

# LA PROPIEDAD EN TIEMPOS DEL PETRÓLEO\*

## THE PROPERTY IN TIMES OF THE PETROLEUM

Iván Lázaro Sánchez\*\*

Fecha de recepción: 12 de marzo de 2015–Fecha de aprobación: 07 de abril de 2015.

Forma de citar este artículo en APA:

Lázaro Sánchez, I. (enero-junio, 2015). La Propiedad en tiempos del petróleo. *Summa Iuris*, 3(1), 37-58.

### Resumen

La analogía del encabezado del presente artículo, con la espléndida novela *“El amor en tiempos de cólera”* del gran Gabriel García Márquez, no es coincidencia. Se ha pretendido esta respetuosa referencia ya que al igual que esta obra de la literatura que proyecta la concepción del amor, la fidelidad y la muerte, en una dinámica evolutiva a través del tiempo, amalgamada de las circunstancias que los avatares de la vida particular y social imponen en cada momento del transcurso de la historia, nos permite reconocer que el derecho de propiedad debe analizarse de acuerdo a estos avatares sociales, concretizados en principios constitucionales y cuerpos legales que nos brindan la visión de las naciones con respecto a sus fundamentos, riquezas y formas de interrelaciones internas y externas. Hoy el derecho de propiedad se encuentra inmerso en una visión política preponderantemente capitalista, global y petrolizada, influencia que ha propiciado que en México los hidrocarburos se consideren cuestión de utilidad pública y de beneficio social por sobre cualquier otra actividad particular, circunstancia que obliga a estudiar y analizar esta concepción, que conlleva la limitación y desmembración de las facultades intrínsecas en el derecho real de propiedad.

**Palabras clave:** La propiedad, Modalidades y Limitaciones, Petróleo, Utilidad Pública, Servidumbre Legal de Hidrocarburos.

\* Este artículo es un producto derivado de las investigaciones realizadas dentro del posgrado denominado Doctorado en Estudios Jurídicos, considerado como un programa de calidad por el Consejo de Ciencia y Tecnología de México; que iniciaron en el año 2014.

\*\* Maestro en Derecho, profesor Investigador en la Universidad Juárez Autónoma de Tabasco, actualmente estudiante del Doctorado en Estudios Jurídicos (PNPC-CONACYT) impartido en Universidad Juárez Autónoma de Tabasco(México).

## Abstract

The analogy of the title of this article, with the splendid novel "*Love in the Time of Cholera*" by the great Gabriel García Márquez is no coincidence. We wanted this respectful reference because as this work of literature, which projected the idea of love, fidelity, and death, in a dynamics that has evolved through time, inserted in the circumstances, in the ups and downs of personal life and social life have brought through history, it allows us to recognize that the right of property, must be analyzed according to these changes in collective life, solidified by constitutional principles and legal provisions that give us the vision of nations with respect to its foundations, riches and forms of internal and external relationships. Today the right of property is located in the midst of a political vision preponderantly capitalist, global and oil dependant, which that has led Mexico to consider hydrocarbons as an issue of public utility and social benefit over any other particular activity, a circumstance that compels us to consider and analyze this conception that entails the limitation and dismemberment of the powers inherent in the law of real property.

**Keywords:** Property, Methods and Limitations, Petroleum, Public Utility, Legal Easement of Hydrocarbons.

# INTRODUCCIÓN

El presente artículo, es un producto derivado de las investigaciones que el autor realiza dentro del posgrado denominado Doctorado en Estudios Jurídicos, considerado como un programa de calidad por el Consejo de Ciencia y Tecnología de México.

Se plantea como objetivo general en el presente trabajo, analizar la figura de la propiedad y su función social ante el posible establecimiento de una servidumbre legal de hidrocarburos, justificada por la exploración y explotación de los hidrocarburos en México, la que representa una posible limitación en el ejercicio de las facultades que la propiedad confiere a su titular.

Se sostiene la hipótesis de que en un Estado Social de Derecho, la limitación o desmembración de la propiedad, debe ser impuesta únicamente a través de una ponderación, que determine la prevalencia del interés general sobre el particular en los casos específicos, en un marco de respeto estricto a los derechos fundamentales, aun cuando se trate de hidrocarburos, considerados de utilidad pública en la reforma energética de México.

## 1. LA PROPIEDAD

### 1.1. PROPIEDAD PRIVADA

La propiedad, como institución jurídica protegida en la mayoría de los sistemas jurídicos del mundo, actualmente debe entenderse a partir de la concepción del petróleo como recurso natural no renovable con potencial económico y de riqueza para las naciones, por lo que sus formas de captación y explotación por los Estados a través de sus gobiernos o de los particulares, de acuerdo a las distintas regulaciones que han surgido en concordancia con la cosmovisión política, social, económica y jurídica de los países de la comunidad internacional, indudablemente se colisionaran con los intereses particulares, los derechos fundamentales y las garantías de las que estos gozan en el disfrute de sus derechos de propiedad.

