



Expropiación en Puerto Rico

informe de políticas y
designación de notas

agosto 2018

Sobre el Institute for Justice

El Institute for Justice es una organización sin fines de lucro de abogados de interés público, que litiga para luchar en contra del abuso de la expropiación forzosa y para proteger los derechos de propiedad privada por todo el país. Fundado en 1991, IJ busca participar en litigio de vanguardia en los tribunales de justicia y con la opinión pública en el nombre de las personas cuyos derechos más básicos son negados por el gobierno.

Para obtener más información, visite www.ij.org.

Les agradecemos especialmente al Comité para la Reforma de la Ley de Expropiación por sus contribuciones a este informe.

Introducción

Después de la decisión del Tribunal Supremo Federal en *Kelo v. City of New London*, 44 legislaturas estatales aprobaron rápidamente reformas que limitaban el uso del dominio eminente—o “expropiación forzosa” como se lo refiere en Puerto Rico—para el desarrollo privado. Tristemente, Puerto Rico no se ha unido al rechazo contra *Kelo*. Mientras que los que toman las decisiones en los Estados Unidos ahora son abrumadoramente (si no universalmente) incapaces o reacios a usar la expropiación forzosa como una herramienta de desarrollo, los alcaldes puertorriqueños y los legisladores continúan utilizando este poder altamente controversial de maneras inconstitucionales. Ahora más que nunca, los propietarios de Puerto Rico y sus comunidades enfrentan la amenaza del uso de la expropiación para el desarrollo privado, ya que los promotores y los legisladores ven los esfuerzos de recuperación después de los huracanes como una luz verde para continuar con proyectos previamente estancados.

Este informe intenta explicar el derecho de Puerto Rico en el contexto de las tendencias más amplias que se ven en los Estados Unidos. También, este informe ofrece algunas recomendaciones para garantizar que los propietarios y las comunidades de la isla estén protegidos de expropiaciones ilegítimas.

Nota: F | Designación de nota por el marco legal en Puerto Rico Después de Kelo

A pesar de varias propuestas legislativas que hubiesen restringido la ley de expropiación forzosa de Puerto Rico para que se asemeje a las reformas adoptadas por otras jurisdicciones después de la decisión del Tribunal Supremo Federal en *Kelo v. City of New London*, las leyes de expropiación forzosa de la isla permanecen en gran medida sin avances. También siguen siendo algunos de los peores en los Estados Unidos. Como resultado, los derechos de propiedad de los puertorriqueños se ignoran rutinariamente por los funcionarios del gobierno que creen que su poder es esencialmente ilimitado.

El problema principal con la legislación puertorriqueña es que se puede utilizar la expropiación forzosa, en esencia, para cualquier objetivo que los municipios quieran. No hay limitaciones de “uso público”. En cambio, se otorga una deferencia total a las determinaciones legislativas sobre el propósito público de una expropiación. Los municipios pueden expropiar (y han expropiado) propiedades para cualquier propósito que se considere un propósito público—incluyendo centros comerciales, restaurantes y urbanizaciones de lujo, entre otros. Por ende, las autoridades municipales, en búsqueda de aumentar sus recaudos, tienen mayor capacidad para expropiar la propiedad privada que los funcionarios de casi cualquier toda jurisdicción de los Estados Unidos.

Aún peor, no hay ninguna vista pública u oportunidad de participación sobre la supuesta naturaleza pública del proyecto propuesto. Además, después de que se presente una acción de expropiación, la propiedad se transfiere inmediatamente al municipio, y luego solo los propietarios podrán ir al tribunal para impugnar el propósito de la expropiación. No hay ningún caso conocido en que un tribunal haya anulado una determinación de un municipio de que la expropiación se basa en un propósito público. Hay otros incentivos económicos por ley que aún más facilitan que los promotores puedan efectuar expropiaciones.



La Santa ha luchado contra la expropiación de su casa en Ciudadela por una década. El primer proyecto fracasó, y su comunidad, anteriormente pacífica, es ahora una zona de construcción.

La ley moderna puertorriqueña ofrece algunos controles procesales con relación a la expropiación, pero solo en ciertas áreas. En las comunidades designadas como "Comunidades Especiales", la legislación exige que haya un referéndum comunitario antes de cualquier expropiación por un municipio. Los propietarios han tenido dificultades en hacer cumplir estas disposiciones, y ha sido necesario iniciar acción judicial para hacer cumplir la ley. Las protecciones solo se aplican contra las expropiaciones municipales, y se han visto numerosos intentos legislativos para abolirlas. Aunque este mecanismo ha impedido la expropiación en algunas comunidades, el derecho a quedarse con su hogar o pequeña empresa no se debe sujetar a un voto mayoritario. Por lo tanto, es necesario que se realicen reformas adicionales.

