

Los derechos de los propietarios de tierras De acuerdo con la Ley de Dominio Eminente de Wisconsin



Este folleto es publicado por el Departamento de Administración de Wisconsin en colaboración con el Fiscal General, en los términos de Wis. Stat. § 32.26(6). No debe considerarse como asesoría legal. Una agencia encargada de desalojos debe poner este folleto a disposición de las personas desalojadas antes de iniciar las negociaciones para la adquisición de una propiedad para un proyecto público.

Procedimientos de acuerdo con Wis. Stat. § 32.05: Carreteras, calles, drenajes pluviales y sanitarios, cauces de agua, callejones, aeropuertos e instalaciones de transporte colectivo

Este folleto proporciona información sobre el proceso de expropiación forzosa en Wisconsin, incluyendo los derechos de los propietarios afectados. Hay información más detallada en Wis. Stat. Ch. 32.

Relocation Assistance
Division of Legal Services
Department of Administration
101 E. Wilson Street
Madison, WI 53703
Teléfono: (608) 266-2887
Correo electrónico:
TracyM.Smith@wisconsin.gov
www.doa.wi.gov

Septiembre de 2018

INTRODUCCIÓN

La Constitución de Wisconsin, Artículo 1, Sección 13, establece la autoridad de dominio eminente, que es la facultad de expropiar la propiedad privada para un fin público mediante el pago de una compensación justa. La Ley de Dominio Eminente, Wis. Stat. Ch. 32, otorga la facultad de dominio eminente a varios organismos públicos y privados. La expropiación forzosa es el proceso legal por el que la agencia adquiriente ejerce su facultad de dominio eminente.

Los siguientes son requisitos jurisdiccionales que la agencia adquiriente debe obedecer para expropiar forzosamente una propiedad. Incluso si una agencia adquiriente no pretende obtener una propiedad mediante expropiación forzosa, debe cumplir con los requisitos del Capítulo 32 para proceder con una actividad que puede involucrar el desalojo de personas, negocios u operaciones agrícolas.

ORDEN DE REUBICACIÓN

Ciertos organismos específicos están obligados a emitir una orden de reubicación que contempla la disposición, la reubicación y las mejoras de instalaciones relacionadas con el transporte antes de iniciar las negociaciones. La orden debe incluir un mapa o plano que muestre las ubicaciones de las instalaciones antiguas y nuevas, así como las tierras e intereses necesarios para el proyecto. Dentro de un plazo de 20 días de su expedición, debe presentarse una copia de la orden al secretario del condado en el que se encuentran las tierras.

VALUACIÓN

La agencia adquiriente debe obtener por lo menos una valuación para cada propiedad que adquirirá antes de iniciar las negociaciones. Al obtener y preparar la valuación, el valuador debe consultar al propietario. Una vez terminada, el valuador debe entregar al propietario una valuación narrativa completa. Además, la agencia adquiriente debe notificar al propietario que puede ordenar su propia valuación con cargo (razonable) a la agencia adquiriente. La valuación del propietario debe ser entregada a la agencia adquiriente dentro de un plazo de 60 días de la recepción de la valuación de la agencia.

NEGOCIACIONES

La agencia adquiriente debe negociar con el propietario la compra de la propiedad, y debe tomar en cuenta la valuación narrativa completa para establecer el valor justo de mercado de la propiedad. Debe proporcionar un mapa que muestre toda la propiedad afectada por el proyecto, y los nombres de por lo menos 10 vecinos que también recibirán ofertas. Si el proyecto afecta a menos de 10 vecinos, la agencia adquiriente debe proporcionar los nombres de todos los receptores de ofertas. Los propietarios pueden inspeccionar y hacer copias de los mapas que tenga la agencia adquiriente. La agencia adquiriente puede presentar los beneficios de la reubicación durante las negociaciones, si es necesario reubicar a personas desalojadas.

