



THE STATE OF TEXAS
LANDOWNER'S
BILL OF RIGHTS



PREPARED BY THE



OFFICE OF THE
ATTORNEY GENERAL OF TEXAS



STATE OF TEXAS LANDOWNER'S BILL OF RIGHTS

This Landowner's Bill of Rights applies to any attempt by the government or a private entity to take your property. The contents of this Bill of Rights are prescribed by the Texas Legislature in Texas Government Code Sec. 402.031 and Chapter 21 of the Texas Property Code.

1. You are entitled to receive adequate compensation if your property is taken for a public use.
2. Your property can only be taken for a public use.
3. Your property can only be taken by a governmental entity or private entity authorized by law to do so.
4. The entity that wants to take your property must notify you that it wants to take your property.
5. The entity proposing to take your property must provide you with a written appraisal from a certified appraiser detailing the adequate compensation you are owed for your property.
6. The entity proposing to take your property must make a bona fide offer to buy the property before it files a lawsuit to condemn the property – which means the condemning entity must make a good faith offer that conforms with Chapter 21 of the Texas Property Code.
7. You may hire an appraiser or other professional to determine the value of your property or to assist you in any condemnation proceeding.
8. You may hire an attorney to negotiate with the condemning entity and to represent you in any legal proceedings involving the condemnation.
9. Before your property is condemned, you are entitled to a hearing before a court appointed panel that includes three special commissioners. The special commissioners must determine the amount of compensation the condemning entity owes for the taking of your property. The commissioners must also determine what compensation, if any, you are entitled to receive for any reduction in value of your remaining property.
10. If you are unsatisfied with the compensation awarded by the special commissioners, or if you question whether the taking of your property was proper, you have the right to a trial by a judge or jury. If you are dissatisfied with the trial court's judgment, you may appeal that decision.

CONDEMNATION PROCEDURE

Eminent domain is the legal authority that certain entities are granted that allows those entities to take private property for a public use. Private property can include land and certain improvements that are on that property.

Private property may only be taken by a governmental entity or private entity that is authorized by law to do so. Your property may be taken only for a public purpose. That means it can only be taken for a purpose or use that serves the general public. Texas law prohibits condemnation authorities from taking your property to enhance tax revenues or foster economic development.

Your property cannot be taken without adequate compensation. Adequate compensation includes the market value of the property being taken. It may also include certain damages if your remaining property's market value is diminished by the acquisition itself or by the way the condemning entity will use the property.

HOW THE TAKING PROCESS BEGINS

The taking of private property by eminent domain must follow certain procedures. First, the entity that wants to condemn your property must provide you a copy of this Landowner's Bill of Rights before - or at the same time - the entity first represents to you that it possesses eminent domain authority.

Second, if it has not been previously provided, the condemning entity must send this Landowner's Bill of Rights to the last known address of the person who is listed as the property owner on the most recent tax roll. This requirement stipulates that the Landowner's Bill of Rights must be provided to the property owner at least seven days before the entity makes a final offer to acquire the property.

Third, the condemning entity must make a bona fide offer to purchase the property. The requirements for a bona fide offer are contained in Chapter 21 of the Texas Property Code. At the time a purchase offer is made, the condemning entity must disclose any appraisal reports it produced or acquired that relate specifically to the property and were prepared in the ten years preceding the date of the purchase offer. You have the right to discuss the offer with others and to either accept or reject the offer made by the condemning entity.

CONDEMNATION PROCEEDINGS

If you and the condemning entity do not agree on the value of your property, the entity may begin condemnation proceedings. Condemnation is the legal process that eligible entities utilize to take private property. It begins with a condemning entity filing a claim for your property in court. If you live in a county where part of the property being condemned is located, the claim must be filed in that county. Otherwise, the condemnation claim can be filed in any county where at least part of the property being condemned is located. The claim must describe the property being condemned, state with specificity the public use, state the name of the landowner, state that the landowner and the condemning entity were unable to agree on the value of the property, state that the condemning entity provided the landowner with the Landowner's Bill of Rights, and state that the condemning entity made a bona fide offer to acquire the property from the property owner voluntarily.

SPECIAL COMMISSIONERS' HEARING

After the condemning entity files a condemnation claim in court, the judge will appoint three local landowners to serve as special commissioners. The judge will give you a reasonable period to strike one of the special commissioners. If a commissioner is struck, the judge will appoint a replacement. These special commissioners must live in the county where the condemnation proceeding is filed, and they must take an oath to assess the amount of adequate compensation fairly, impartially, and according to the law. The special commissioners are not legally authorized to decide whether the condemnation is necessary or if the public use is proper. Their role is limited to assessing adequate compensation for you. After being appointed, the special commissioners must schedule a hearing at the earliest practical time and place. The special commissioners are also required to give you written notice of the condemnation hearing.