Con la finalidad de clarificar el análisis que se pretende realizar mediante el presente texto, es importante especificar que se hará énfasis en el derecho real de propiedad sobre inmuebles, sus modalidades y limitaciones a las que están sujetos los particulares, estableciendo la diferencia con la propiedad originaria de la nación con respecto al territorio de México, así como del dominio inalienable e imprescriptible sobre el petróleo y demás hidrocarburos, como recursos naturales existentes en el sub-suelo, y la concepción de utilidad pública de estos, en la búsqueda de un bienestar común al que deben ser destinados.

Se debe comenzar por precisar tal y como lo hace Jorge A. Domínguez M. que la propiedad es un derecho real que puede definirse como: “el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa o inmediata sobre una cosa, que le permite su aprovechamiento total o parcial en sentido jurídico y que es oponible a terceros” (Domínguez Martínez, 2008, p. 34).

En este mismo sentido y aportando una concepción clara de los derechos reales la Dra. Gisela María Pérez Fuentes, menciona que las notas peculiares o típicas de los derechos reales radican en la inmediatividad y en la eficacia *erga omnes* que se concretan en el aprovechamiento total o parcial del derecho real. El aprovechamiento total se presenta en el derecho de propiedad, en el aprovechamiento parcial aparecen derechos derivados del derecho de propiedad y que se conforman con autonomía propia. (Pérez, 2011).

La autora antes mencionada identifica los derechos reales a través de estos elementos: (2011, p. 20).

- La inmediatividad: Señorío que la persona ejerce de forma directa e inmediata sobre la cosa, de forma total o parcial.
- Elasticidad del dominio: Significa la posibilidad de que sobre una misma cosa existan diversos derechos reales.
- Eficacia *erga omnes*: Posibilidad de exigir a todos los restantes miembros de la colectividad el respeto del mismo.

Es importante mencionar que los derechos reales, son figuras que se encuentran reguladas en cada una de las entidades federativas de México, a través de los distintos códigos civiles que para tales efectos se han emitido, por lo que nos parece oportuno, por el área geográfica que significa el Estado de Tabasco en relación al recurso petrolero de México, señalar que normativamente, el artículo 840 del Código Civil del Estado de Tabasco establece que;

“El derecho real es un poder jurídico que en forma directa e inmediata se ejerce sobre un bien para su aprovechamiento total o parcial, o en funciones de garantía, siendo dicho poder oponible a terceros por virtud de una relación jurídica que se establece entre estos últimos y el titular del derecho”(CCT).

En relación a la propiedad este mismo cuerpo legal en su artículo 951 expresa:

La propiedad es un derecho real que otorga a una persona el poder jurídico para usar, gozar o disponer de una cosa, pero dentro de las limitaciones y con arreglo a las modalidades que fijen las leyes. El propietario está obligado a ejercitar sus derechos cuando por la falta de ejercicio de los mismos se causen algún daño o algún perjuicio a terceros o a la colectividad.

El Estado puede imponer las modalidades o formas de ejercicio de los derechos de propiedad que el interés público reclame, cuando los bienes permanezcan ociosos o improductivos, o cuando el propietario ejerza sus derechos de modo notoriamente discordante o contrario a la naturaleza o destino de los bienes(CCT).

Independientemente de estos elementos, característicos del derecho real de propiedad, se puede señalar su regulación en modalidades, que pueden ser imperativas por disponerlo así la ley o ser consecuencia de un acto jurídico sobre un bien que de acuerdo a su estructura permite la concurrencia de varios propietarios o el disfrute de la misma bajo ciertas reglas específicas.

En palabras de la Dra. Gisela María Pérez Fuentes: “La coexistencia de dominios o posesiones distintas sobre una misma cosa, dado el carácter excluyente de uno y otra, no impide sostener que una sola propiedad o posesión pueda ser atribuida a varias personas a la vez, lo cual nos lleva a la idea de la comunidad” (2011, p. 56).

Tal es el caso de:

- La copropiedad (Magallon, 1990, p. 412)
- La propiedad en condominio (LCT, art. 2)
- La propiedad horizontal(CCT, art.1098)

Existen diversas teorías que valoran el contenido de la copropiedad; (2011, pp. 96-97).

- Interinidad; En donde el derecho de uno condiciona el de los demás.
- Unificación de la Propiedad; En la comunidad existe un único derecho cuyo titular es el grupo.
- División; Hay tantos derechos como comuneros.
- Propiedad plúrima parcial; Cada comunero, sería dueño de una parte de la cosa, concretándose dicha parte en el momento de la división.
- Propiedad plúrima total; Cada comunero tiene un derecho pleno en cuanto a su extensión y cualitativamente igual al derecho de propiedad exclusivo, por mucho que esté limitado a su ejercicio por la existencia de los derechos de los demás.