Los puertorriqueños merecen la protección de los derechos de propiedad tanto como cualquier otro ciudadano de los Estados Unidos. Puerto Rico debe adoptar reformas significativas, para aclarar que la expropiación forzosa solo puede utilizarse para un uso público claramente definido y para aclarar que la existencia de un uso público debe ser determinada por un juez independiente, no por los funcionarios municipales que se beneficiarán de la misma expropiación.

La expropiación forzosa y la reacción contra *Kelo*

En los Estados Unidos, el dominio eminente es el poder del gobierno para quitarle la propiedad privada a alguien. Como se expresa en la Quinta Enmienda de la Constitución federal, este poder se limita estrictamente: "[N]o se ocupará la propiedad privada para uso público, sin una justa compensación".¹ Esta disposición impone dos límites importantes al dominio eminente: se puede quitar la propiedad privada solo para un *uso público*, y se debe pagar una justa compensación.

El "uso público" significó, y significa, lo que tradicionalmente se consideran proyectos de obras públicas: obras como carreteras, escuelas, puentes y otros edificios públicos. El dominio eminente se diseñó para brindar un poder estrecho, y se le ha llamado con razón un poder de gobierno "despótico";² dado el enorme potencial de abuso: dicho poder puede destruir vidas y medios de subsistencia al arrancar a las personas de sus hogares, empresas y comunidades.

Durante el siglo pasado, el alcance de la cláusula de uso público se ha ampliado en gran medida al nivel federal. En casos ante el Tribunal Supremo Federal en 1954 y 1984, el Tribunal confirmó una definición expansiva de uso público, transformando el requisito de uno de uso público a uno de propósito público.³ Notablemente, en el caso de *Berman v. Parker*, el Tribunal permitió expropiaciones para el propósito de la eliminación de barrios marginales, incluso si la propiedad se transfirió a las manos de promotores privados. *Berman* confirmó la constitucionalidad de la llamada renovación urbana (o "urban renewal"): los esfuerzos del gobierno, supuestamente para revitalizar las áreas urbanas y eliminar condiciones deterioradas. El Tribunal dictó que el uso final ya no importa; tales proyectos sirven al *propósito* público de renovación y revitalización.

La renovación urbana procedió a devastar a comunidades minoritarias y vulnerables en los Estados Unidos. Ya que no están sujetos al requisito de uso público, los funcionarios podrían quitar propiedades que se consideran "arruinadas", según criterios cada vez más vagos, para luego dárselas a sus amigos desarrolladores, y al hacerlo, eliminar las comunidades de personas que los funcionarios consideran como indeseables.⁴ Un investigador notó que más de 1,600 proyectos durante este período de renovación urbana-dos tercios del número total de tales proyectos-se concentraron en vecindarios afroamericanos, lo que hace que los afroamericanos sean cinco veces más propensos a ser desplazados a pesar de componer solo el 12 por ciento de la población.⁵

Después de estas decisiones, los tribunales deberían haber actuado como un contrapeso al dominio eminente. En cambio, resignaron significativamente de su rol y, a menudo, simplemente diferían a cualquier reclamo de “propósito público” que una legislatura o agencia administrativa realizara, sin importar cuán débil es. Con fuertes incentivos económicos y pocos controles judiciales, creció el uso del dominio eminente para el desarrollo privado. La mayoría de los estados exigían que las propiedades, al menos, se declararan “arruinadas” antes de ser expropiadas, para que su remediación tuviera un propósito público semejante a la renovación urbana. Sin embargo, los criterios legales para declarar una propiedad arruinada eran imprecisos. Los funcionarios locales los manipularon para aplicarlos a cualquier hogar o pequeña empresa aunque fuera perfectamente adecuada, ya que también afirmaban cada vez más que el aumento en ingresos fiscales o empleos satisfacían el requisito de uso público. Si una propiedad podría generar más dólares de impuestos como algo más grande y más nuevo, el uso de dominio eminente para reemplazar al propietario actual con un desarrollo ostentoso sirvió al bien público.