En adquisiciones parciales, el valor justo de mercado es el mayor entre (1) el valor justo de mercado de la parte adquirida, o (2) la diferencia entre el valor de la propiedad completa antes y después de la adquisición. Si sólo se adquiere parte de una propiedad y queda un remanente poco rentable, la agencia adquiriente debe ofrecer comprar el remanente poco rentable. Un remanente poco rentable es la propiedad remanente después de una toma parcial, si su tamaño, forma o condiciones hacen que tenga poco valor o una viabilidad económica limitada.

La compensación por un derecho de servidumbre es la diferencia entre el valor de la propiedad inmediatamente antes e inmediatamente después de la fecha de evaluación. La fecha de evaluación es la fecha en que el traspaso se registre en el registro de la propiedad del condado.

Si el propietario accede a una venta negociada, la agencia adquiriente debe registrar el traspaso con el registrador de títulos del condado. Después del registro, la agencia adquiriente debe dar aviso del traspaso a todos los dueños de la propiedad, por correo certificado o entrega personal, así como de su derecho a apelar la compensación dentro de un plazo de 6 meses de la fecha de registro.

OFERTA JURISDICCIONAL

Si las negociaciones fracasan, la agencia adquiriente debe hacer una oferta jurisdiccional al propietario. La oferta debe ser entregada por correo certificado o entrega personal, e incluir (1) una descripción de la naturaleza del proyecto; (2) una descripción de la propiedad a adquirir; (3) la fecha propuesta de ocupación; (4) la compensación ofrecida; (5) el aviso de que todos los artículos por pagar adicionales pueden ser reclamados en asistencia para reubicación; (6) una declaración de que la valuación en la que se basa la oferta está disponible para su inspección; y (7) un aviso de que el propietario tiene 2 años desde la fecha en que la agencia adquiriente tome control de la propiedad para apelar solicitando una compensación mayor, incluso si el propietario ya ha aceptado y usado el pago.

Una *lis pendens* notifica a las partes interesadas que la propiedad puede ser adquirida para uso público. Debe entregarse una al registro de títulos del condado dentro de un plazo de 14 días de la entrega personal o el envío por correo de la oferta jurisdiccional. Un propietario debe aceptar o rechazar la oferta jurisdiccional dentro de un plazo de 20 días de su entrega personal o envío por correo. Si se acepta, el título de propiedad se trasfiere a la agencia adquiriente y el propietario debe recibir el pago en un plazo de 60 días. Si es rechazada por escrito por todos los dueños, la agencia adquiriente puede hacer una asignación de compensación.

IMPUGNACIÓN DEL DERECHO DE EXPROPiación FORZOSA

Dentro de un plazo de 40 días de la fecha de la entrega o el envío por correo de la oferta jurisdiccional, un propietario que quiera impugnar el derecho de expropiación forzosa por cualquier causa que no sea el monto inadecuado de la compensación puede iniciar una demanda en el tribunal de circuito del condado en el que se ubica la propiedad, señalando como demandada a la agencia adquiriente. Sin embargo, si el propietario ya ha aceptado y conservado cualquier monto de la compensación, no podrá presentar dicha demanda.

3

ASIGNACIÓN DE COMPENSACIÓN

Si el propietario no acepta la oferta jurisdiccional dentro de un plazo de 20 días de su entrega personal o envío por correo, o si todos los dueños rechazan la oferta por escrito, la agencia adquiriente puede entregar una asignación de daños por escrito, ya sea por correo certificado o por entrega personal. Esta se conoce como la asignación de compensación y debe incluir (1) una descripción de la propiedad; (2) una descripción del interés que se adquirirá; (3) la fecha de ocupación; (4) el monto de la compensación (por lo menos igual a la oferta jurisdiccional); y (5) una declaración de que la agencia adquiriente ha cumplido con todos los requisitos jurisdiccionales.

Después de que la agencia adquiriente haya entregado la asignación y el pago, deberá registrar la asignación con el registro de títulos del condado. Al momento del registro, el título se trasfiere a la agencia adquiriente. Esta fecha se conoce como la fecha de evaluación.

