho, de manera que entienda la naturaleza del proyecto y sus posibles consecuencias y afectaciones que pudiese sufrir el predio, de conformidad al artículo 101 fracciones I y II de la Ley de Hidrocarburos. Acompañando su notificación de interés, adjunta el Tabulador Promedio de la Tierra emitido por el Instituto Nacional de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), lo anterior para dar cumplimiento al artículo 103 de la Ley de Hidrocarburos, aplicable para este caso (Delgado, 2017).

De acuerdo con el Reglamento de Hidrocarburos en su artículo 74, el asignatario o contratista a partir de la recepción por parte del Superficiario cuenta con un plazo de 15 días hábiles para notificar a la Secretaría de Energía (SENER) y a la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano (SEDATU) el escrito del inicio de las negociaciones, teniendo este como anexos la descripción del proyecto y el tabulador del INDAABIN (Reg. LH 2014).

### **De los testigos sociales**

La Secretaría Energía (SENER) podrá nombrar testigos que participen en los procesos de negociación; el costo de la

participación de dichos testigos sociales deberá ser cubiertos por los interesados (Art. 101 LH 2014).

Los testigos son personas físicas designadas por la SENER para participar y observar los procesos de negociación entre los Interesados y los Superficiarios a fin de corroborar que se respete la legislación aplicable.

Para regular lo relativo a los testigos sociales y a los costos correspondientes, así como el procedimiento inherente a los mismos, la SENER emitió los “Lineamientos que regulan el registro designación participación y pago de honorarios de los Testigos Sociales en los procesos de negociación entre los asignatarios o contratistas, autorizados, permisionarios o Interesados y los propietarios o titulares de las tierras, bienes o derechos para el desarrollo de los proyectos en materia de los hidrocarburos y de la industria eléctrica” (lineamientos 2016).

### **De existir acuerdo entre las partes**

En caso de no existir un acuerdo entre las partes, deberán asentarlos mediante un contrato por escrito que deberá sujetarse a los modelos de contratos que expidió la SEDATU (Art.101 LH 2014).

La Ley de Hidrocarburos prohíbe la posibilidad de incluir cláusulas de confidencialidad que penalicen a las partes por su divulgación, es decir podrán incluir una cláusula en este tener, pero no contemplar penalidades por incumplimiento (Arrambide, 2023).

El contrato celebrado por las partes deberá presentarse en un término no mayor a los 30 días después de haberlo celebrado ante fedatario público.

Cabe descartar que los procedimientos judiciales a desahogarse, con juicios de jurisdicción voluntaria; es decir, no existe una litis o contrapartes, por lo que seguirán el procedimiento correspondiente señalado en el Código Federal de Procedimientos Civiles por ser industria de los hidrocarburos de jurisdicción federal (Art. 320 CFPC).

Respecto de la necesaria intervención de las autoridades jurisdiccionales en la validación contractual, el objeto es que el juez o magistrado correspondiente valide y eleve a cosa juzgada el contrato correspondiente para verificar que el proceso marcado en la Ley agraria y energética en materia de hidrocarburos fue seguida al pie de letra, el objeto es brindarles certeza jurídica a las partes y en particular al Superficiario, y más aún de

aquellos de origen rural, para ello, la autoridad jurisdiccional verifica la satisfacción de las formalidades exigidas en las leyes alcanzarlo y emite su resolución, siempre que no tenga conocimiento de que existe un juicio pendiente que involucre al objeto del contrato (Tesis, 2018).

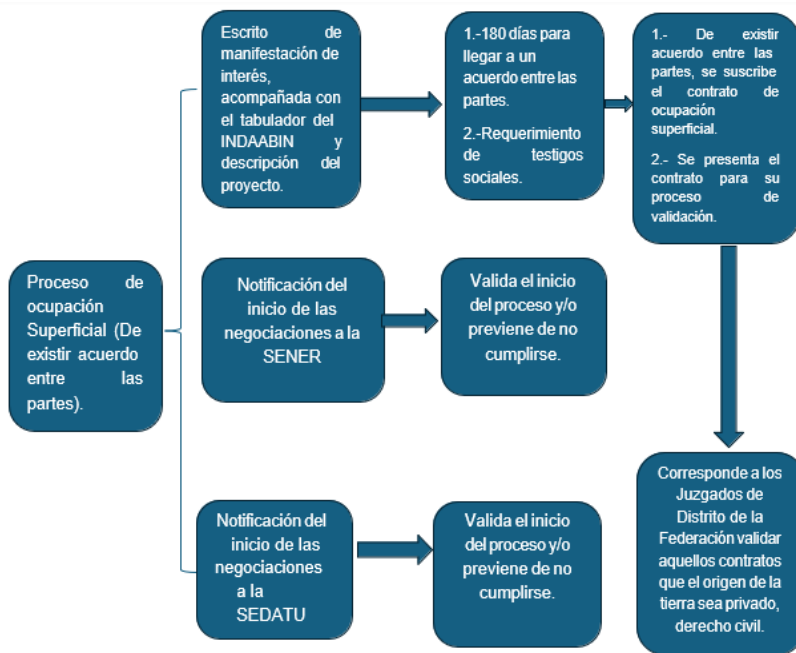
Ahora bien, respecto de la jurisdicción de la autoridad que conocerá del caso, considerando que es una acción personal y no real, relativa a la celebración de un contrato de ocupación superficial, conocerá el juez o magistrado que hayan señalado las partes, esté ubicado o no en el sitio materia del contrato. Considerando que no es una acción real, sería inexplicable en esta situación en el segundo párrafo del art. 1107 del Código de Comercio.