Entre 1998 y 2002, el Institute for Justice catalogó más de 10,000 abusos de dominio eminente (pero ciertamente había mucho más; el Institute encontró la mayoría de los casos en informes de noticias y documentos judiciales, pero muchos otros casos no se anunciaron).⁶ Esto culminó en 2005 con la nefasta decisión del Tribunal Supremo Federal de *Kelo v. City of New London*, en la que el Tribunal confirmó la expropiación de hogares aunque fueran perfectamente adecuados, basándose en la mera promesa de mayores ingresos fiscales y empleos. En *Kelo*, la ciudad de New London, Connecticut, en coordinación con el gigante farmacéutico Pfizer, afirmó que podría quitarse la casa de dos habitaciones de Susette Kelo y las de sus vecinos en el área de Fort Trumbull para construir un desarrollo privado para complementar a la vecina sede de la compañía.⁷

En una de las sentencias más odiadas en la historia moderna, el Tribunal dictó que el desarrollo económico es un “uso público” bajo la Quinta Enmienda.⁸ Esto significó que Susette Kelo, sus vecinos y cada propietario estadounidense se enfrenta la amenaza de perder sus hogares y negocios ante un desarrollador privado, bajo el pretexto de aumentar los ingresos tributarios y brindar empleos. De hecho, en el año después de *Kelo*, el abuso de dominio eminente se triplicó por todo el país, ya que los municipios disfrutaron de lo que pensaban que era un “sal pa’ fuera”.⁹ Pero esa batalla campal llegó pronto a su fin.

Afortunadamente para los propietarios, el Tribunal Supremo no tuvo la última palabra, haciendo claro que los estados tenían la libertad de promulgar sus propias reformas.¹⁰ Si bien la decisión del Tribunal fue devastadora, la desaprobación pública de la misma hizo posible una reacción legislativa contra el abuso de dominio eminente. En los años posteriores a *Kelo*, 44 estados han reformado sus leyes de dominio eminente, en respuesta a la presión del público; todos de ellos, excepto dos, aprobaron sus reformas en los dos años posteriores a la decisión.¹¹ En muchos estados, estas reformas brindan mayores protecciones a los propietarios de las que habría brindado el Tribunal, si el Tribunal hubiera acordado con Susette Kelo en cuanto a la cuestión más limitada que tuvo que decidir.

En 23 de los 44 estados, las legislaturas promulgaron reformas sustantivas de dominio eminente, eliminando su uso para el desarrollo privado casi en la totalidad de los casos. En los otros 21 estados, los legisladores aumentaron las protecciones para los propietarios contra el dominio eminente, pero en menor medida. Sin embargo, aunque se podría hacer más para fortalecer esas leyes, los funcionarios locales han abandonado mayormente el uso del dominio eminente como una herramienta de desarrollo, debido a cuán impopular políticamente es.

11 de estos 44 estados aprobaron enmiendas constitucionales que limitan estrictamente el uso del dominio eminente para transferir propiedades a desarrolladores privados. Y muchos estados actualmente requieren

que las propiedades se declaren individualmente "arruinadas" según criterios objetivos centrados en preocupaciones legítimas de salud pública y seguridad, y por ende eliminando esencialmente el problema de la "arruina falsa".

La experiencia del estado de Florida es ilustrativa del poder de la reacción contra *Kelo*. Durante años, los municipios por todo el "Estado del Sol" estaban abusando habitualmente del dominio eminente; el Institute for Justice contó al menos 2,122 instancias entre 1998 y 2002.¹² En el año posterior a *Kelo*, al menos ocho ciudades se involucraron en proyectos de desarrollo privado por medio del dominio eminente. 67 propiedades habían sido expropiadas en los últimos 11 meses, mientras que otras 206 estaban en el tajo. En ese momento, tres tribunales de Florida habían confiado en *Kelo* para rechazar los planteamientos de los propietarios. A diferencia de los funcionarios locales adictos al abuso de dominio eminente, los legisladores estatales atendieron las quejas de sus electores trabajadores. Promulgaron en turno, dos de los proyectos de ley más fuertes en el país, patrocinados por el entonces representante Marco Rubio, en 2006.

