

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. § 32.06: Cualquier cosa distinta a asuntos de transporte

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 adquirente ejerce su facultad de dominio eminente.

Los siguientes son requisitos jurisdiccionales que la agencia adquirente debe obedecer para expropiar forzosamente una propiedad. Incluso si una agencia adquirente 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.

NECESIDAD DE TOMAR

Algunos organismos específicos están obligados a proporcionar una determinación de la necesidad de tomar propiedades antes del inicio de las negociaciones. (*Consulte Wis. Stat. § 32.07 para ver más información.*)

VALUACIÓN

La agencia adquirente 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 narrativa completa de la valuación. Además, la agencia adquirente debe notificar al propietario que puede ordenar su propia valuación con cargo (razonable) a la agencia adquirente. La valuación del propietario debe ser entregada a la agencia adquirente dentro de un plazo de 60 días de la recepción de la valuación de la agencia.

NEGOCIACIÓN/PRECIO ACORDADO

La agencia adquirente 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 adquirente debe proporcionar los nombres de todos los receptores de ofertas. Los propietarios pueden inspeccionar y hacer copias de los mapas que tenga la agencia adquirente. La agencia adquirente 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 adquirente 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 adquirente debe registrar el traspaso con el registrador de títulos del condado. Después del registro, la agencia adquirente 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 el monto de 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 se tome control de la propiedad para apelar solicitando una compensación mayor, incluso si el propietario ya ha aceptado y usado el pago. Si la oferta jurisdiccional es aceptada, el título de propiedad se transfiriere a la agencia adquiriente y el pago debe hacerse antes de 60 días.

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. Si el propietario ya ha aceptado y conservado cualquier monto de la compensación, no podrá presentar dicha demanda.

AUDIENCIA ANTE LA COMISIÓN

Si la oferta jurisdiccional no es aceptada o es rechazada por escrito por todos los dueños dentro de un plazo de 20 días, la agencia adquiriente puede solicitar al tribunal una audiencia ante la comisión de expropiación forzosa. El juez asignará el asunto al presidente de la comisión de expropiación forzosa quien, dentro de un plazo de 7 días, seleccionará a 3 comisionados para que determinen el monto de la compensación.

4

En la audiencia, los comisionados analizarán la propiedad que será expropiada y escucharán a los comisionados presentes puede determinar todos los asuntos. La oferta jurisdiccional o el monto de la asignación previa no puede ser divulgada a la comisión. Dentro de un plazo de 10 días de la conclusión de la audiencia, la comisión deberá expedir una asignación por escrito en la que se especifique el monto de la compensación, y presentarla al secretario del tribunal de circuito.

Al mismo tiempo que se entregue la petición para un procedimiento ante la comisión de expropiación forzosa, también deberá presentarse una *lis pendens* ante el registro de títulos del condado. Una *lis pendens* notifica a las partes interesadas que la propiedad puede ser adquirida para uso público. El día en que se presenta la *lis pendens* es la "fecha de evaluación" de la propiedad para fines de fijar la compensación justa.

ABANDONO DEL PROCEDIMIENTO

Una agencia adquiriente puede abandonar el procedimiento para adquirir una propiedad dentro de un plazo de 30 días de que se presente la asignación de la comisión, solicitando permiso al tribunal de circuito para abandonar la petición de expropiación. El tribunal otorgará la petición en los términos que considere justos, y expedirá una orden formal suspendiendo el procedimiento. La orden cancela el título de la agencia adquiriente sobre las tierras en cuestión y desecha la *lis pendens*.

5

PAGO DE LA ASIGNACIÓN

Si la agencia adquiriente no abandona el procedimiento para adquirir la propiedad, debe pagar la asignación al propietario antes de que transcurran 70 días desde que se presente la asignación de la comisión. La agencia adquiriente deberá entonces presentar el recibo de la asignación por parte del propietario al secretario del tribunal de circuito o bien, a criterio de la agencia, pagar la asignación a la oficina del secretario del tribunal de circuito a favor de las partes que tengan un interés en la fecha de la evaluación (y enviar aviso por correo certificado a dichas partes). El título de la propiedad se transfiriere a la agencia adquiriente cuando se presenta el recibo o se hace dicho pago.

APELACIÓN ANTE EL TRIBUNAL DE CIRCUITO

Dentro de un plazo de 60 días desde la presentación de la asignación de la comisión, la cualquiera de las partes puede apelar la asignación de la comisión ante el tribunal de circuito. Los únicos asuntos a litigar durante esta apelación serán cuestiones de título, si las hay, y el monto de la compensación justa que debe pagar la agencia adquiriente al propietario. La apelación tendrá precedencia sobre todas las demás acciones que no estén en juicio, y será decidida por un jurado, a menos que ambas partes renuncien a un juicio con jurado. El monto de la oferta jurisdiccional en la asignación de la comisión no será divulgado durante la apelación. Si el veredicto del jurado excede la oferta jurisdiccional, la agencia adquiriente puede solicitar permiso al tribunal para abandonar el procedimiento dentro de un plazo de 40 días de la expedición del veredicto.

Todos los fallos que deban pagarse deberán ser pagados dentro de un plazo de 60 días de la expedición del fallo, excepto cuando el caso sea apelado ante la corte de apelaciones o cuando la agencia adquiriente haya presentado una solicitud de permiso para abandonar el procedimiento.

6

OCUPACIÓN/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 transfiriere a la agencia adquiriente antes de que termine el periodo 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 transfiriera a la agencia adquiriente. Si el ocupante niega a la agencia el derecho de posesión al final del periodo 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.

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 preparar o participar en procedimientos reales o previstos 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; etc Para ver un listado completo, consulte Wis. Stat. § 32.28(3)(a)-(i).