En relación a la propiedad en condominio y propiedad horizontal si bien es cierto la descripción doctrinal y normativa de ambas es similar, lo cierto es que existen diversas diferencias, una de las cuales en el caso del Estado de Tabasco la marca la ley especial de condominios, pues en su artículo octavo expresa que: “los interesados deberán obtener una declaración que en su caso expedirán las autoridades competentes del Ayuntamiento respectivo”:

Y en el caso de la propiedad horizontal prevista en el capítulo VIII del Código Civil de Tabasco, artículo 1101, no prevé la declaración de autoridada alguna, sino solo el cumplimiento de requisitos formales que debe llevar la escritura pública donde se exprese el deseo de configurar este tipo de propiedad.

Sin embargo, ambas figuras coinciden en que; “cada titular es dueño exclusivo de su piso y copropietario de los elementos y partes comunes del edificio o estructura. Los elementos y partes comunes se han de mantener en indivisión forzosa y mientras dure el régimen, siendo nulo cualquier pacto en contrario. Son elementos comunes el terreno, las cosas necesarias para su seguridad, conservación y servicios generales para el uso y goce de los derechos de cada propietario” (Pérez, 2011, pp. 113-114).

Ahora bien, debe señalarse que la propiedad es considerada generadora de otros derechos reales que derivan de la posibilidad de dominio que este implica, derechos reales que por seguir nuestras legislaciones la teoría de *numerus clausulus*<sup>1</sup>, se encuentran debidamente especificados de manera limitativa en cada una de las legislaturas estatales, tal como es el caso de Tabasco. (CCT, art. 1098)

Derechos reales que si bien son limitados en comparación con el derecho real de propiedad del cual derivan, lo cierto es que igual gozan de las características de inmediatividad y oposición *erga omnes*, en virtud de que estas son características de este tipo de derechos, sin embargo la afectación al derecho real que les da origen sea por transmisión del dominio, por limitación, sustitución o extinción impuesta por la autoridad, afectaría de manera directa el disfrute de su titularidad.

En consecuencia, puede señalarse que el ejercicio de las facultades del título de propiedad, no es absoluto y debe disfrutarse o ejercerse dentro de las modalidades y límites a las que es susceptible. O tal y como lo afirma la Dra. Gisela María Pérez Fuentes, “aun siendo la propiedad un derecho a través del cual se persigue o puede perseguirse el interés personal de su titular, ha de ejercitarse en línea con la función social” (2005).

<sup>1</sup> Es el sistema mediante el cual se impone por el Estado un monopolio legal, mediante el cual, solo a través de la ley es posible determinar y establecer tipos de derechos y facultades de las que gozarán las personas sobre sus bienes pecuniarios.

Así mismo, no se debe soslayar que la propia Constitución Política de México establece como norma fundamental la certeza jurídica en el disfrute y ejercicio de este derecho, así como la protección en contra de los posibles actos privativos y de molestia a la propiedad de los particulares.

Por otro lado, se resalta que la propiedad forma parte del patrimonio pecuniario de las personas, y este último es considerado un atributo de su personalidad, entendido este como:

“Cada una de las características del ser, que lo distinguen de los demás, y respecto a las personas o todas aquellas situaciones jurídicas que nos permiten identificar, individualizar y situarla dentro de la sociedad y el orden jurídico” (Baquero, 1995).

Hay que tener presente, que la propiedad también se relaciona con la posibilidad de realización y consecuentemente con su dignidad, por lo que esta es protegida y garantizada más allá de su consideración de riqueza, pero susceptible de limitación, relacionada con el disfrute mismo y el respeto de otros titulares de propiedad y de afectación por interés o causa de utilidad pública.

En tal sentido se ha pronunciado la Suprema Corte de Justicia(SCJN):

Expropiación. La causa de utilidad pública y la indemnización relativa son garantías de protección del derecho de propiedad (interpretación de los artículos 27, párrafo segundo de la Constitución Federal y 21.2 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos) (Tesis, 2014).

El artículo 27, segundo párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos determina que las expropiaciones solo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización. Por su parte, el artículo 21.2 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos establece que ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de una indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley. En dichos términos, la afectación a la propiedad privada, por parte del Estado, es constitucionalmente posible al reconocerse la figura de la expropiación. No obstante, dicho acto implica la afectación del derecho de propiedad, el cual no puede ser arbitrario porque, en el caso contrario, el derecho de propiedad no tendría vigencia real; es decir, el titular de la propiedad no puede considerar protegido su bien si el Estado tuviera la posibilidad de afectarlo

sin estar sujeto a restricciones que autoricen su actuación. Por ello, si la propiedad privada se encuentra protegida frente al interés de expropiación por parte del Estado, se debe a que la actuación de este último está sujeta a dos elementos que le exigen ejercer la afectación solamente cuando existe justificación y se realice una reparación al titular de la propiedad privada. Es decir, la causa de utilidad pública y la indemnización no son derechos humanos sino garantías de protección del derecho humano a la propiedad privada, frente al interés de expropiación por parte del Estado.