La nueva ley de dominio eminente de la Florida requiere que los municipios esperen 10 años antes de transferir propiedades expropiadas a otro propietario privado, lo que efectivamente ha puesto un fin a las expropiaciones para el desarrollo privado. También prohíbe el uso del dominio eminente para eliminar el deterioro urbano, ahora requiriendo a los municipios que usen sus poderes policiales para atender solamente esas propiedades individuales que en realidad muestran un peligro para la salud y la seguridad pública.¹³ Los votantes también aprobaron una enmienda constitucional que requiere una mayoría de tres quintos en ambas cámaras legislativas para otorgar excepciones a dichas restricciones.¹⁴

Después de *Kelo*, los tribunales también están dificultando que el gobierno se involucre en el abuso de dominio eminente. Diez altos foros estatales han rechazado a *Kelo* o han hecho que sea más difícil para el gobierno participar en expropiaciones para el desarrollo privado al hacer más difícil que el gobierno muestre un uso público para expropiar.¹⁵ Los tribunales supremos en tres estados—Ohio, Oklahoma y Dakota del Sur—han rechazado explícitamente a *Kelo*. De los muchos tribunales estatales que han considerado la cuestión del dominio eminente para el desarrollo privado desde *Kelo*, solo un tribunal superior estatal (de Nueva York) ha confirmado una ley casi tan expansiva como es la regla federal.

En total, en los años desde la decisión del Tribunal Supremo de los Estados Unidos, 47 estados han fortalecido los derechos de los propietarios privados en las legislaturas y los tribunales.

Esta reacción posterior a *Kelo* no se detuvo en el Capitolio ni en los pasos del tribunal: dio origen a un ferviente movimiento de base, que sigue dedicado a impedir que los funcionarios gubernamentales abusen del poder del dominio eminente. A través de la organización comunitaria y el activismo, el Institute for Justice se asoció con comunidades locales para ayudar a salvar a casi 20,000 hogares y pequeñas empresas de la expropiación o de ser designados como "arruinados" o "en necesidad de reurbanización" (el precursor del dominio eminente en muchos estados). Esto significa que, al influir en el proceso político a los niveles local y estatal, los estadounidenses por todo el país se unieron para luchar contra las definiciones falsas y abiertas de "deterioro" y para evitar que los gobiernos derrumben vecindarios enteros en nombre de los desarrolladores ricos.

Mientras tanto, en New London, el proyecto de Fort Trumbull ha sido un fracaso lamentable. Aunque el gobierno gastó cerca de \$ 80 millones del dinero de los contribuyentes en el proyecto, no se hizo ninguna construcción nueva y el vecindario que era próspero ahora es un solar baldío para gatos realengos. En 2009, Pfizer, el eje del desastroso plan de desarrollo económico, anunció que abandonará a New London para

siempre, precisamente cuando se cumplía el vencimiento de sus incentivos contributivos; el desarrollador hizo lo mismo poco después.¹⁶

Desafortunadamente para los puertorriqueños, esta profunda reforma y acción no se ha materializado en la isla. De hecho, los legisladores y los tribunales han utilizado la decisión Kelo como un cheque en blanco para expandir los poderes del estado y socavar los derechos de propiedad. Como resultado, y ante la ausencia de una legislación que impida el uso de la expropiación para el desarrollo privado, los funcionarios puertorriqueños habitualmente abusan de este poder. Con el fin de fortalecer los derechos de propiedad de los puertorriqueños y proteger a las comunidades vulnerables contra el desplazamiento, el gobierno debe tomar medidas fuertes y preventivas para prohibir las expropiaciones inconstitucionales.

Resumen del Derecho

El Artículo II, sección 9 de la Constitución de Puerto Rico refleja en gran medida la cláusula de uso público de la Constitución de los Estados Unidos. Se expresa: “No se tomará o perjudicará la propiedad privada para uso público a no ser mediante el pago de una justa compensación y de acuerdo con la forma provista por ley”. De manera semejante a la Constitución federal, la Constitución de Puerto Rico impone dos requisitos al uso de la expropiación: debe ser para uso público, y se debe pagar una justa compensación.

“La Ley de Expropiación Forzosa”, originalmente aprobada en 1903 (y raramente enmendada desde entonces), define cuándo y cómo el gobierno puede apoderarse de la propiedad privada en Puerto Rico. Aunque los municipios originalmente carecían de poderes de expropiación forzosa, la Ley Núm. 81-1991, conocida como la “Ley de Municipios Autónomos”, fue enmendada en 1992 para otorgarles tales poderes. La Ley de Municipios Autónomos fue enmendada nuevamente por la Ley Núm. 83-2017 bajo el pretexto de la eliminación de estorbos públicos, aunque incluía amplios poderes de expropiación forzosa aplicables a todo tipo de propiedad.

