



EL ESTADO DE TEXAS

DERECHOS DE PROPIETARIO

Esta Declaración de Derechos de los Propietarios se aplica a cualquier intento del gobierno o una entidad privada de expropiar su propiedad. El contenido de esta Declaración de Derechos fue establecido por la Legislatura de Texas en la Sección 402.031 del Código Gubernamental de Texas y en el Capítulo 21 del Código de Propiedad de Texas.

1. Usted tiene derecho de recibir compensación adecuada si su propiedad es expropiada.
2. Su propiedad solamente puede ser expropiada para uso público.
3. Su propiedad solo puede ser expropiada por una entidad gubernamental o una entidad privada autorizada por la ley para hacerlo.
4. La entidad que quiere expropiar su propiedad debe informarle a usted de que quiere tomar su propiedad.
5. La entidad que propone la expropiación de su propiedad debe darle a usted una evaluación escrita por un tasador certificado detallando la compensación adecuada que se le debe a usted por su propiedad.
6. La entidad que propone la expropiación de su propiedad debe hacer una oferta de buena fe para comprar la propiedad antes de presentar una acción legal para expropiarla – esto significa que la entidad expropiatoria debe hacer una oferta de buena fe que se conforme al Capítulo 21 del Código de Propiedad de Texas.
7. Usted puede contratar a un tasador u otro profesional para determinar el valor de la propiedad o para que le ayude en cualquier proceso de expropiación.
8. Usted puede contratar a un abogado para que negocie con la entidad expropiatoria y para que lo represente en los procesos legales relacionados con la expropiación.
9. Antes de que la propiedad sea expropiada, usted tiene derecho a una audiencia ante un panel asignado por la corte que incluye a tres comisionados especiales. Los comisionados especiales deben establecer cuánto tiene que pagarle a usted la entidad expropiatoria como compensación por expropiar su propiedad. Los comisionados también deben determinar la compensación, si es necesaria, a la que tiene derecho usted por una disminución en el valor de su propiedad restante.
10. Si usted no está satisfecho con la compensación establecida por los comisionados especiales, o si tiene dudas sobre si la expropiación se llevó a cabo correctamente, tiene derecho a un juicio ante un juez o jurado. Si no está satisfecho con el dictamen del juez o jurado, puede apelar la decisión.



PREPARADO POR LA PROCURADURÍA GENERAL DE TEXAS



EL PROCESO DE EXPROPIACIÓN

Dominio eminente es la autoridad legal concedida a ciertas entidades que le permite a dichas entidades tomar propiedad privada para uso público. La propiedad privada puede incluir el terreno y ciertas mejoras que existan en la propiedad.

¿A QUIEN PUEDO CONTRATAR PARA AYUDARME?

Puede contratar a un tasador o profesional de bienes raíces para ayudarle a determinar el valor de su propiedad, así como un abogado para negociar con una entidad expropiatoria o para representarlo durante los procedimientos de expropiación.

¿QUE CALIFICA COMO PROPÓSITO O USO PÚBLICO?

Su propiedad puede ser expropiada sólo para un propósito o uso que sirva al público en general. Esto podría incluir la construcción o ampliación de carreteras, servicios públicos, parques, universidades y otra infraestructura que sirve al público. La ley de Texas no permite a las autoridades expropiatorias a ejercer un dominio eminente para los ingresos fiscales o el desarrollo económico.



¿QUE ES LA COMPENSACION ADECUADA?

Una compensación adecuada normalmente significa el valor de mercado de la propiedad que se está expropiando. También podría incluir ciertos daños si el valor de mercado de su propiedad restante se ve disminuido por la expropiación o el propósito público por el que está siendo expropiado.

APARTE DE LA COMPENSACION ADECUADA, ¿QUÉ OTRA COMPENSACION PUEDE SER PAGADA?

Si usted es desplazado de su residencia o lugar de negocios, usted puede tener derecho a reembolso por los gastos razonables incurridos mientras se muda a un nuevo sitio. Sin embargo, los costos de reembolso pueden no estar disponibles si esos gastos son recuperables bajo otra ley. Además, los gastos de reembolso están limitados al valor de mercado de la propiedad.

¿QUÉ TIENE QUE HACER UN EXPROPIADOR ANTES DE EXPROPIAR MI PROPIEDAD?