OCCUPACIÓN Y ORDEN DE ASISTENCIA

Ninguna persona que ocupe un bien inmueble puede ser obligada por la agencia adquiriente a mudarse de una residencia o negocio sin darle aviso por escrito al menos con 90 días de anticipación. Si el título se transfiere a la agencia adquiriente antes de que termine el período de 90 días, el ocupante puede permanecer en la propiedad sin pagar alquiler durante los primeros 30 días, a partir del día 1 o 15 del mes siguiente a que el título se transfiera a la agencia adquiriente. Si el ocupante niega a la agencia el derecho de posesión al final del período de 90 días, la agencia puede solicitar al tribunal de circuito una orden de asistencia para adquirir la posesión de la propiedad con un aviso con 48 horas de anticipación al ocupante. El tribunal deberá conceder la orden de asistencia si se han satisfecho todos los requisitos jurisdiccionales para una expropiación forzosa, la asignación se ha pagado, y una propiedad comparable se ha puesto a disposición.

4

IMPUGNACIÓN DE LA ASIGNACIÓN DE COMPENSACIÓN

Cualquier parte que tenga un interés de participación en la propiedad adquirida tiene 2 años a partir de la fecha de evaluación para impugnar la asignación de compensación. Para impugnar la asignación, cualquier parte interesada puede solicitar al juez del tribunal de circuito en el que se ubica la propiedad una asignación a la comisión de expropiaciones forzosas. Cuando una parte interesada apela la asignación, ninguna otra parte puede presentar una apelación por separado, sino que pueden unirse a la apelación existente dando aviso a la comisión de expropiación forzosa y al apelaante dentro de un plazo de 10 días de recibir aviso de la apelación. La oferta jurisdiccional o asignación básica no puede ser divulgada a la comisión de expropiación forzosa. Ya sea que la comisión decida que el valor justo de mercado es mayor o menor a la asignación de compensación, los pagos deben hacerse dentro de un plazo de 70 días de la fecha de presentación de la asignación, a menos que se apele ante el tribunal de circuito.

Cualquier parte en el proceso de la comisión de expropiación forzosa puede apelar la asignación del tribunal de circuito. Los únicos asuntos a litigar son cuestiones de título, si las hay, y el monto de la compensación justa que debe pagar la agencia adquiriente. Esta apelación debe ser decidida por un jurado, a menos que ambas partes renuncien a ese derecho. La oferta jurisdiccional, asignación básica o asignación de la comisión de expropiación forzosa no puede ser divulgada durante el juicio. El dinero asignado debe pagarse dentro de un plazo de 60 días de la expedición del fallo.

Las partes con interés de participación en la propiedad adquirida pueden renunciar a la apelación ante la comisión de expropiación forzosa y apelar directamente al tribunal de circuito dentro de un plazo de 2 años de la fecha de evaluación. Esta apelación tiene prioridad sobre todas las demás acciones que no estén en juicio. Ninguna otra parte interesada puede presentar una apelación por separado, sino que pueden unirse a la apelación certificada o entrega personal dentro de un plazo de 10 días de recibir aviso de la apelación.

5

GASTOS/COSTOS DE LITIGIO

Los "gastos de litigio" se definen como "la suma de los costos, pagos y gastos, incluyendo honorarios, razonables de abogados, valuadores e ingenieros, que sean necesarios para prepararse o participar en procedimientos reales o previos ante los comisionados de expropiación forzosa, la junta de valuación, o cualquier tribunal en los términos del [Capítulo 32]". Wis. Stat. § 32.28(1)(b). Hay varias condiciones en las que los gastos de litigio pueden otorgarse a un demandante en un asunto de compensación justa. Estas condiciones incluyen, pero no se limitan a: (1) la autoridad adquiriente abandona el procedimiento; (2) el tribunal determina que la autoridad adquiriente no tiene derecho a la expropiación forzosa de la propiedad o que no hay necesidad de tomarla; (3) el fallo es a favor del demandante en un proceso en los términos de Wis. Stat. § 32.10; etc. Para ver un listado completo, consulte Wis. Stat. § 32.28(3)(a)-(i).

6