You are required to provide the condemning entity any appraisal reports that were used to determine your claim about adequate compensation for the condemned property. Under a new law enacted in 2011, landowners' appraisal reports must be provided to the condemning entity either ten days after the landowner receives the report or three business days before the special commissioners' hearing - whichever is earlier. You may hire an appraiser or real estate professional to help you determine the value of your private property. Additionally, you can hire an attorney to represent you during condemnation proceedings.

At the condemnation hearing, the special commissioners will consider your evidence on the value of your condemned property, the damages to remaining property, any value added to the remaining property as a result of the condemnation, and the condemning entity's proposed use of your condemned property.

SPECIAL COMMISSIONERS' AWARD

After hearing evidence from all interested parties, the special commissioners will determine the amount of money that you should be awarded to adequately compensate you for your property. The special commissioners' decision is significant to you not only because it determines the amount that qualifies as adequate compensation, but also because it impacts who pays for the cost of the condemnation proceedings. Under the Texas Property Code, if the special commissioners' award is less than or equal to the amount the condemning entity offered to pay before the proceedings began, then you may be financially responsible for the cost of the condemnation proceedings. However, if the special commissioners' award is more than the condemning entity offered to pay before the proceedings began, then the condemning entity will be responsible for the costs associated with the proceedings.

The special commissioners are required to provide the court that appointed them a written decision. That decision is called the "Award." The Award must be filed with the court and the court must send written notice of the Award to all parties. After the Award is filed, the condemning entity may take possession of the property being condemned, even if either party appeals the Award of the special commissioners. To take possession of the property, the condemning entity must either pay the amount of the Award or deposit the amount of the Award into the court's registry. You have the right to withdraw funds that are deposited into the registry of the court.

OBJECTION TO THE SPECIAL COMMISSIONERS' AWARD

If either the landowner or the condemning entity is dissatisfied with the amount of the Award, either party can formally object to the Award. In order to successfully make this valuation objection, it must be filed in writing with the court. If neither party timely objects to the special commissioners' Award, the court will adopt the Award as the final judgment of the court.

If a party timely objects to the special commissioners' Award, the court will hear the case in the same manner that other civil cases are heard. Landowners who object to the Award and ask the court to hear the matter have the right to a trial and can elect whether to have the case decided by a judge or jury. The allocation of any trial costs is decided in the same manner that costs are allocated with the special commissioners' Award. After trial, either party may appeal any judgment entered by the court.

DISMISSAL OF THE CONDEMNATION ACTION

A condemning entity may file a motion to dismiss the condemnation proceeding if it decides it no longer needs your condemned property. If the court grants the motion to dismiss, the case is over and you are entitled to recover reasonable and necessary fees for attorneys, appraisers, photographers, and for other expenses incurred to the date of the hearing on the motion to dismiss.

If you wish to challenge the condemning entity's authority to take your property, you can lodge that challenge by filing a motion to dismiss the condemnation proceeding. Such a motion to dismiss would allege that the condemning entity did not have the right to condemn your property. For example, a landowner could challenge the condemning entity's claim that it seeks to take the property for a public use. If the court grants the landowner's motion, the court may award the landowner reasonable and necessary fees for attorneys, appraisers, photographers, and for other expenses incurred to the date of the hearing or judgment.

RELOCATION COSTS

If you are displaced from your residence or place of business, you may be entitled to reimbursement for reasonable expenses incurred while moving personal property from the residence or relocating the business to a new site. However, during condemnation proceedings, reimbursement for relocation costs may not be available if those costs are separately recoverable under another law. Texas law limits the total amount of available relocation costs to the market value of the property being moved. Further, the law provides that moving costs are limited to the amount that a move would cost if it were within 50 miles.

RECLAMATION OPTIONS

If private property was condemned by a governmental entity, and the public use for which the property was acquired is canceled before that property is used for that public purpose, no actual progress is made toward the public use within ten years or the property becomes unnecessary for public use within ten years, landowners may have the right to repurchase the property for the price paid to the owner by the entity at the time the entity acquired the property through eminent domain.

DISCLAIMER

The information in this statement is intended to be a summary of the applicable portions of Texas state law as required by HB 1495, enacted by the 80th Texas Legislature, Regular Session. This statement is not legal advice and is not a substitute for legal counsel.

