



ATTORNEY GENERAL OF TEXAS
GREG ABBOTT

DECLARACIÓN DE DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN TEXAS

Esta Declaración de Derechos de los Propietarios se aplica a cualquier intento del gobierno o una entidad privada de adquirir 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 (Texas Government Code) y en el Capítulo 21 del Código de Propiedad de Texas (Texas Property Code).

1. Usted tiene derecho de recibir compensación adecuada si su propiedad es expropiada para uso público.
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 que tiene interes en su propiedad.
5. La entidad que propone la adquisición de su propiedad debe darle a usted una evaluación de la compensación adecuada por su propiedad.
6. La entidad que propone la adquisición de su propiedad debe hacer una oferta de buena fe para comprar la propiedad antes de presentar una acción legal para expropiarla.
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 establecen cuánto tiene que pagarle a usted la entidad expropiatoria como compensación y también deciden la compensación, si es necesario, 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.

EL PROCESO DE ADQUISICIÓN

El dominio eminente es la capacidad que tienen algunas entidades de adquirir propiedad privada para uso público. La propiedad privada puede incluir el terreno y ciertos mejoramientos que existan en la propiedad.

Una propiedad privada solamente puede ser expropiada por una entidad gubernamental o una entidad privada autorizada por ley para hacerlo.

Su propiedad solo puede ser expropiada para uso público. Esto significa que solo puede ser expropiada para un propósito o uso que sirve al público en general. Sin embargo, la ley de Texas prohíbe a las autoridades expropiar una propiedad para aumentar ingresos tributarios o fomentar desarrollo económico.

Su propiedad no puede ser expropiada sin la compensación adecuada. La compensación adecuada incluye el valor de mercado de la propiedad y también puede incluir ciertos daños, si los hay, causados a la propiedad restante por la adquisición misma o por la forma en que la entidad expropiatoria utilizará la propiedad.

Cómo empieza el proceso de expropiación

La expropiación de propiedad privada por dominio eminente debe apegarse a ciertos procedimientos. Primero, la entidad que desea expropiar su propiedad debe darle a usted una copia de esta Declaración de Derechos de los Propietarios antes o al mismo tiempo que le informa de alguna manera que tiene autoridad de dominio eminente.

Segundo, si no ha sido entregada antes, la entidad expropiatoria debe enviar esta Declaración de Derechos de los Propietarios a la última dirección conocida de la persona bajo la cual está registrada la propiedad en el más reciente archivo de impuestos por lo menos siete días antes de que haga la oferta final para adquirir su propiedad.

Tercero, la entidad expropiatoria debe hacer una oferta de buena fe para comprar la propiedad. Dicha oferta debe estar basada en una investigación y evaluación de lo que sería compensación adecuada por la propiedad. Al presentar la oferta, la entidad gubernamental debe revelar cualquier informe de tasación que usó para establecer el valor de la oferta. Usted tiene derecho de aceptar o rechazar la oferta presentada por la entidad.

Proceso de expropiación

Si usted y la entidad expropiatoria no pueden llegar a un acuerdo sobre el valor de la propiedad, la entidad puede iniciar el proceso de expropiación; es decir el proceso legal para tomar su propiedad. Este proceso comienza cuándo la entidad reclama su propiedad ante la corte. Si usted vive en un condado en el que se encuentra parte de la propiedad sujeta al proceso de expropiación, la acción legal se debe presentar en ese condado. De lo contrario, la acción legal se puede presentar en cualquier condado en el que se encuentra por lo menos una parte de la propiedad. La acción legal tiene que describir la propiedad que se propone expropiar, el uso público previsto, el nombre del propietario y una declaración afirmando que el propietario y la entidad no pudieron llegar a un acuerdo sobre el valor de la propiedad y que la entidad le dio al propietario la Declaración de Derechos de los Propietarios.

Audiencia de los comisionados especiales

Después de que la entidad presenta la acción legal ante la corte, el juez nombra a tres propietarios como comisionados especiales. Estos comisionados especiales deben vivir en el

condado donde se presentó el proceso de expropiación y jurar calcular la compensación adecuada con justicia, imparcialidad y en conformidad con la ley. Los comisionados especiales no tienen la autoridad para decidir si la expropiación es necesaria o si el uso público es adecuado. Después de ser nombrados, los comisionados especiales tienen que programar una audiencia a la hora y en el lugar más oportuno y deben avisarle por escrito a usted de dicha audiencia.