La validación de contrato, una vez que se ha presentado el contrato ante la autoridad judicial competente, este deberá realizar tres acciones particulares, sujetándose a lo estipulado por la Ley de Hidrocarburos, su reglamento y demás regulación aplicable, de acuerdo con el artículo art. 105, fracción I de la LH, el juzgador, primero deberá verificar que se cumplieron las formalidades exigidas tanto en la LH, como en la Ley Agraria. Las formalidades

aplicables a las LH son las mencionadas en este capítulo y se refieren particularmente a si se notificó e informó de forma adecuada al titular de derechos sobre la tierra, así como si se notificó a la SENER en tiempo y forma (Arrambide, 2023).

Por otro lado, se revisarán las formalidades señaladas en la Ley agraria; es decir, aquellas relativas a la constitución de

asambleas, se revisará el quórum y se verificará que se alcanzaron las mayorías requeridas conforme a la legislación agraria, como recordaremos, para el caso del arrendamiento de tierras en propiedad social, se requiere la celebración de formalidades simples.



Fuente: Elaboración propia

**Conclusiones**

La discusión sobre la Reforma Energética dio inicio en 2013 con la presentación de las iniciativas tendientes a modificar la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, estas iniciativas se acompañaron de estudios en los que se mostraban indicadores relacionados con la

producción, el consumo y la comercialización del petróleo, los hidrocarburos y la electricidad.

Respecto a la Reforma en materia Energética, donde algunos de los cambios en el sector Eléctrico y de Hidrocarburos se comenzaron a implementar nuevas figuras como la de negociación, la cual el

principal objetivo poder normar y regular en buenas prácticas los procedimientos que pueden implementar proyectos en materia de energía con el fin de desarrollar nuevos procesos respecto al uso y goce de bienes y derechos, en nuestro caso particular sobre el uso y ocupación superficial en materia de hidrocarburos.

Las implicaciones de la Reforma Energética van desde las jurídicas, económicas, sociales, ambientales hasta ideológicas, ya que se realizaron cambios sustanciales en los artículos 25, 27 y 28 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, de esta manera se permitió la participación de capital privado en el sector energético, garantizando la soberanía nacional sobre los recursos y la rectoría del Estado sobre su aprovechamiento.

## Referencias

Hinojosa J. (2011), Formas de tenencia de tierra en México, Ciudad de México, Porrúa.

Palacios, L. y Claudia, D. (2004) (tesis maestría), Servidumbres de paso en

líneas conductoras de energía eléctrica (Análisis de la Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución oriente). Universidad Veracruzana, México.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2022, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917

Arrambide J. (2023), La regulación de la ocupación superficial en la industria energética en México, Tirant lo blanch.

Delgado M. (2017). tesis publicada, proyecto energético Extracción de Hidrocarburos, Universidad Autónoma Agraria Antonio Narro Saltillo, Coahuila, México.

Ley de Hidrocarburos publicado en el Diario Oficial de la Federación el 11 de agosto de 2014.

Reglamento de la Ley de Hidrocarburos publicado en el diario oficial de la federación el 11 de agosto de 2014.

Lineamientos que regulan el registro designación participación y pago de honorarios de los Testigos Sociales en los procesos de negociación entre los asignatarios o contratistas, autorizados, permisionarios o Interesados y los propietarios o titulares de las tierras, bienes o derechos para el desarrollo de los proyectos en materia de los hidrocarburos y de la industria eléctrica” publicados en el Diario Oficial de la Federación el 14 de octubre de 2016).

Código Federal de Procedimientos Civiles publicado en el diario de la federación el 24 de febrero 1943.

Lineamientos de Ocupación Superficial, publicada en el diario oficial de la federación el 2 de junio de 2016.

Ley Agraria, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 26 de febrero de 1992.

Tesis: I.40c.66c (10ª) (2018), Gaceta del Seminario Judicial de la Federación, Décima Época, 2017477, 6 de 6, Tribuales Colegiados de Circuito, Libro 56, julio de 2018 Tomo II, Pag, Tesis Aislada (civil).