Manual de la Ley de Propiedad y Cercado de Florida: Dominio Eminente¹

Michael T. Olexa y Joshua A. Cossey²

Prefacio

La agricultura y la ganadería, que consta de aproximadamente 19,000 granjas ganaderas, junto con las haciendas de caballos, cultivos de naranja, soya, caña de azúcar, algodón, cacahuete y muchas otras instalaciones agrícolas han tenido un impacto significativo en la economía de Florida. A través de los últimos 25 años, la economía agrícola de Florida ha requerido co-existir con el rápido crecimiento poblacional y comercial en el estado. Por los conflictos entre esos intereses se han desarrollado temas de gran relevancia como los derechos y responsabilidades de los terratenientes colindantes, agricultores y propietarios en general. Debido a la importancia agregada a esas áreas de propiedad real, los aspectos legales del cercado en el estado de Florida, han tomado una importancia significativa.

Este manual esta diseñado para informar al propietario de sus derechos y responsabilidades en relación a sus obligaciones de cercado. Las áreas discutidas incluyen la responsabilidad del propietario para cercar cuando el ganado es mantenido en su propiedad, los derechos de los terratenientes

colindantes, las ubicaciones de las cercas, invasiones, líneas fronterizas, derechos de propiedad, contratos, molestias y las responsabilidades del terrateniente hacia las personas que entran en su propiedad.

Este manual deberá proveer una revisión básica de los muchos derechos y responsabilidades que los granjeros y los dueños de las granjas tienen, conforme la ley de propiedad y cercado de Florida. Los lectores pueden consultar este manual, ya que les informa sobre esos derechos y responsabilidades. Sin embargo, deberá ser cuidadoso porque las leyes, reglas administrativas y decisiones de la corte sobre las cuales esta basado este manual, están sujetas a revisión constante, y partes del mismo podrían volverse obsoletas en cualquier momento. Este manual no deberá ser visto como una guía completa de las leyes de propiedad y cercado. Adicionalmente, muchos detalles de las leyes citadas se excluyeron por limitaciones de espacio. Este manual no deberá parecer como un manifiesto de opinión o asesoría legal de los autores en ninguno de los temas legales discutidos en este. Este manual no es un reemplazo del personal de asesoría legal, es solamente una guía para informar al público de los

1. Este es el documento EDIS FE692, una publicación de Food and Resource Economics Department, Florida Cooperative Extension Service, Institute of Food and Agricultural Sciences, University of Florida, Gainesville, FL. Publicado en Julio 2007. Por favor visite la página electrónica de EDIS en <http://edis.ifas.ufl.edu>.

2. Michael T. Olexa, Profesor, Food and Resource Economics Department, y Director, UF/IFAS Agricultural Law Center, Florida Cooperative Extension Service, Institute of Food and Agricultural Sciences, University of Florida, Gainesville, FL; y Joshua A. Cossey, estudiante de tercer año de leyes, Levin College of Law, University of Florida, Gainesville, FL. La traducción del inglés al español estuvo a cargo de Filiberto Reyes-Villanueva.

temas relacionados a las leyes de propiedad y cercado de Florida. Por esas razones, el uso de esos materiales por cualquier persona constituye un acuerdo por mantener a los autores, al Instituto de Ciencias Agrícolas y Alimento, al Centro de Ley Agrícola y la Universidad de Florida libres de perjuicios por cualquier demanda de responsabilidad, daños o gastos que cualquier persona pudo haber incurrido, como resultado de la referencia o la confianza de la información contenida en este manual.

Agradecimientos

Los autores agradecen a Jeffrey R. Dollinger, Esq., Profesor Adjunto de la Facultad de Leyes Levin de la Universidad de Florida y accionista en Scruggs & Carmichael P. A., en Gainesville, Florida, por su ayuda en la revisión de este manual.

¿Qué es un dominio eminente?

La Quinta Enmienda de la Constitución de los Estados Unidos permite a los gobiernos a tomar la propiedad privada si la toma es usada para un uso público, y el propietario es "compensado justamente" (usualmente se paga el valor justo del mercado) por su pérdida. Un uso público es virtualmente cualquier cosa que esta sancionada por el cuerpo legislativo federal o del estado, pero tales usos pueden incluir las carreteras, parques, reservas, escuelas, hospitales u otros edificios públicos. Este procedimiento es llamado algunas veces condena, una toma o expropiación. Por ejemplo, los procedimientos para tomar la tierra según el dominio eminente son procedimientos referidos típicamente como "condena".

¿Los procesos de dominio eminente?

Los procedimientos legales que circundan la ley de dominio eminente, varia significativamente entre las jurisdicciones. Usualmente, cuando una unidad de gobierno desea adquirir privadamente el control de la tierra, se siguen los pasos siguientes:

- El gobierno intenta negociar la compra de la propiedad por un valor justo.