ADDITIONAL RESOURCES

Further information regarding the procedures, timelines and requirements outlined in this document can be found in Chapter 21 of the Texas Property Code.



DECLARACIÓN
DE DERECHOS DE
LOS PROPIETARIOS
EN TEXAS

PREPARADO POR



LA PROCURADURÍA GENERAL
DE TEXAS



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 expropiar 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 de que quiere tomar su propiedad.
5. La entidad que propone la expropiación de su propiedad debe darle a usted una evaluación escrita por un tasador certificado detallando la compensación adecuada que se le debe a usted por su propiedad.
6. La entidad que propone la expropiación de su propiedad debe hacer una oferta de buena fe para comprar la propiedad antes de presentar una acción legal para expropiarla - esto significa que la entidad expropiatoria debe hacer una oferta de buena fe que se conforme al Capítulo 21 del Código de Propiedad de Texas.
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 deben establecer cuánto tiene que pagarle a usted la entidad expropiatoria como compensación por expropiar su propiedad. Los comisionados también deben determinar la compensación, si es necesaria, 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 EXPROPIACIÓN

Dominio eminente es la autoridad legal concedida a ciertas entidades que le permite a dichas entidades tomar propiedad privada para uso público. La propiedad privada puede incluir el terreno y ciertas mejoras que existan en la propiedad.

La propiedad privada solo puede ser expropiada por una entidad gubernamental o una entidad privada que es autorizada por la ley para hacerlo. Su propiedad solamente puede ser expropiada para propósito público. Esto significa que solo puede ser expropiada para un propósito o uso que sirva al público en general. La ley de Texas prohíbe a las autoridades expropiar su 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. También puede incluir ciertos daños si el valor de mercado de la propiedad restante es disminuido 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 a la misma vez, que la entidad le informe 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 que está registrada como dueño de la propiedad en el más reciente archivo de impuestos. Este requisito estipula que la Declaración de Derechos de los Propietarios debe ser proporcionado al propietario por lo menos siete días antes de que la entidad haga una oferta final para adquirir su propiedad.

Tercero, la entidad expropiatoria debe hacer una oferta de buena fe para comprar la propiedad. Los requisitos para una oferta de buena fe están en el Capítulo 21 del Código de Propiedad de Texas. Al presentar una oferta, la entidad expropiatoria debe revelar todo informe de tasación que produjo o adquirió específicamente relacionados a la propiedad y que fueron preparados durante los diez años que precedieron la fecha de la oferta. Usted tiene derecho de hablar sobre la oferta con otros y de aceptar o rechazar la oferta presentada por la entidad.

EL PROCESO DE EXPROPIACIÓN

Si usted y la entidad expropiatoria no pueden llegar a un acuerdo sobre el valor de su propiedad, la entidad puede iniciar el proceso de expropiación. La expropiación es el proceso legal que utilizan entidades elegibles para tomar propiedad privada. Este proceso comienza cuando la entidad expropiatoria 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 de expropiación 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, declarar con precisión el uso público, declarar el nombre del propietario y que el propietario y la entidad expropiatoria no pudieron llegar a un acuerdo sobre el valor de la propiedad, declarar que la entidad le proporcionó al propietario la Declaración de Derechos de los Propietarios y que la entidad expropiatoria extendió una oferta auténtica para adquirir la propiedad voluntariamente del dueño de la propiedad.

AUDIENCIA DE LOS COMISIONADOS ESPECIALES

Después de que la entidad presenta la acción legal de expropiación ante la corte, el juez nombra a tres propietarios locales como comisionados especiales. El juez le proporcionará a usted un periodo razonable para eliminar a uno de los comisionados especiales. Si un comisionado es eliminado, el juez nombrará a un reemplazo. 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 legal para decidir si la expropiación es necesaria o si el uso público es adecuado. Su función es

limitada a calcular la compensación adecuada para usted. Después de ser nombrados, los comisionados especiales tienen que programar una audiencia a la hora y en el lugar más oportuno. Los comisionados especiales también tienen que proporcionarle a usted un aviso escrito de la audiencia de expropiación.

Se requiere que usted le proporcione a la entidad expropiatoria cualquier informe de tasación usado para determinar su reclamo sobre la compensación adecuada por la propiedad expropiada. Bajo una nueva ley promulgada en 2011, los informes de tasación de propietarios deben ser proporcionados a la entidad expropiatoria ya sea diez días después de que el propietario recibe el informe o tres días laborales antes de la audiencia de los comisionados especiales, lo que suceda primero. Usted puede contratar a un tasador o profesional de bienes raíces para que le ayude a establecer el valor de su propiedad privada. Además, usted puede contratar a un abogado para que lo represente durante el proceso de expropiación.