- ◆ Proporcionarle a usted una copia de esta Declaración de Derechos del Propietario antes o al mismo tiempo que la entidad primero represente que posee una autoridad de dominio eminente. También es necesario enviar esta Declaración de Derechos del Propietario a la última dirección conocida de la persona que aparece como el propietario de la propiedad en la lista de impuestos más reciente.
- ◆ Hacer una oferta de buena fe para comprar la propiedad. Una oferta de buena fe incluye una oferta inicial por escrito, así como una oferta final por escrito. Este proceso se describe más detalladamente en el capítulo 21 del Código de Propiedad de Texas.
- ◆ Divulgar cualquier informe de evaluación. Al hacer su oferta inicial, la entidad expropiatoria debe compartir sus informes de tasación relacionados a la propiedad de los últimos 10 años. Usted tiene derecho a discutir la oferta con otros y a aceptar o rechazar la oferta de la entidad expropiatoria.
- ◆ Hacer una oferta final 30 o más días después de la oferta inicial de buena fe. La compensación ofrecida debe ser igual o superior a la cantidad enumerada en una evaluación escrita y certificada que se le proporcione. La oferta final también debe proporcionar copias del instrumento que transmite los derechos de propiedad solicitados (como la escritura de la transferencia del título o la servidumbre que detalla los derechos de servidumbre) y la Carta de Derechos del Propietario (si no se proporciona previamente). El expropiador debe darle al menos 14 días para considerar la oferta final antes de presentar una acción legal para expropiar su propiedad.

¿Y SI NO ACEPTO UNA OFERTA DE LA AUTORIDAD DE EXPROPIACIÓN?

El expropiador puede iniciar el proceso de expropiación legal presentando una acción legal para adquirir su propiedad en el tribunal apropiado del condado donde se encuentra la propiedad.

¿QUÉ TIENE QUE INCLUIR EL EXPROPIADOR EN LA DEMANDA PRESENTADA ANTE EL TRIBUNAL?

La demanda debe describir la propiedad que está siendo expropiada e indicar lo siguiente: el uso público; su nombre; que usted y la entidad expropiadora no pudieron ponerse de acuerdo sobre el valor de la propiedad; que la entidad expropiadora le dio la Declaración de Derechos del Propietario; y que la entidad expropiatoria hizo una oferta de buena fe para comprarle voluntariamente la propiedad.

AUDIENCIA DE COMISIONADOS ESPECIALES Y CONCESIÓN

Después de que la entidad expropiatoria presenta una demanda de expropiación en la corte, el juez nombrará a tres propietarios locales para servir como comisionados especiales. Los comisionados especiales están obligados a programar una audiencia de expropiación en el momento y lugar más temprano práctico y a darle aviso por escrito de la audiencia.

¿QUÉ HACEN LOS COMISIONADOS ESPECIALES?

El papel de los comisionados especiales es determinar cuál es la compensación adecuada para su propiedad. Después de escuchar las pruebas de todas las partes interesadas, los comisionados especiales determinarán la cantidad de dinero que es una compensación adecuada y presentarán su decisión por escrito, conocida como una "Concesión", en el tribunal con notificación a todas las partes. Una vez presentada la concesión, la entidad expropiatoria podrá tomar posesión de la propiedad expropiada, aun si una o más partes se oponen a la adjudicación de los comisionados especiales.

¿EXISTEN LIMITACIONES SOBRE LO QUE PUEDEN HACER LOS COMISIONADOS ESPECIALES?

Sí. Los comisionados especiales sólo tienen la tarea de determinar la compensación monetaria por el valor de la propiedad expropiada y el valor de cualquier daño a la propiedad restante. No deciden si la expropiación es necesaria o si el uso público es adecuado. Además, los comisionados especiales no tienen el poder de alterar los términos de una servidumbre, reducir el tamaño de la tierra adquirida, o decir qué acceso se permitirá a la propiedad durante o después de la expropiación. Los comisionados especiales tampoco pueden determinar quién debe recibir qué parte de la compensación que otorgan. Esencialmente, los comisionados especiales sólo están facultados para decir cuánto dinero debe pagar el expropiador por la tierra o los derechos que se adquieren.

¿QUIÉN PUEDE SER UN COMISIONADO ESPECIAL? ¿PUEDO OBJETAR A ELLOS?

Los comisionados especiales deben ser propietarios y residentes en el condado donde se presenta el procedimiento de expropiación, y deben tomar un juramento para evaluar la cantidad de compensación adecuada de manera justa, imparcial y de acuerdo con la ley. El juez le dará un plazo razonable para oponerse o eliminar a uno de los comisionados especiales. Si un comisionado es eliminado, el juez nombrará a un sustituto.

¿QUÉ SUCEDERÁ EN LA AUDIENCIA DE LOS COMISIONADOS ESPECIALES?

Los comisionados especiales considerarán cualquier evidencia (como informes de evaluación y testimonios de testigos) sobre el valor de su propiedad expropiada, los daños o el valor agregado a los bienes restantes que no están siendo expropiados, y el uso propuesto de la propiedad por parte de la entidad expropiatoria.

¿CUALES SON MIS DERECHOS EN LA AUDIENCIA DE LOS COMISIONADOS ESPECIALES?

Usted tiene derecho a comparecer o no aparecer en la audiencia. Si aparece, puede interrogar a testigos u ofrecer sus propias pruebas sobre el valor de la propiedad. Si tiene la intención de utilizar informes de evaluación para respaldar su reclamo sobre una compensación adecuada, debe proporcionarlos a la entidad expropiatoria 10 días después de recibirlos o tres días hábiles antes de la audiencia, lo que ocurra antes.

