

## **USO Y OCUPACIÓN SUPERFICIAL EN LA INDUSTRIA ELÉCTRICA. UNA BREVE GUÍA.**

Con anterioridad a la reforma energética, las disposiciones legales no regulaban adecuadamente lo relacionado con el procedimiento para llevar a cabo ocupaciones temporales o definitivas ni regulaban los derechos de vía y el pago de contraprestaciones. Asimismo, no existían instancias ni procedimientos ágiles para valorar contraprestaciones e indemnizaciones, ni para dirimir controversias.

La existencia de un monopolio eléctrico impidió en su momento la generación de experiencia y de una cultura para la regulación y solución de los problemas que genera una industria como la eléctrica. Sin embargo, con la apertura de la industria eléctrica a la inversión privada, esta situación poco a poco ha ido cambiando.

Actualmente, la industria eléctrica se considera de utilidad pública, por lo que la ley admite la ocupación o afectación superficial o la constitución de servidumbres necesarias para prestar el servicio público de transmisión y distribución de energía eléctrica, así como para la construcción de plantas generadoras en aquellos casos en que, por las características del proyecto, se requiera de una ubicación específica.

La Ley de la Industria Eléctrica prevé ahora la posibilidad de llevar a cabo una negociación con los propietarios

o titulares de los terrenos, bienes o derechos necesarios para realizar las actividades mencionadas con anterioridad, por virtud de la cual se establezcan la contraprestación, los términos y las condiciones para dicho uso, goce o afectación de terrenos, bienes o derechos.

### **a) Bases para el uso y ocupación superficial de bienes o derechos.**

Las bases conforme a las cuales se debe llevar a cabo dicha negociación entre el inversionista y el propietario o titular de los bienes o derechos, son las siguientes:

1. **Negociación y acuerdo.** El inversionista debe manifestar por escrito al propietario o titular del bien o derecho de que se trate, su interés, describiendo el proyecto que planea desarrollar.
2. **Notificación inicial.** El inversionista deberá notificar a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano el inicio de dichas negociaciones.
3. **Formalización del acuerdo.** El uso, goce o afectación del bien o derecho podrá llevarse a cabo mediante la figura jurídica que mejor se ajuste al proyecto en cuestión, entre ellas, las figuras de arrendamiento, servidumbre voluntaria, ocupación superficial, ocupación temporal, compraventa y permuta. Asimismo, el acuerdo deberá constar por escrito y sujetarse a

los lineamientos y modelos de contrato que al efecto emita la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, en coordinación con la Secretaría de Energía.

4. **Cálculo de la contraprestación.**

La contraprestación debe guardar congruencia con los requerimientos de las partes conforme a las actividades que el inversionista llevará a cabo, conforme a los tabuladores del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, y puede llevarse a cabo en efectivo o mediante un compromiso para ejecutar proyectos de desarrollo en beneficio de la comunidad afectada, entre otros.

5. **Validación del acuerdo.** En el caso de que las partes lleguen a un acuerdo habiendo cumplido con todas las formalidades establecidas en las leyes, deberán presentar el contrato resultante ante un Tribunal Agrario o un Juez de Distrito, según corresponda, para su validación. Con esto se pretende evitar el surgimiento de futuras controversias relacionadas con la validez del acuerdo alcanzado entre las partes.

**b) ¿Qué pasa si las partes no alcanzan un acuerdo?**

Si pasados 180 días a partir de que el inversionista haya notificado por escrito al propietario o titular del bien o derecho las partes no han llegado a un acuerdo, el inversionista tiene dos opciones:

1. Solicitar la constitución de una servidumbre legal.
2. Mediación.

**1) Servidumbre legal**

La constitución de la servidumbre legal se deberá promover ante un Juez de Distrito o Tribunal Unitario Agrario, según corresponda, y comprenderá los siguientes derechos:

- Tránsito de personas;
- Transporte, conducción y almacenamiento de materiales para la construcción, vehículos maquinaria y bienes de todo tipo, y
- Construcción, instalación o mantenimiento de la infraestructura o realización de obras y trabajos necesarios para el desarrollo, operación y vigilancia de las actividades de transmisión y distribución de energía eléctrica.

**2) Mediación**

El inversionista la debe solicitar a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, la cual auxiliará a las partes a alcanzar un acuerdo sobre el tipo de contrato que deban de celebrar, o sobre la contraprestación que corresponda, para lo cual puede servirse de los avalúos que, en su caso, ya hubieren practicado las partes.

Las partes cuentan con un plazo de 30 días a partir de que la SEDATU sugiera una contraprestación, para alcanzar un acuerdo. En caso de que

no lo alcancen, la SEDATU está facultada para proponer al Ejecutivo Federal la constitución de una *servidumbre legal por la vía administrativa*. En este último caso, la contraprestación se determinará con base en las sugerencias emitidas por la Secretaría anteriormente mencionada.

Es importante destacar que en aquellos casos en los que estén involucrados terrenos, bienes o derechos sujetos a los regímenes previstos en la Ley Agraria, se deberán observar algunas formalidades adicionales. Asimismo, la falta del cumplimiento de ciertas formalidades o la realización de ciertos actos pueden ser causal de nulidad o rescisión de los contratos que resulten de estos procedimientos.

Nos ponemos a sus órdenes para cualquier duda o comentario relacionado con el contenido de la presente guía.