Esta última, resulta una limitación material externa que puede derivar en la disminución o desmembración de este derecho real, razón por la cual debe comprenderse la concepción de utilidad pública dentro del sistema jurídico mexicano, figura que toma relevancia en virtud de las reformas a la Constitución Política de México en materia energética y lo estipulado en las leyes secundarias emitidas y reformadas por el Congreso de la Unión<sup>2</sup> en concordancia con el interés del Gobierno mexicano en la exploración, extracción y explotación del petróleo y demás hidrocarburos.

Es por ello que se debe entender que el fundamento y base de dichas reformas, es precisamente la idea de la propiedad del suelo y demás recursos naturales renovables y no renovables con los que cuenta México y que deben ser utilizados para el desarrollo y beneficio común, razón por la que se considera indispensable analizar esta reserva del poder soberano, denominada propiedad originaria de la nación.

## 2. PROPIEDAD ORIGINARIA DE LA NACIÓN

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 27 establece que:

“La propiedad de la tierra y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada”.

<sup>2</sup> Leyes secundarias publicadas en la edición vespertina del Diario Oficial de la Federación el 11 de Agosto del 2014.

De este primer párrafo transcrito se desprende que en México la única propietaria originaria del suelo dentro de los límites del Estado es la nación mexicana, por lo que las propiedades privadas, comunales y ejidales de acuerdo a lo estipulado en la carta fundamental son consideradas propiedades derivadas de la transmisión que esta ha hecho o permitido en una decisión soberana.

Así mismo, el artículo constitucional antes indicado especifica las facultades y propiedades que la Nación Mexicana se reserva con independencia de la permisibilidad en la constitución de la propiedad privada, las cuales son entre otras:

1. Facultad de limitación, afectación o expropiación, por causa de utilidad pública.
2. El derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público.
3. Regular en beneficio social los elementos naturales susceptibles de apropiación.
4. Organizar y ordenar los asentamientos humanos.
5. Conservar el dominio directo de todos los recursos naturales de la plataforma continental y zócalos submarinos de las islas, de todos los minerales o substancias que en vetas, mantos, masas o yacimientos, constituyan depósitos cuya naturaleza sea distinta de los componentes de los terrenos, de los yacimientos de piedras preciosas, de sal de gema y las salinas formadas por aguas marinas.
6. Conservar el dominio de los yacimientos minerales, de los combustibles, minerales sólidos, del petróleo y los carburos de hidrógeno sólidos, líquidos y gaseosos en el espacio situado sobre el territorio nacional, conforme al derecho internacional.
7. Así mismo, se reserva la propiedad de aguas de los mares territoriales conforme ha establecido en el derecho internacional.
8. Tratándose del petróleo y de los hidrocarburos sólidos, líquidos y gaseosos, en el subsuelo, la propiedad de la nación es inalienable e imprescriptible.

En general, cabe decir que la Nación Mexicana conserva la propiedad de los recursos naturales y las áreas territoriales que conforme a la Constitución Política se consideran estratégicas y prioritarias. El Estado las reserva bajo su rectoría y dominio, sin perjuicio que las mismas sean exploradas, extraídas, explotadas, usadas y comercializadas por el Gobierno Federal por sí o a través de terceros, en los términos permitidos en la propia Constitución Política para potenciar el desarrollo social y económico en beneficio común.

Y es precisamente en busca de este desarrollo y bien común, que se han realizado cambios estructurales al sistema jurídico mexicano, mediante una serie de reformas constitucionales y legales que modifican la forma de analizar, operar e interpretar el derecho en México y que, consecuentemente, tienen un impacto trascendente en la figura de la propiedad; cambios paradigmáticos que se comentarán en el siguiente apartado.

### 3. LA REFORMA ENERGÉTICA Y SUS IMPLICACIONES EN EL DERECHO DE PROPIEDAD

En México, desde la primera década del siglo pasado, lo relacionado con el petróleo y la energía ha sido percibido por los gobiernos y administraciones sexenales como áreas estratégicas para la Nación, entendidas estas como “el conjunto de actividades económicas, producción y distribución de bienes y servicios que exclusivamente realizaba el Gobierno Federal a través de organismos públicos descentralizados, y unidades de la administración pública, por imperativos de seguridad nacional, interés general o beneficio social básico para el desarrollo nacional” (UNAM, 1991). Lo que significaba que el Gobierno Federal se reservaba la exclusividad en su exploración, extracción y explotación.

Por otro lado, la propia carta constitucional, señala a su vez, qué áreas serán prioritarias para el Estado mexicano, definiéndose estas como “el conjunto de actividades económicas, de producción y distribución de bienes y servicios, que el gobierno federal, mediante las empresas públicas, realiza por sí o en concurrencia con los sectores social y privado, a fin de

impulsarlas y organizarlas con antelación a otras, por razones circunstanciales e imperativos de interés general, proveyendo de esta forma al desarrollo nacional” (UNAM, 1991).

