

DECLARACIÓN DE DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE BIENES RAÍCES EN TEXAS

La Declaración de Derechos se aplica a cualquier intento de parte del gobierno o de una entidad privada para apropiarse de su propiedad. El contenido de esta Declaración de Derechos está prescrito por la Legislatura de Texas en el Código del Gobierno del Estado de Texas, Sección 402.031 y Capítulo 21 del Código de Propiedad del Estado de Texas.

1. Usted tiene derecho a recibir una compensación adecuada en el caso de que su propiedad sea tomada para un uso público.
2. Su propiedad solamente puede ser tomada para fines de uso público.
3. Su propiedad solamente puede ser tomada por una entidad del gobierno o por una entidad privada autorizada por la ley para hacerlo.
4. La entidad que quiera tomar su propiedad debe notificarle acerca del interés en tomar su propiedad.
5. La entidad que proponga la expropiación de su propiedad debe proporcionarle un avalúo de la compensación adecuada para su propiedad.
6. La entidad que proponga tomar su propiedad debe hacer una oferta de buena fe para comprar la propiedad antes de entablar una demanda para expropiar la propiedad.
7. Usted puede contratar un tasador u otro profesional para determinar el valor de su propiedad o para ayudarle en cualquier demanda de expropiación.
8. Usted podrá contratar a un abogado para negociar con la entidad que solicita la expropiación y para que lo represente en todas las demandas legales que involucren la expropiación.
9. Antes de que su propiedad sea expropiada, usted tiene derecho a una audiencia ante un panel designado por una corte. Este panel se compone de tres comisionados especiales. Este panel especializado de audiencia debe determinar el monto de la compensación que la entidad que expropia debe pagar por su propiedad. Los comisionados deben también determinar a cual compensación, si la hubiese, tiene usted derecho a recibir por cualquier reducción en el valor de la propiedad remanente.
10. Si usted está insatisfecho con la compensación otorgada por los comisionados especiales, o si usted cuestiona si la expropiación de su propiedad fue lo correcto, tiene el derecho a un juicio conducido por un juez o un jurado. Si usted está insatisfecho con el juicio de la corte, puede apelar dicha decisión.

PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN

El Derecho de Expropiación (conocido en inglés como Eminent Domain) es la capacidad de ciertas entidades a expropiar propiedad privada para un uso público. Una propiedad privada puede incluir terreno y ciertas mejoras que se encuentren dentro de dicha propiedad.

La propiedad privada solamente se puede expropiar por una entidad del gobierno o por una entidad privada autorizada legalmente para ello.

Su propiedad podría ser expropiada solamente para fines de uso público. El derecho de expropiación no se puede usar para tomar su propiedad para fines de desarrollo económico, salvo en las excepciones limitadas que contempla la ley.

Su propiedad no puede ser expropiada sin el pago de una compensación adecuada. Una compensación adecuada incluye el valor del mercado de la propiedad que se expropia. Pudiera también incluir ciertos daños y perjuicios, si los hubiera, al resto de su propiedad, causados por la adquisición de parte de la misma o por el uso que la entidad que expropia le dará a la propiedad.

Cómo se inicia el proceso de expropiación

La expropiación de una propiedad privada mediante derecho de expropiación debe seguir ciertos procedimientos. Primero, la entidad que quiera expropiar su propiedad debe notificarle acerca del interés en adquirir su propiedad. Segundo, antes de que una entidad que está expropiando comience a negociar con usted para adquirir su propiedad debe enviar esta Declaración de Derechos de Propietarios de Bienes Raíces al último domicilio conocido de la persona a cuyo nombre esté registrada la propiedad en el registro de impuestos más reciente.

Tercero, la entidad que está expropiando debe hacer una oferta de buena fe para la compra de la propiedad. La oferta de la entidad que va a expropiar debe estar basada en una investigación y un avalúo de la compensación adecuada para la propiedad. Al momento que se hace la oferta, la entidad del gobierno que busca la expropiación debe informar sobre los reportes de avalúo utilizados para determinar el valor de su oferta para la adquisición de la propiedad. Usted tiene el derecho de aceptar o rechazar la oferta hecha por la entidad que desea expropiar.

Trámites de la expropiación

Si usted y la entidad que busca la expropiación no llegan a un acuerdo sobre el valor de la propiedad que se pretende expropiar, la entidad puede iniciar los trámites de expropiación. La expropiación es el proceso legal para tomar la propiedad privada. Este proceso comienza cuando la entidad que desea expropiar presenta ante un tribunal una querrela por su propiedad. Si usted vive en un condado en donde se ubica parte de la propiedad que se pretende expropiar, la acción legal debe entablarse en dicho condado.

De otra manera, la querrela puede entablarse en cualquier condado en el cual se ubique al menos una parte de la propiedad a ser expropiada. La querrela debe describir a la propiedad que se pretende expropiar, la finalidad del uso público, el nombre del actual propietario, una declaración de que el propietario y la entidad que pretende expropiar no lograron llegar a un acuerdo sobre el valor de la propiedad y que la entidad que busca la expropiación le proporcionó al propietario actual una copia de la Declaración de Derechos de Propietarios de Bienes Raíces.