Se requiere que usted revele a la entidad gubernamental expropiatoria, por lo menos diez días antes de la audiencia de los comisionados especiales, cualquier informe de tasación que usó para formar su opinión sobre la compensación adecuada por la propiedad. Usted puede contratar a un tasador o profesional de bienes raíces para que le ayude a establecer el valor de su propiedad privada. También puede contratar a un abogado para este proceso.

En la audiencia, los comisionados especiales considerarán la evidencia sobre el valor de la propiedad, los daños al resto de la propiedad, cualquier valor añadido al resto de la propiedad como resultado del proyecto y el uso que se dará a la propiedad expropiada.

Concesión de los comisionados especiales

Después de escuchar la evidencia presentada por las partes interesadas, los comisionados especiales establecerán qué cantidad se concederá como compensación adecuada. Usted podría ser responsable de los gastos si la concesión es menor o igual a la oferta que presentó la entidad antes de iniciar el proceso de expropiación. De lo contrario, la entidad será responsable de los gastos. Los comisionados especiales presentarán una decisión escrita llamada "Concesión" ("Award") ante la corte que los nombró. La Concesión se tiene que presentar ante la corte y esta tiene que avisar por escrito de la Concesión a todas las partes involucradas.

Aunque una de las partes apele la Concesión de los comisionados especiales, la entidad puede tomar posesión de la propiedad expropiada después de que se presenta la Concesión ante la corte. Para tomar posesión de la propiedad, la entidad debe pagarle a usted la Concesión o depositarla en el registro de la corte. Usted tiene derecho de retirar los fondos depositados.

Objeción a la concesión de los comisionados especiales

Si usted o la entidad no están satisfechos con la Concesión, pueden oponerse presentando una declaración de objeción por escrito ante la corte. Si ninguna de las partes presenta a tiempo su objeción, la corte adoptará la Concesión como la decisión final de la corte. Si una de las partes presenta a tiempo su objeción a la Concesión otorgada por los comisionados especiales, la corte manejará el caso igual que otros casos civiles.

Si usted se opone a la Concesión y pide a la corte que escuche el caso, tiene derecho a un juicio por juez o jurado. La asignación de gastos se maneja de la misma forma que con la Concesión de los comisionados especiales. Al concluir el juicio, cualquiera de las partes puede apelar la decisión de la corte.

Desestimación de la acción de expropiación

La entidad puede presentar una petición para retirar el proceso de expropiación si decide que ya no necesita su propiedad. Si la corte concede la petición, termina el caso y usted tiene derecho de recuperar los gastos razonables y necesarios por abogados, tasadores, fotógrafos y demás gastos incurridos hasta la fecha de la audiencia de dicha petición.

Usted también puede presentar una petición para detener el proceso de expropiación basándose en que la entidad no tenía derecho a expropiar la propiedad, incluso un desafío a si la propiedad será utilizada para uso público. Si la corte concede su petición, puede otorgarle una concesión

por gastos razonables y necesarios por abogados, tasadores, fotógrafos y demás gastos incurridos hasta la fecha de la audiencia o el dictamen.

Gastos de mudanza

Si usted es desalojado de su residencia o lugar de negocios, quizás tenga derecho a recibir un reembolso por gastos razonables incurridos al mudar sus bienes personales de su residencia o reubicar su negocio a otro lugar. Usted no tiene derecho al reembolso de estos gastos si puede recuperarlos bajo alguna otra ley. Si tiene derecho a este reembolso, no puede ser por más del valor de mercado de los bienes transportados y solo puede recibirlo por mudarse una distancia dentro de 50 millas.

Opciones para una reclamación

Si una entidad gubernamental expropió propiedad privada y el propósito por el cual la propiedad fue adquirida se cancela antes del 10º aniversario de la fecha de adquisición, usted quizás tenga derecho de intentar comprar de nuevo la propiedad por el valor de mercado justo de la propiedad cuando se canceló el uso público. Esta disposición no aplica a propiedad adquirida por un condado, municipio o el Departamento de Transporte de Texas (Texas Department of Transportation).

Exención de responsabilidad

La información en este documento es solo un resumen de las partes de la ley estatal de Texas pertinentes, según lo requiere la ley HB 1495, ratificada por la 80 Legislatura de Texas, Sesión Regular. Este documento no representa asesoría legal ni reemplaza a un asesor legal.

Recursos adicionales

Se puede obtener más información sobre el procedimiento, la secuencia de eventos y los requisitos que se resumen en este documento en el Capítulo 21 del Código de Propiedad de Texas (Texas Property Code).