Resulta necesario apuntar que como consecuencia de la reforma constitucional en materia energética, publicada en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 20 de diciembre del 2013, el nuevo texto cambia en gran medida los mapas conceptuales, ya que la dinámica en cuanto a la diferencia que hay entre las áreas estratégicas y prioritarias se ve disminuida, y no hay, en algunos de los casos, aún soportes teórico-doctrinales sobre el nuevo panorama constitucional (Gamboa, 2014).

Así mismo y derivado de las reformas constitucionales antes señaladas, se emitieron y reformaron veintiuna leyes secundarias, las cuales a partir de su entrada en vigor, regulan la industria energética del país; estas leyes plantean de manera expresa que el desarrollo de la industria energética es considerada estratégica, tal y como la propia legislación lo expresa:

“Art. 5.- Las actividades de Exploración y Extracción de Hidrocarburos, a que se refiere la fracción I del artículo 2 de esta Ley, se consideran estratégicas en los términos del párrafo cuarto del artículo 28 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Solo la Nación las llevará a cabo, por conducto de asignatarios y contratistas, en términos de la presente Ley” (LH, 2014).

Es pertinente definir el nuevo significado que el Estado tiene en relación a las áreas estratégicas, mismas que en la actualidad pueden definirse; como un conjunto de actividades económicas, de producción y distribución de bienes y servicios que exclusivamente realiza el Gobierno Federal a través de sus empresas productivas del Estado o de particulares, las que se consideran de utilidad pública por interés general para el desarrollo nacional (Gamboa, 2014).

En este mismo sentido, el artículo 92, párrafo segundo de la Ley de Hidrocarburos, establece:

“Las actividades de Exploración y Extracción se consideran de interés social y orden público, por lo que tendrán preferencia sobre cualquier otra que implique el aprovechamiento de la superficie o del subsuelo de los terrenos afectos a aquellas”.

Por lo que es imprescindible preguntarse qué implica para el Estado la consideración de interés social y orden público. En tal circunstancia, si bien es cierto la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ya se ha pronunciado al respecto (Tesis, 2014). Se debe entender que la figura de la propiedad no es estática, que evoluciona junto con la sociedad y en concordancia con sus perspectivas y requerimientos. En este sentido, se debe señalar que las imperantes necesidades que van surgiendo de acuerdo al crecimiento poblacional, la globalización y la macro economía, pueden resultar imprevisibles; sin embargo, se ha entendido que para la estabilidad social, las limitaciones a la propiedad deben ser dictadas en un cuerpo legal por la autoridad competente que en el caso resulta ser el poder legislativo.

Como lo menciona José R. Dromi:

“Tales limitaciones a la propiedad en interés público importan un conjunto de medidas jurídicas que cercenan de más a menos el dominio y se especifican dentro del género con un régimen jurídico especial”(Dromi, 1979).

Se considera importante mencionar que las diferencias existentes entre lo que son modalidades y limitaciones estriban en que “las primeras son un régimen jurídico de la propiedad general de los bienes en un momento y un lugar determinados” (Rendón, 2012). En este mismo sentido, se puede entender tal y como lo expresa Serra Rojas, que “la modalidad significa el modo de ser o manifestarse una cosa” (1985).

Por otro lado, en palabras de la Dra. Gisela M. Pérez Fuentes: “se argumenta al respecto que los límites marcan las fronteras, el punto normal hasta donde llega el poder del dueño, el régimen ordinario de restricciones a que está sometido tal poder” (2011).

**Siguiendo a la autora antes mencionada, se afirma que:**

La propiedad además tiene límites naturales o intrínsecos resultantes de su propia definición, tiene otros límites extrínsecos derivados de la posible concurrencia o colisión con derechos incompatibles sobre el mismo objeto, colisión que se resuelve en base al principio de jerarquía, si los mismos son de rango distinto o en base a la prioridad conferida al derecho más antiguo o primeramente ejercitado si el rango es igual (Pérez, 2011, p. 67).

Habrá que resaltar que las actividades de Reconocimiento y Exploración Superficial sobre propiedades particulares, así como las actividades referidas en las fracciones II a la V del artículo 2º de la Ley de Hidrocarburos (LH), podrán ser llevadas a cabo por Petróleos Mexicanos, cualquier otra empresa productiva del Estado o entidad paraestatal, así como por cualquier persona nacional o internacional, previa autorización o permiso, según corresponda, en los términos de la propia ley antes mencionada y de las disposiciones reglamentarias, técnicas y de cualquier otra regulación que se expida.

**En relación a lo anterior, la ley indicada (LH), en el artículo 96, dispone:**

La Industria de Hidrocarburos a que se refiere esta Ley es de utilidad pública. Procederá la constitución de servidumbres legales, o la ocupación o afectación superficial necesarias, para la realización de las actividades de la industria de hidrocarburos, conforme a las disposiciones aplicables en los casos en los que la Nación lo requiera.