La Ley Núm. 83 también autoriza a los municipios a expropiar propiedades cuando los municipios consideren que es de interés público rehabilitarlas, aún si no es considerado un estorbo, y transferirlas a promotores privados. Esta disposición particular hace referencia a las estructuras abandonadas, las propiedades industriales abandonadas, las tierras baldías y las áreas baldías de las comunidades, pero brinda una amplia libertad para que los desarrolladores realicen expropiaciones de conformidad con la Ley 31-2012 (discutida a continuación).

Lo más problemático es que la ley establece que la propiedad privada puede ser expropiada para “cualquier otro propósito útil declarado por la Legislatura Municipal”. Este es un recurso general, conocido como una “regla zafacón” que puede usarse para justificar cualquier propósito por el cual un municipio quiere expropiar un hogar o pequeña empresa. Si un municipio piensa que sería “útil” construir condominios de lujo o un centro comercial donde actualmente existe una comunidad, esta disposición permitiría dicha expropiación. Esto significa que los derechos de propiedad en Puerto Rico están completamente sujetos al capricho de los planes de desarrollo de los funcionarios electos. Esta disposición debilita cualquier protección se provee por el requisito de “uso público” y es profundamente inconstitucional.



En Barriada Morales de Caguas, se expropiaron casas y empresas por un Popeye's Chicken.

La Legislatura Municipal tiene que aprobar una ordenanza inicial que declare el “interés público” de la expropiación para que la expropiación propuesta cumple con algún tipo de propósito público. Si el municipio decide que su propósito declarado servirá al interés público, se presumirá que la expropiación propuesta cumple con los requisitos de la ley y puede continuar. Sorprendentemente, no hay requisito devista pública para esta ordenanza, y no está sujeta a revisión por los tribunales luego de su aprobación. Esto significa que no existe control inicial sobre la facultad del municipio para usar este poder expansivo. El municipio puede ofrecer cualquier razón por la expropiación, y puede decidir, a su propio juicio, si la expropiación es legítima y cumple con la ley de Puerto Rico.

Aún peor, en esta etapa, los propietarios no tienen un recurso legal. Además, es posible que ni siquiera sepan que sus bienes pueden ser expropiados. Aunque la ley exige que el gobierno “lleve a cabo todos los pasos razonables” para identificar a las personas que tengan un interés en la propiedad a ser expropiada y notificarles sobre estos procedimientos, esto no ha sido la realidad. Según los informes locales, el 55 por ciento de los hogares en Puerto Rico carecen de un título formal o claro,¹⁷ y es común que las personas pasen años en los tribunales para liquidarlos o reclamar sus derechos de herencia. Los períodos de prescripción adquisitiva según el Código Civil del Estado Libre Asociado también varían de 10 a 30 años. Estas deficiencias en el sistema de títulos y herencia de Puerto Rico significan que puede ser extremadamente difícil identificar a los verdaderos propietarios de una propiedad, particularmente si los funcionarios públicos tienen prisa para expropiar.

Después de que el municipio aprueba la ordenanza que declara el propósito público de la expropiación, presenta una petición en el tribunal para la expropiación de la propiedad, y consigna la compensación estimada basada en una tasación. En el momento en que se presenta esta petición, el dominio de la propiedad se transfiere automáticamente al municipio, ya sea que el verdadero propietario haya sido identificado o notificado. A menudo, no lo han sido.

Es solo en este momento—después de que el gobierno presenta una solicitud de expropiación y luego de que se transfiere la propiedad al gobierno—que los propietarios de la propiedad pueden ir al tribunal, y solo si han sido identificados y notificados adecuadamente. Esta será su primera y única oportunidad para formular objeciones sobre la naturaleza pública del uso previsto de la propiedad, o sobre si la compensación ofrecida por el gobierno es justa. La ley tiene como prioridad salvaguardar la facultad del municipio para quedarse con la propiedad expropiada: las reclamaciones presentadas por los propietarios en el tribunal no impedirán que el municipio obtenga el título provisional y la posesión de la propiedad.

En una medida que empodera aún más a los promotores, en 2012, Puerto Rico promulgó la Ley Núm. 31, o “Ley para Permitir la Renovación de las Comunidades en Puerto Rico”. Esta ley engañosamente titulada le permite a un municipio identificar propiedades, declararlas estorbo público y hacerlas más disponible para desarrolladores privados. Si una ciudad declara que una propiedad es un estorbo público según esta ley y posteriormente encuentra que no se puede rescatar, el propietario tiene que pagar para demolerla y liquidarla. Mientras tanto, el municipio mantiene una lista de estas propiedades. Si un desarrollador quiere una propiedad en la lista, simplemente consigna el valor con sus fondos privados para luego expropiarla a través del municipio.

