



EL DOMINIO EMINENTE Y LA DECLARACIÓN DE DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN TEXAS

por El Procurador General de Texas Greg Abbott

DESDE QUE STEPHEN F. AUSTIN AYUDÓ a los colonos a establecer raíces al oeste del Río Sabino, Texas siempre ha respetado los derechos de la propiedad privada. Texas es el líder nacional en propiedad privada. Con tres veces más terreno privado que en cualquier otro estado, Texas es un lugar en el que los ciudadanos, y no el gobierno, son dueños de la tierra.

La distinción es importante porque la propiedad privada es el corazón de nuestro sistema democrático y de libre mercado. El Presidente William Howard Taft reconoció este principio y dijo, “después del derecho a la libertad, el derecho a la propiedad es el derecho personal más importante que garantiza la Constitución”.

Para asegurar que los propietarios en Texas estén informados de sus derechos como dueños, la Legislatura de Texas pidió a mi oficina que escribiera una Declaración de derechos de los propietarios en Texas. Como Procurador General, no puedo crear leyes nuevas ni cambiar leyes existentes; eso es autoridad exclusiva de la Legislatura de Texas. La meta de la Declaración es hacer accesibles leyes existentes explicando conceptos legales complejos para que puedan ser entendidos más fácilmente.

El enfoque de la Declaración de derechos de los propietarios en Texas es el dominio eminente. Aunque la Constitución de Estados Unidos y la de Texas protegen a los propietarios, bajo ciertas circunstancias algunas entidades gubernamentales y privadas pueden tomar propiedad privada para uso público.

Por ejemplo, cuando una empresa local de electricidad necesita ampliar infraestructura que sirve los intereses públicos, puede adquirir propiedad privada para colocarla. Pero cuando se toma hasta el más pequeño terreno para propósitos públicos, se tiene que recompensar adecuadamente al dueño.

Bajo la ley de Texas, el dominio eminente es la autoridad legal para tomar propiedad privada para uso público. El proceso de tomarla en sí se conoce como expropiación. A partir del primero de febrero de 2008, no se puede tomar propiedad en Texas a menos que la autoridad que desea expropiarla le dé al dueño afectado la Declaración de derechos de los propietarios. Todos los derechos que se mencionan en este documento aplican cada vez que una entidad usa dominio inminente para tomar la propiedad privada en Texas.

La Declaración de derechos de los propietarios en Texas consiste de 10 principios básicos:

1. El dueño tiene derecho de recibir compensación adecuada si la propiedad es expropiada.
2. La propiedad solo puede ser apropiada para uso público.
3. La propiedad solo puede ser expropiada por una entidad gubernamental o privada autorizada por ley para hacerlo.
4. La entidad que quiere expropiar el terreno tiene que informar al dueño de su interés en la propiedad.
5. La entidad que desea expropiar la propiedad tiene que dar al dueño una evaluación de la compensación adecuada

por la propiedad.

6. La entidad que propone la expropiación tiene que hacer una oferta de buena fe por la propiedad antes de presentar una demanda de expropiación.

7. El dueño puede contratar a un asesor o a otro profesional para determinar el valor de la propiedad o para que le ayude en cualquier procedimiento de condenación.

8. El dueño puede contratar a un abogado para negociar con la entidad que desea la expropiación o para que lo represente en procedimientos legales relacionados con la expropiación.

9. Antes de que la propiedad sea expropiada, el dueño tiene derecho a una audiencia ante un panel designado por la corte que incluye tres comisionados especiales.

10. Si el dueño no está satisfecho con la compensación otorgada por los comisionados especiales, o si se pregunta si la expropiación fue correcta, tiene derecho a un juicio con jurado.

La Declaración de derechos de los propietarios en Texas, junto con una explicación del proceso de expropiación, está disponible en www.texasattorneygeneral.gov.

Los texanos deben siempre consultar la Declaración cuando enfrenten una expropiación. En un estado en el que sus ciudadanos tienen una larga relación con la tierra y el 95% de la propiedad es privada, es crítico que los residentes conozcan y entiendan sus derechos legales como dueños de propiedad privada.

PUNTOS PARA RECORDAR



DECLARACIÓN DE DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN TEXAS

“Ninguna persona debe... ser privada de la vida, libertad o propiedad, sin el debido proceso de la ley; ni debe ser expropiada la propiedad privada para uso público, sin compensación justa.”

Quinto mandamiento de la Constitución de Estados Unidos

El dominio eminente describe la autoridad legal que tienen ciertas entidades para expropiar propiedad privada para uso público.

Bajo el Proyecto de Ley HB 1495, aprobado por la Legislatura 80 de Texas, la autoridad expropiatoria tiene que dar a los dueños de una propiedad que enfrentan la expropiación una copia de la Declaración de derechos de los propietarios en Texas.

La Declaración de derechos de los propietarios en Texas está disponible en español e inglés en la página Internet de la Procuraduría General en www.texasattorneygeneral.gov.

El Capítulo 21 del Código de Propiedad de Texas contiene más información sobre los procedimientos, el tiempo y los requisitos que se describen en la Declaración.

Puede obtener acceso en línea a los estatutos de Texas en www.capitol.state.tx.us.



ATTORNEY GENERAL OF TEXAS
GREG ABBOTT