Las actividades de Exploración y Extracción se consideran de interés social y orden público, por lo que tendrán preferencia sobre cualquier otra que implique el aprovechamiento de la superficie o del subsuelo de los terrenos afectos a aquellas (LH).

De lo anterior se desprende, que la exploración y extracción de hidrocarburos al considerarse estratégica implica que: "son actividades económicas, de producción y distribución de bienes y servicios, que exclusivamente realiza el Gobierno Federal a través de sus empresas productivas del Estado o de particulares, actividades que se consideran de utilidad pública por interés general para el desarrollo nacional" (Gamboa, 2014).

La ley señalada, determina de forma objetiva, la causa de utilidad pública al mencionar de manera precisa las actividades de exploración y extracción de hidrocarburos, oponiéndolas de manera expresa como preponderantes a cualquier otra actividad que se relacione con ellas, es decir, si en el predio de un particular que se dedica a la ganadería o cultivo de vegetales, se prueba o se determina posible encontrar hidrocarburos, la exploración y extracción de los mismos será preponderante sobre las que el titular del derecho real del inmueble realiza, sin importar que sea una actividad generacional o que implique un modo de vida, no solo para el sustento, sino que tenga que ver con su realización personal.

En esta colisión de los derechos de propiedad y la necesidad pública de explorar y extraer hidrocarburos, a priori la ley concede preponderancia a la segunda, para lo cual regula la posible solución, que se puede dar al respecto y que a saber es:

“La posible negociación entre el titular del derecho de propiedad y la empresa productiva del Estado o particular nacional o extranjero, para determinar jurídicamente la transmisión del dominio u ocupación de su propiedad mediante una contraprestación tal y como lo prevé la ley de hidrocarburos en comento” (LH, art.100).

Dicha negociación, a todas luces, es desequilibrada y acota en demasía la voluntad del titular del derecho de propiedad, en virtud de que, en caso de no llegar a un acuerdo con los contratistas, de cualquier forma es posible que se le imponga una servidumbre legal de hidrocarburos, que implica una afectación a las facultades jurídicas sobre su propiedad, tal y como lo establece la ley:

En caso de no existir un acuerdo entre las partes, transcurridos ciento ochenta días naturales contados a partir de la fecha de recepción del escrito referido en la fracción I del artículo 101 de esta Ley, el Asignatario o Contratista podrá:

Promover ante el Juez de Distrito en materia civil o Tribunal Unitario Agrario competente la constitución de la servidumbre legal de hidrocarburos a que se refiere el artículo 109 de esta Ley (LH, art.106).

Y, por otro lado, el artículo 109, tercer párrafo de la Ley de Hidrocarburos (LH), dicta:

“Las servidumbres legales de hidrocarburos se podrán decretar por vía jurisdiccional o administrativa, en términos de esta Ley y las demás disposiciones aplicables”.

De lo anterior, se tiene que la ley permite que la Secretaría de Energía (SENER) pueda solicitar a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) que dé trámite ante el Ejecutivo Federal para la constitución de una servidumbre legal de hidrocarburos por vía administrativa, sin que el ordenamiento jurídico en cuestión requiera o establezca la necesidad de una exposición de la razón o motivos por el cual se haga de manera administrativa y no jurisdiccional.

En otro sentido, hay que señalar el hecho que la servidumbre de hidrocarburos, es esencialmente una figura político-administrativa, distinta en su naturaleza y estructura a la servidumbre como derecho real en materia civil, pues tal y como lo menciona la Dra. Gisela M. Pérez Fuentes (2005): los elementos de esta última están relacionados con las siguientes características:

1. Dos bienes inmuebles
2. De diversos dueños:

Predio dominante: A favor del cual está constituida la servidumbre

Predio sirviente: El que sufre la servidumbre

Así mismo, en el ámbito normativo, el Artículo 1209 del Código Civil de Tabasco (CCT) establece:

“La servidumbre es un derecho real impuesto sobre un inmueble para servicio de otro, perteneciente a distinto dueño y en provecho de este. El inmueble en favor del cual está constituida la servidumbre se llama predio dominante; el que sufre, predio sirviente”.

Ciertamente, este derecho real puede tener una connotación de utilidad pública, sin olvidar que “las causas de utilidad pública deben siempre aquilatarse por el Estado severamente en función del bien común a su cargo, y que debe tratar de alcanzar”(De Ibarrola, 1998); sin embargo es de señalar que en la figura de servidumbre legal de hidrocarburos, no existen dos inmuebles sino uno solo; y con respecto a los diversos dueños, únicamente se puede señalar al dueño del predio sirviente y por equiparación a la Nación como propietaria de los hidrocarburos.