La ley de Puerto Rico no tiene en cuenta el derecho de los dueños de hogares y los propietarios de pequeñas empresas de conservar lo suyo y de proteger a sus comunidades bien establecidas. Particularmente a la luz de la devastación del huracán María, el gobierno debe promulgar reformas que protejan a los propietarios y sus comunidades para que nadie sufra más pérdidas, esta vez no por la fuerza de la naturaleza, sino por la fuerza del gobierno.

Problemas actuales

Poco antes de la llegada del huracán María, la legislatura de Puerto Rico aprobó varias leyes de expropiación forzosa que hacen aún más fácil usar la expropiación para el desarrollo privado. El daño y la destrucción que dejó María empeoraron aún más la situación, ya que muchos alcaldes y municipios han utilizado la necesidad de recuperar y reconstruir como un pretexto para nuevos proyectos de desarrollo económico. Con una oleada de miles de millones de dólares en fondos federales de Subsidios Globales de Desarrollo Comunitario (o “Community Development Block Grant” en inglés), el gobierno puertorriqueño está ahora más capacitado que nunca para expropiar propiedad privada para el desarrollo privado. Los alcaldes ya están presentando planes para reubicar comunidades y construir desarrollos privados, muchos de los cuales son propuestas revividas que no eran políticamente o financieramente viables cuando se propusieron originalmente hace años.¹⁸ Los ejemplos incluyen la construcción de numerosos proyectos de turismo y cines.



Un mural contra la expropiación en Vietnam, una comunidad que ha estado sujeta a muchas expropiaciones a lo largo de los años.

Al momento de la publicación de este informe, la legislatura de Puerto Rico acabó de aprobar el Proyecto del Senado 926, que ampliaría aún más las facultades de la expropiación forzosa del gobierno. El proyecto de ley –que actualmente espera la firma del gobernador– busca otorgar a la Administración de Tierras de Puerto Rico la capacidad de celebrar acuerdos con municipios, desarrolladores privados y otras agencias gubernamentales para efectuar iniciativas privadas de desarrollo económico en propiedades expropiadas. El proyecto de ley también permite a la Administración de Tierras expropiar en nombre de los municipios, un mecanismo que crearía una laguna jurídica para eludir efectivamente la ley de Comunidades Especiales. Si se convierte en ley, el proyecto de ley del Senado 926, en efecto, convertirá a la Autoridad de Tierras en un intermediario, o “broker”, para desarrolladores privados.

Se necesitan reformas para proteger a los propietarios y a las comunidades de Puerto Rico

El último esfuerzo de reforma en Puerto Rico culminó en el Proyecto de Ley 2321 de la Cámara de Representantes en 2015. Treinta comunidades de toda parte de la isla se unieron para compartir sus historias y unirse en torno al objetivo común de cambiar la Ley de Expropiación con el fin de limitar las expropiaciones para el desarrollo privado. El grupo trabajó incansablemente durante dos años para abogar por la aprobación de la ley, pero la legislatura finalmente rechazó el proyecto de ley ante la fuerte oposición de los alcaldes. Ahora, al unirse al Institute for Justice, estos grupos una vez más se esforzarán juntos para reformar las leyes de la isla y brindar protección y alivio muy necesarios a los propietarios y comunidades vulnerables.

Es crítico que el uso de la expropiación se limite estrictamente a los usos verdaderamente públicos. El supuesto propósito público atendido por los beneficios de un desarrollo privado—por ejemplo, mayores ingresos fiscales o empleos—no basta para satisfacer los requisitos de uso público de las Constituciones de los Estados Unidos o de Puerto Rico. Eso debe quedar claro en el estatuto de Puerto Rico. Después de *Kelo*, 30 estados ajustaron sus definiciones de “uso público” en diversos grados para hacerlas más estrechas.¹⁹

Aunque limitar la expropiación a usos que sean claramente públicos es la reforma más sencilla y lógica, también es importante garantizar que el gobierno no utilice declaraciones de estorbo como pretexto para transferir propiedad habitada o habitable a desarrolladores privados. Cuando el gobierno quiere usar la

expropiación para abordar los estorbos públicos, los criterios que cada propiedad debe cumplir deben ser objetivos y estar estrictamente relacionados con la protección de la salud y la seguridad pública. Como se discutió anteriormente, muchas ciudades en los Estados Unidos han declarado "arruinadas" propiedades que son perfectamente buenas por medio de usar criterios vagos, con el fin de tener amplia autoridad para expropiar cualquier propiedad que desee un desarrollador.