En la audiencia de expropiación, los comisionados especiales considerarán su evidencia sobre el valor de la propiedad, los daños al resto de la propiedad, cualquier valor añadido al resto de la propiedad como resultado de la expropiación y el uso propuesto por la entidad expropiatoria que se dará a su propiedad expropiada.

CONCESIÓN DE LOS COMISIONADOS ESPECIALES

Después de escuchar la evidencia presentada por las partes interesadas, los comisionados especiales establecerán la cantidad que se debe conceder a usted como compensación adecuada por su propiedad. La decisión de los comisionados especiales es importante para usted no solo porque establece la cantidad que califica como compensación adecuada, sino también porque afecta quién paga por el costo del proceso de expropiación. Bajo el Código de Propiedad de Texas, si la concesión de los comisionados especiales es menos o igual a la cantidad que ofreció pagar la entidad expropiatoria antes de que empezara el proceso de expropiación, entonces usted podría ser económicamente responsable por el costo del proceso de expropiación. Sin embargo, si la concesión de los comisionados especiales es más de lo que ofreció pagar la entidad expropiatoria antes de que comenzara el proceso de expropiación, entonces la entidad expropiatoria será responsable de los costos asociados con el proceso.

Los comisionados especiales tienen que presentar una decisión escrita ante la corte que los nombró. Esta decisión es llamada la "Concesión". La Concesión se tiene que presentar ante la corte y la corte tiene que avisar por escrito de la Concesión a todas las partes involucradas. Después de que se presenta la Concesión ante la corte, la entidad expropiatoria puede tomar posesión de la propiedad expropiada, aunque cualquiera de las partes apele la Concesión de los comisionados especiales. 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 fondos depositados en el registro de la corte.

OBJECCIÓN A LA CONCESIÓN DE LOS COMISIONADOS ESPECIALES

Si el propietario o la entidad expropiatoria no están satisfechos con la cantidad de la Concesión, cualquiera de las partes puede formalmente presentar una objeción. Para satisfactoriamente hacer esta objeción de tasación, tiene que ser presentada por escrito ante la corte. Si ninguna de las partes presenta a tiempo su objeción a la Concesión de los comisionados especiales, la corte adoptará la Concesión como el dictamen 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.

Los propietarios que presentan una objeción a la Concesión y solicitan a la corte una audiencia sobre el asunto tienen derecho a un juicio y pueden elegir si tener el caso decidido por un juez o jurado. La asignación de cualquier gasto se determina de la misma forma como son asignados los gastos bajo la Concesión de los comisionados especiales. Al concluir ese juicio, cualquiera de las partes puede apelar cualquier dictamen de la corte.

RETIRO DE LA ACCIÓN DE EXPROPIACIÓN

La entidad puede presentar una petición para desestimar el proceso de expropiación si decide que ya no necesita la propiedad expropiada de usted. 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.

Si usted desea desafiar la autoridad de la entidad expropiatoria para tomar su propiedad, usted puede presentar una petición para desestimar el proceso de expropiación. Una petición para desestimar afirmaría que la entidad expropiatoria no tenía el derecho de expropiar su propiedad. Por ejemplo, un propietario puede desafiar la afirmación de la entidad expropiatoria que busca tomar la propiedad para uso público. Si la corte concede la petición del propietario, la corte puede concederle al propietario 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, usted 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. Sin embargo, durante el proceso de expropiación el reembolso de gastos de traslado quizás no esté disponible si esos gastos pueden ser recuperados por separado bajo otra ley. La ley de Texas limita la cantidad total disponible para gastos de traslado al valor del mercado de la propiedad trasladada. Además, la ley dispone que los gastos de mudanza sean limitados a la cantidad que costaría una mudanza si fuere dentro de 50 millas.

OPCIONES PARA UNA RECUPERACIÓN

Si una entidad gubernamental expropió propiedad privada y el propósito por el cual la propiedad fue adquirida se cancela antes de que dicha propiedad es utilizada para ese propósito público, ningún progreso real se logró para el uso público dentro de diez años o la propiedad se hace innecesaria para uso público dentro de diez años, los propietarios quizás tengan derecho de comprar nuevamente la propiedad por el precio que le pagó la entidad al propietario cuando la entidad adquirió la propiedad por expropiación.

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).