En relación a lo anterior, la servidumbre legal de hidrocarburos, la podrá reclamar la asignataria (LH, art. 4) o una persona física o jurídica colectiva privada, nacional o internacional, que sea la contratista encargada de la exploración y extracción, por lo que tampoco será la Nación como propietaria de los hidrocarburos, la que disfrute única ni directamente la servidumbre. Aunado a esto, la contratista realizará, si bien una actividad considerada de utilidad pública, también lo es que de acuerdo a la propia LH, esta será onerosa y de naturaleza mercantil, por lo que la concepción de utilidad pública y afectación de la propiedad privada puede variar, en virtud de que el particular que se servirá de la servidumbre, sin ser dueño de un predio, ni del subsuelo, ni de los hidrocarburos, obtendrá un lucro mercantil a costa de la limitación a la propiedad de otro particular; sin olvidar que dicha limitación puede provenir por la determinación de una autoridad judicial pero también de una autoridad administrativa, sin que existan reglas específicas o claras para determinar entre la utilización de una u otra.

Esta situación indudablemente atenta contra la seguridad y certeza jurídica de las personas, pues la ley secundaria, no hace diferencia entre la razón del establecimiento de la servidumbre legal de hidrocarburos por una autoridad judicial o una administrativa, tampoco exige una motivación clara, precisa o fundada de esto y por lo tanto soslaya que la limitación pueda ser única y debidamente obtenida mediante ponderación de la autoridad jurisdiccional competente.

Por lo que, al colisionar los derechos fundamentales antes mencionados con la necesidad del Estado de hacer efectiva la figura de utilidad pública establecida para la exploración y extracción de hidrocarburos como

áreas estratégicas, en donde otros particulares nacionales o extranjeros serán beneficiados de una actividad que para ellos resultará de naturaleza mercantil, se hace indispensable que se realice una valoración jurisdiccional que respetando los derechos constitucionales emita una decisión clara y precisa de la razón de la prevalencia del interés público sobre el particular a quien se le afectará en sus posesiones y propiedades.

Otra confusión conceptual que se observa en la figura de afectación a la propiedad, resulta de la descripción que hace la propia ley (LH, art. 109):

La servidumbre legal de hidrocarburos comprenderá el derecho de tránsito de personas; el de transporte, conducción y almacenamiento de materiales para la construcción, vehículos, maquinaria y bienes de todo tipo; el de construcción, instalación o mantenimiento de la infraestructura o realización de obras y trabajos necesarios para el adecuado desarrollo y vigilancia de las actividades amparadas por virtud de un Contrato o Asignación, así como todos aquellos que sean necesarios para tal fin. En todo caso, la servidumbre legal de hidrocarburos no podrá exceder el plazo del Contrato o Asignación respectivo.

El artículo anterior describe el alcance material del derecho que disfrutara la asignataria o el contratista y que deberá soportar el dueño del inmueble; sin embargo, de esta redacción se observa que más que describir un derecho real de servidumbre, parece referirse al derecho real de superficie, el cual, de acuerdo a la Dra. Gisela M. Pérez Fuentes:

“Tiene dos dimensiones en cuanto a objeto que sea de suelo urbano o rústico. Así en su variedad urbana, es el derecho real que confiere a su titular el poder de edificar en suelo, subsuelo o vuelo ajenos. Haciendo suya la propiedad de lo construido de manera temporal o perpetua según los casos. En su variedad rústica, es el derecho de plantar o sembrar en suelo ajeno, haciéndose con la propiedad, también de manera temporal o perpetua, según los casos de lo plantado o sembrado” (2011, p. 43).

Abonando a la descripción del derecho real de superficie, la autora antes referida menciona:

“Se puede señalar que el superficiario o sujeto activo, tiene en general el derecho de construir y de mantener la edificación sobre un fundo ajeno, convirtiéndose a su vez en propietario de dicho edificio con el contenido

siguiente: el derecho de goce sobre el fundo ajeno. Contiene el derecho de construir edificación, como el derecho de tener y mantener esta" (2011, p. 45).

De igual manera, el Código Civil de Tabasco señala en su artículo 1283:

El derecho real de superficie es el que constituye el dueño de un terreno a favor de otra persona, facultándola para:

1. Construir un edificio sobre el suelo; y
2. hacer construcciones debajo del suelo.

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

Por otro lado, en el derecho comparado, España, país que ha abundado ampliamente en esta figura de superficie, en la Ley de Suelo, describe esta como;

El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística aplicable por razón de las características y situación del bien (Decreto, 2008).

### **Crítica a la figura de Servidumbre Legal impuesta con motivo de la exploración y extracción de hidrocarburos**

1. Confusión conceptual no menor, en cuanto al alcance que se le da a la figura creada por la reforma energética, y que si bien se puede encuadrar dentro de una limitación justificada a la propiedad, también dicha limitación está erróneamente concebida, pues la naturaleza de ambas figuras de derecho real son distintas, lo que conlleva a un detrimento en la certeza y seguridad jurídica del propietario, con independencia de que la afectación a las facultades de un propietario privado, redunde en detrimento a su patrimonio, y consecuentemente en uno de los atributos de su personalidad, que como ya se mencionó en líneas anteriores, se consideran como: "Cada una de las características del ser, que lo distinguen de los demás,

y respecto a las personas o todas aquellas situaciones jurídicas que nos permiten identificar, individualizar y situarla dentro de la sociedad y el orden jurídico” (Baqueiro, 1995).