Veinticinco estados cambiaron sus definiciones de "deterioro" después de *Kelo*, requiriendo un vínculo más cercano entre la expropiación y la protección de la salud o seguridad pública, en turno disminuyendo la capacidad del gobierno de designar grandes áreas "arruinadas" basado en la condición de solo algunas propiedades.²⁰

Puerto Rico también debería permitir que las personas reivindiquen sus derechos ante los tribunales, lo que significa hacer claro que los tribunales tienen un rol importante en limitar el uso de la expropiación y asegurarse de que los propietarios afectados sepan qué está sucediendo y cómo hacerlo protegerse a sí mismos.

Para garantizar que los tribunales desempeñen su papel esencial como guardianes de los derechos individuales, cualquier reforma debe hacer claro que los propietarios pueden cuestionar la legalidad de una expropiación y que los tribunales pueden determinar esa cuestión por sí mismos. La ley debe hacer claro que un propietario puede impugnar una expropiación propuesta en cualquier momento, desde la aprobación inicial de la expropiación por parte del municipio hasta la misma acción de expropiación. También debe dejar claro que la determinación de un uso público también es una cuestión judicial, y no una diferida a la determinación del municipio o la delegación abierta del poder legislativo. Los municipios que consideran el uso de la expropiación forzosa enfrentan una amplia variedad de presiones, incluida la presión de los desarrolladores privados que pueden beneficiarse de las expropiaciones. Esto significa que es necesario que un juez neutral realice una revisión profunda para garantizar que la expropiación sea legal y necesaria.

Para garantizar que los propietarios tengan suficiente aviso para proteger sus derechos, Puerto Rico también debe asegurarse de que los propietarios estén al tanto de los planes de expropiación del gobierno. Particularmente a la luz del sistema de títulos y herencia deficiente de Puerto Rico (que en muchos casos hace que sea difícil determinar quién es el verdadero propietario legal de una propiedad), cualquier reforma legal debe garantizar que cualquier persona que pueda tener un reclamo de una propiedad sepa que sus derechos están en peligro. El aviso se debe enviar directamente (al menos) tanto al titular del registro como al ocupante actual y debe explicar (1) que la expropiación ha sido autorizada y (2) cómo los propietarios pueden impugnar dicha autorización. Avisos similares deben acompañar cualquier solicitud de expropiación.

Hay otras reformas posteriores a *Kelo* que siguen el modelo de los esfuerzos en Estados Unidos que beneficiarán aún más a Puerto Rico. 11 estados otorgaron a los pasados titulares de una propiedad expropiada el derecho de tanteo cuando no se haya utilizado con el fin para el que fue expropiada, o que luego sea vendida por el gobierno.²¹ Nueve estados cambiaron el peso de la prueba en casos de expropiación forzosa, ya sea al requerir que el gobierno demuestre mejor el uso público o al eliminar la deferencia hacia el gobierno.²² Finalmente, dos estados prohibieron la transferencia de bienes expropiados a partes privadas por cualquier motivo, durante al menos 10 años.²³

Expropiación no es la solución

La expropiación no es una herramienta de desarrollo privada apropiada, ni una solución para los problemas que enfrentan las comunidades de Puerto Rico. A menudo, los funcionarios del gobierno argumentarán que

ciertas expropiaciones son necesarias para hacer crecer la economía. A la luz de la devastación del huracán María, también podrán abogar por la reconstrucción de las comunidades y argumentar que este desarrollo no puede ocurrir sin la expropiación.

La realidad, sin embargo, es que el desarrollo ocurre todos los días a través de la negociación privada, no de la fuerza del gobierno. Hay muchas maneras en que los gobiernos pueden promover el desarrollo económico e incentivar la revitalización sin quitarle el hogar o el negocio a nadie. Los municipios pueden colaborar con sus residentes para mejorar o hacer crecer áreas particulares, atraer empresas privadas y facilitar mejoras, por medio de herramientas como los códigos contributivos que incentivan la rehabilitación y reurbanización de edificios y lotes vacíos; zonificación superpuesta (o "overlay zoning"); simplificación de permisos; sistemas accesibles de registros públicos que facilitan las negociaciones entre desarrolladores y titulares de propiedades vacantes; o conectar comunidades directamente con servicios de búsquedas de subvenciones privadas. Por ejemplo, la agrupación de propietarios - lo cual se produce cuando los propietarios de parcelas individuales crean una sociedad o corporación para custodiar sus propiedades - puede suceder sin la intervención del gobierno de ninguna forma. El proceso puede ser y ha sido iniciado por los propietarios, y tiene el beneficio de permitir que se lleven a cabo acuerdos de asociación sin pasar por el gobierno para comprar tierras.