¿TENGO QUE PAGAR POR LA AUDIENCIA DE LOS COMISIONADOS ESPECIALES?

Si la indemnización de los comisionados especiales es menor o igual a la cantidad que la entidad expropiatoria ofreció pagar antes de que comenzara el procedimiento, entonces usted puede ser responsable del costo del procedimiento de expropiación. Pero, si la concesión es más que la entidad expropiatoria ofreció pagar antes de que comenzará el procedimiento, entonces la entidad expropiatoria será responsable de los costos.

¿QUÉ TIENE QUE HACER EL EXPROPIADOR PARA TOMAR POSESIÓN DE LA PROPIEDAD?

Una vez que la entidad expropiatoria le pague el monto de la concesión o la deposite en el registro del tribunal, la entidad puede tomar posesión de la propiedad y poner la propiedad a uso público. Las autoridades expropiatorias no gubernamentales también pueden estar obligadas a registrar bonos además del monto de la concesión. Usted tiene el derecho de retirar fondos que se depositan en el registro del tribunal, pero cuando retira tal dinero, ya no puede impugnar si la acción de dominio eminente es válida, solo si la cantidad de compensación es adecuada.

OPONERSE A LA CONCESIÓN DE LOS COMISIONADOS ESPECIALES

Si usted, la entidad expropiatoria o cualquier otra parte no está satisfecho con el monto de la concesión, esa parte puede objetar formalmente. La objeción debe presentarse por escrito ante el tribunal y debe presentarse el primer lunes después del día 20 después de que el secretario notifique que los comisionados han presentado su concesión ante el tribunal. Si ninguna parte se opone oportunamente a la concesión de los comisionados especiales, el tribunal adoptará el monto de la concesión como la compensación final adeudada y emitirá una sentencia final en ausencia de objeción.

¿QUÉ SUCEDE DESPUÉS DE QUE ME OPONGO A LA CONCESIÓN DE LOS COMISIONADOS ESPECIALES?

Si un partido se opone oportunamente, el tribunal escuchará el

caso al igual que otras demandas civiles. Cualquier parte que se oponga al premio tiene derecho a un juicio y puede elegir si el caso es decidido por un juez o jurado.

¿QUIEN PAGA EL COSTO DEL JUICIO?

Si el monto del veredicto en el juicio es mayor que el monto de la concesión de los comisionados especiales, el expropiador puede ser ordenado a pagar los costos. Si el veredicto en el juicio es igual o menor que la cantidad que el expropiador ofreció originalmente, se le puede ordenar a usted pagar los costos.

¿ES EL VEREDICTO DEL JUICIO LA DECISIÓN FINAL?

No necesariamente. Después del juicio, cualquier parte puede apelar la sentencia dictada por el tribunal.

DESESTIMACIÓN DE LA ACCIÓN DE EXPROPIACIÓN

Una acción de expropiación puede ser desestimada por la propia autoridad expropiatoria o por una moción del propietario.

¿QUÉ SUCEDE SI LA AUTORIDAD EXPROPIATORIA YA NO QUIERE TOMAR MI PROPIEDAD?

Si una entidad expropiatoria decide que ya no necesita su propiedad expropiada, puede presentar una moción para desestimar el procedimiento de expropiación. Si el tribunal concede la moción para desestimar, el caso ha terminado, y usted puede recuperar honorarios razonables y necesarios para abogados, tasadores, fotógrafos y para otros gastos hasta esa fecha.

¿Y SI NO CREO QUE LA ENTIDAD EXPROPIATORIA TIENE DERECHO A TOMAR MI PROPIEDAD?

Puede impugnar el derecho a condenar su propiedad presentando una moción para desestimar el procedimiento de expropiación. Por ejemplo, un propietario podría impugnar la afirmación de la entidad expropiatoria de que busca expropiar

la propiedad para un uso público. Si el tribunal concede la moción del propietario, el tribunal puede otorgar al propietario honorarios y gastos razonables y necesarios incurridos hasta esa fecha.

¿PUEDO RECUPERAR MI PROPIEDAD SI ES EXPROPIADA PERO NUNCA SE LLEVA A UN USO PÚBLICO?

Usted puede tener el derecho de recomprar su propiedad si su propiedad es adquirida a través de dominio eminente y:

- ◆ el uso público para el que se adquirió la propiedad se cancela antes de que dicha propiedad se ponga a ese uso,
- ◆ no se hace ningún progreso real hacia el uso público dentro de 10 años, o
- ◆ la propiedad se vuelve innecesaria para uso público en un plazo de 10 años.

El precio de recompra es el precio que se le pagó en el momento de la expropiación.

RECURSOS ADICIONALES

Para obtener más información acerca de los procedimientos, plazos y requisitos descritos en este documento, consulte el capítulo 21 del Código de propiedad de Texas. La información de esta declaración pretende ser un resumen de las partes

aplicables de la ley estatal de Texas como lo requiere HB 1495, promulgada por la 80a Legislatura de Texas, Sesión Regular. Esta declaración no es asesoramiento legal y no sustituye a un abogado.