2. Seguridad jurídica prevista en la Constitución Política. (CPEUM, art. 14). Por lo que el punto esencial en la referencia a los derechos fundamentales, es que la figura de servidumbre legal de hidrocarburos, no es una sustitución de la titularidad, es decir no implica una privación de la propiedad, sino más bien una molestia temporal, en lo que dura el contrato de exploración o extracción o ambos, relacionado en este caso no con el artículo 14º constitucional que prevé actos privativos, sino con lo que establece el artículo 16º de la propia carta fundamental, el cual dispone que esta molestia puede ser por determinación de la autoridad competente, y al analizarse sistemáticamente con lo previsto en el numeral 108 de la Ley de Hidrocarburos (LH), la autoridad competente puede ser una jurisdiccional o una administrativa, sin que exista un orden cronológico o jerárquico para su determinación, por lo que dicha afectación devendrá por la determinación administrativa que haga el ejecutivo sin la existencia de un procedimiento judicial adecuado donde se pondere la colisión de ambos derechos y se emita una resolución fundada y motivada con respeto a los derechos y garantías procesales previstos en la Constitución Política de México (CPEUM).

## CONCLUSIONES

Lo anteriormente planteado lleva a reflexionar sobre el uso objetivo que el legislador le da al concepto de utilidad pública e interés social, que en el caso de los hidrocarburos, deja muy limitado el margen de decisión de los titulares del derecho de propiedad para decidir libremente la disposición de la misma, y le permite a otros particulares denominados en la ley de hidrocarburos como asignatarias o contratistas, el disfrutar y obtener beneficios a través de una actividad concebida como estratégica para el Estado.

Por otro lado, la figura utilizada en caso de que el titular de la propiedad no llegue a ningún acuerdo satisfactorio para sus intereses con el contratista o la asignataria, se podrá imponer a través de la denominada servidumbre legal de hidrocarburos, misma que puede determinarse e imponerse por resolución judicial o a través de una decisión administrativa, sin que exista la debida ponderación jurisdiccional sobre la utilidad pública de la afectación a las facultades del propietario, lo que resulta un atentando contra los derechos y garantías de las personas, establecidos en la Constitución Política de México y la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

Sin duda, se considera que México, debe buscar las mejores formas de potenciar su desarrollo social y económico, y que las normas son un instrumento que dan seguridad y certeza a las personas frente a las actuaciones del Estado, el cual siempre debe tener como guía y prioridad el bienestar común. Sin embargo no debe perderse de vista que en esta búsqueda, la legitimidad de las actuaciones de las autoridades y la eficacia de las leyes dependen, en gran medida, del consenso que pueda existir en relación al interés social y beneficio común, no como un objetivo de pocos, sino como una realidad de muchos.

## REFERENCIAS

Baqueiro Rojas, E. (1995). Derecho Civil I, Introducción y Personas. En E. Baqueiro Rojas. México: Oxford.

CCT. *Código Civil para el Estado de Tabasco*. México.

*Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*. (1917). México.

De Ibarrola, A. (1998). *Cosas y Sucesiones*. México: Porrúa.

Decreto, R. (2008). *Ley de Suelo*. España.

- Domínguez Martínez, J. A. (2008). Derecho Civil, Parte General, Cosas, Negocio Jurídico e Invalidez. En J. A. Dominguez Martinez, *Derecho Civil, Parte General, Cosas, Negocio Jurídico e Invalidez*. México: Porrúa.
- Dromi, J. R. (1979). *Derecho Administrativo Económico*. Buenos Aires: Astrea.
- Gamboa Montejó, C. (2014). *Estudio comparativo*. México: Poder Legislativo.
- M, M. I. (1990). *Instituciones de Derecho Civil*. México: Porrúa.
- Pérez Fuentes Gisela Ma. et al. (2011). Manual de los Derechos Reales para el Estado de Tabasco. En P. F. et al., *Manual de los Derechos Reales para el Estado de Tabasco*. México: UJAT.
- Pérez Fuentes, G. M. (2005). Aproximación a la teoría de los derechos reales. En G. M. Perez Fuentes, *Aproximación a la teoría de los derechos reales*. Tabasco, México: Poder Judicial de Tabasco.
- Rendón Huerta, T. (2012). *La Propiedad Privada ante el interes Público-caso del cerro de LA BUFA*. Recuperado de <http://www.cienciajuridica.ugto.mx/index.php/CJ/article/view/82>
- Serra Rojas, A. (1985). Derecho Administrativo. En S. R. Andres. México: Porrúa.
- Tesis, CCLXXXVIII/2014 (SCJN Agosto de 2014).
- Tesis, CCCXVII/2014 (PJF 12 de Septiembre de 2014).
- UNAM, I. d. (1991). *Diccionario Jurídico*. México: UNAM.