- Si el propietario no desea vender, el gobierno archiva una acción a la Corte para usar el dominio eminente, y dar aviso del procedimiento como es requerido por la ley.
- En el procedimiento, el gobierno debe mostrar que intentó negociar de buena fe la compra de la propiedad, pero que no se alcanzó un acuerdo. El gobierno debe también demostrar que la toma de la propiedad es para uso público, como se definió por la ley.
- El propietario esta dando la oportunidad para responder el reclamo del gobierno.
- Si el gobierno gana el procedimiento, otro procedimiento es llevado para establecer el valor justo de la propiedad en el mercado. El primer pago del gobierno va para satisfacer cualquier hipoteca, embargo y encubrimiento sobre la propiedad, con algún restante de saldo pagado al dueño.

¿Qué es una toma?

Hay numerosos tipos de tomas las cuales pueden ocurrir a través del dominio eminente:

- Toma Parcial. Si la toma es una parte de la propiedad, tal como la condena de una franja de tierra para ampliar una carretera, el dueño deberá ser compensado tanto por el valor de la franja de terreno como por cualquier efecto de condena que la franja tiene sobre el valor de la propiedad restante del dueño.
- Toma Temporal. Parte o toda la propiedad es apropiada por un periodo limitado de tiempo. El propietario se queda con el titulo, es compensado por cualquier pérdida asociada con la toma, y recupera la completa posesión de la propiedad al terminar la toma. Por ejemplo, una toma temporal puede ser usada para ubicar un aviso grande sobre una propiedad vecina para un proyecto de autopista.
- Derecho de Propiedad y Derechos-de-Vía. Las acciones de dominio eminente son usadas algunas veces, para dar un derecho de propiedad o derecho-de-vía. Por ejemplo, una compañía de servicio público puede obtener un derecho de

propiedad sobre un terreno privado para instalar y mantener líneas de poder.

- Toma Completa. En una toma completa, toda la propiedad en cuestión cambia uso, control y accesibilidad.

¿Cómo es determinado un valor justo?

El valor justo que alguien debería pagar por la propiedad es el más alto precio (referido como el valor justo del mercado), que un determinado comprador dispuesto esta presente. El tiempo sobre el cual es valorado, varía dependiendo de la ley de gobierno.

Cambios recientes en la ley de dominio eminente (La decisión Kelo)

Algunas críticas y preocupaciones respecto al uso de dominio eminente por unidades de gobierno apuntan a abusos en discreción y en servir a intereses privados de uno mismo.

Una decisión reciente de la Corte Suprema de los Estados Unidos determinó que los gobiernos locales tienen un amplio poder para confiscar la propiedad privada en el nombre del desarrollo de la economía (ver *Kelo v. City of New London*, 125 S. Ct. 2655, 2664 [U.S. 2005]). Los propietarios de las casas declararon que la ciudad estuvo tratando ilegalmente de forzarlos a vender su propiedad. La ciudad quiso la tierra para establecimiento de hoteles, edificios de oficina y otras instalaciones fundadas privadamente como el Fondo 5-4 en favor del gobierno local en New London. Esta decisión por las legislaturas del estado para definir claramente los límites y propósitos el dominio eminente, propósitos y usos público resultó o, en muchas reacciones debido a la protesta del público. Más recientemente, Florida aprobó algunos cambios (ampliados) para sus propias leyes de dominio eminente.

¿Cuáles son las leyes de Florida, sobre el dominio eminente?

Recientemente la Legislatura hizo algunos cambios significativos a la ley de dominio eminente. Recién creo la sección 73.013 de los Estatutos de Florida para proveer limitaciones detalladas sobre aquellas instancias donde la tierra esta expuesta al dominio eminente de una "persona natural o entidad privada".

Adicionalmente, el uso del dominio eminente ya no es considerado un propósito público valido para prevenir o eliminar barriadas, barrios antisociales o molestia pública, según la sección 6(a), Art X de la Constitución del Estado (Sección 73.014 de los Est. de Fla). En reacción a la decisión Kelo, los votantes de Florida pasaron un referéndum constitucional (enmienda 8), prohibiendo el uso del dominio eminente para transferir la propiedad privada a una persona natural o entidad privada. Para recibir una excepción a esta regla se requiere de 3/5 de la mayoría de voto tanto de Florida House como en el Senado. El lenguaje específico de la ley de dominio eminente de Florida puede ser encontrado en la sección 73.021 de los Est. de Fla en los capítulos 127 y 163.

Resumen

El poder del dominio eminente permite a una unidad de gobierno (federal, estatal, local o un distrito especial) a forzar la venta de una propiedad para un propósito público en el intercambio por una compensación justa. Este proceso supone una serie de negociaciones, seguidas por procedimientos para determinar si el ejercicio del dominio eminente esta justificado. Después de determinar si la toma es para propósito público, se hace una determinación para el valor justo de la propiedad. Decisiones recientes, tal como *Kelo v. City of New London*, clarificó la postura de la Corte Suprema en lo que constituye un uso defendible del poder del dominio eminente para desarrollo económico. Sin embargo, la legislatura de Florida ha restringido el uso de dominio eminente cuando este es usado para redistribuir la tierra a una persona natural o una entidad privada.

Información Adicional

Circular 1214, Manual de la ley de Propiedad y
Cercado de Florida

<http://edis.ifas.ufl.edu/>

TOPIC_BOOK_Florida_Fence_and_Property_Law