Audiencia con los comisionados especiales

Después de que la entidad que busca la expropiación entabla una querrela ante una corte, el juez designa a tres propietarios para que funjan como comisionados especiales. Estos comisionados especiales deben vivir en el condado en el cual se ha presentado la demanda de expropiación y deben tomar un juramento para evaluar el monto de la compensación adecuada de manera justa, imparcial y de acuerdo a la ley. Los comisionados especiales no están autorizados para decidir si una expropiación es necesaria o si el fin del uso público es correcto. Después de ser designados, los comisionados especiales deben programar una audiencia a una fecha y lugar que sea práctico y proporcionarle a usted un aviso por escrito de dicha audiencia.

Usted deberá presentar a la entidad del gobierno que pretende expropiar, al menos con diez días antes de la audiencia con los comisionados especiales, todo reporte de avalúo usado para determinar su opinión acerca de una compensación adecuada para la propiedad. Usted puede contratar a un perito tasador o a un agente profesional de bienes raíces para que le ayude a determinar el valor de su propiedad. Usted puede también contratar a un abogado para atender estos trámites.

En la audiencia, los comisionados especiales considerarán las pruebas sobre el valor de la propiedad, los daños causados a la propiedad remanente, cualquier valor agregado a la propiedad remanente como resultado del proyecto y los usos que se le darán a la propiedad que se está expropiando.

Adjudicación de los comisionados especiales

Después de escuchar las pruebas presentadas por las partes interesadas, los comisionados especiales determinarán el monto de dinero a ser adjudicado como compensación adecuada. Usted puede ser responsable por los costos si el monto adjudicado es menor o igual al monto ofrecido por la entidad que busca la expropiación antes de iniciar la demanda de expropiación. De otra forma, la entidad que busca la expropiación será responsable por los costos. Los comisionados especiales entregarán a la corte que los designó una decisión por escrito. Esa decisión se conoce como "Adjudicación". La adjudicación debe presentarse ante la corte y la misma debe enviar a todas las partes una notificación por escrito de dicha adjudicación.

Una vez que la adjudicación se ha presentado, la entidad que busca la expropiación puede tomar posesión de la propiedad motivo de la expropiación, aun cuando alguna de las partes apela la adjudicación de los comisionados especiales. Para tomar posesión de la propiedad, la entidad que está expropiando debe pagarle el monto de la adjudicación o depositar dicho monto en la oficina de registro del juzgado. Usted tiene el derecho de retirar los fondos depositados la oficina de registro del tribunal.

Objeción a la Adjudicación de los comisionados especiales

Si usted o la entidad que busca la expropiación está inconforme con el monto de la Adjudicación, cualquiera de las partes puede objetar la Adjudicación presentando una declaración de objeción por escrito ante el juzgado. Si ninguna de las partes objeta de manera oportuna la Adjudicación, el juzgado adoptará la Adjudicación como sentencia final del tribunal. Si una de las partes objeta de manera oportuna la Adjudicación de los comisionados especiales, el tribunal escuchará el caso de la misma manera que lo hace para otros casos civiles.

Si usted objeta la Adjudicación y le solicita a la corte escuchar su caso, tiene el derecho a un juicio con un juez o un jurado. Los costos se manejan de la misma manera que con la Adjudicación de los comisionados especiales. Después de ese juicio, cualquiera de las partes puede apelar cualquier el fallo de la corte.

Desestimación de la acción de expropiación

Una entidad que busca expropiar puede presentar una moción para desestimar el juicio de expropiación si decide que ya no necesita la propiedad. Si la corte otorga la moción para desestimar, el caso se cierra y usted tiene el derecho a recuperar los honorarios razonables y necesarios de abogados, tasadores, fotógrafos y otros gastos incurridos a la fecha de la audiencia sobre la moción para desestimar.

Usted también puede presentar una moción para desestimar el juicio de expropiación basado en que la entidad que busca la expropiación no tenga derecho a expropiar la propiedad, incluyendo una impugnación en cuanto a si la propiedad se destinará a fines de uso público. Si la corte concede su moción, la corte podría otorgarle derecho a recuperar los honorarios necesarios para los abogados, tasadores, fotógrafos y otros gastos incurridos a la fecha de la audiencia o juicio.

Costos de reubicación

Si usted es desplazado de su lugar de residencia o lugar de negocios, usted podría tener derecho a recibir el reembolso de los gastos razonables incurridos por la mudanza de la propiedad personal desde su lugar de residencia o a reubicar el negocio a un nuevo sitio. Usted no tiene derecho a estos costos de reubicación si son recuperables bajo otra ley. Si usted tiene derecho a estos costos, estos no pueden exceder el valor de mercado de la propiedad que se esté trasladando y solamente podrán reembolsarse para distancias de traslado en un radio de 50 millas.

Opciones de reclamación

Si una propiedad privada ha sido expropiada por una entidad del gobierno y el propósito para la cual la propiedad fue adquirida se cancela antes del 10º aniversario de la fecha de la adquisición, usted podría tener el derecho a volver a comprar la propiedad al valor de mercado de la propiedad al momento en que se cancela el fin de uso público. Esta disposición no aplica a propiedades adquiridas por un condado, municipalidad o por el Departamento de Transporte del Estado de Texas.

Descargo de responsabilidad

La información en esta declaración pretende ser un resumen de las secciones aplicables de la ley del estado de Texas, tal como lo requiere la HB 1495, adoptada por la 80º Legislatura del Estado de Texas, en sesión ordinaria. Esta declaración no es orientación legal y no sustituye a la asesoría legal.

Recursos adicionales

Se puede encontrar más información sobre los procedimientos, plazos y requisitos descritos en este documento en el Capítulo 21 del Código de Propiedad del Estado de Texas.