Propietarios y activistas de toda la isla vuelven a reunirse en 2018 para hablar sobre la necesidad de una reforma.

A más pequeña escala, los funcionarios puertorriqueños también pueden usar programas de prevención de estorbos y mejora de fachadas, así como iniciativas de subvenciones comunitarias que incentivan a los propietarios a embellecer sus hogares y negocios por su propia cuenta. Dichos programas se han utilizado con gran éxito en los Estados Unidos. Al conectar a las comunidades con fondos para proyectos pequeños pero impactantes, empoderan a los residentes para que se apropien de sus propiedades, particularmente en las comunidades en riesgo de deterioro.

Es importante destacar que, como ha sido la experiencia en los Estados Unidos, la expropiación de propiedad privada para el desarrollo privado impide, y no ayuda, el verdadero crecimiento económico. A medida que los propietarios del hogar y las pequeñas empresas pierden la fe en su derecho de conservar lo que tanto han trabajado para proteger, "el deterioro urbano" se convierte en una profecía autocumplida. Los propietarios no harán las mejoras necesarias o deseadas si no están seguros si seguirán como dueños de su propiedad. Las pequeñas empresas que consideren realizar una inversión en una comunidad lo pensarán dos veces si saben que los funcionarios locales son propensos a expropiar la propiedad privada, porque no están seguros de que sus inversiones serán seguras.

La expropiación para el desarrollo privado tampoco garantiza que un proyecto tendrá éxito: por todos los Estados Unidos, los proyectos que han requerido el dominio eminente han fracasado miserablemente, particularmente a la luz de los beneficios exagerados prometidos por los funcionarios locales que intentan superar la oposición pública a la expropiación.²⁴ El fracaso más grande de todos, mencionado anteriormente, está en el área de *Kelo*: la comunidad de Fort Trumbull, que fue el hogar de Susette Kelo y sus vecinos, ahora es un solar baldío que refleja promesas vacías de decenas de millones de dólares. Puerto Rico también tiene sus proyectos de construcción inacabados y desarrollos privados fallidos.

En medio de los debates legislativos posteriores a *Kelo*, los defensores del eminente dominio hicieron las predicciones fatalistas de que las restricciones contra el uso del dominio eminente para el desarrollo privado

resultarán en un menor desarrollo, menos empleos y menores ingresos fiscales. El Institute for Justice probó esas predicciones. Utilizando rigurosos métodos estadísticos, el Institute examinó tres indicadores estrechamente relacionados con el desarrollo económico: empleos en la construcción, permisos de construcción y recaudos por impuestos de la propiedad, y se compararon datos de los estados que aprobaron reformas con datos de los estados donde no se había llevado a cabo ninguna reforma. El Institute también comparó las tendencias en los indicadores económicos antes y después de la reforma. Debido a que los empleos, los permisos y los datos impositivos están estrechamente relacionados con el desarrollo, uno esperaría ver los efectos negativos prontamente después de la reforma del dominio eminente si de hecho, hubiera algunos. Sin embargo, no hubo:²⁵ los datos revelaron que las reformas posteriores a *Kelo* ofrecieron una mayor protección a los hogares y las pequeñas empresas sin sacrificar la salud económica. Pueden coexistir los derechos de propiedad y la estimulación del desarrollo económico.

El desplazamiento forzoso de residentes y pequeñas empresas también es devastador para las personas y sus comunidades. Mindy Thompson Fullilove, MD, es psiquiatra de investigación en el Instituto Psiquiátrico del Estado de Nueva York y profesora de psiquiatría clínica y salud pública en la Universidad de Columbia. Su investigación se ha centrado en los lazos sociales, políticas, culturales y económicas de largo plazo en las comunidades, llamadas colectivamente el “commons”. También se ha centrado en los impactos del desplazamiento. La Dra. Fullilove considera que las pérdidas debidas a las expropiaciones son tan masivas y amenazan el bienestar humano de tal manera que se describen como un “arranque de raíz”²⁶:

Esta frase viene de los jardineros, que observaron que una planta arrancada del suelo entrará un estado de choque [“shock”], y bien puede morir. El sistema homeostático externo del hogar y del vecindario “enraíza” a la gente en el mundo... Es la casa que tiene las raíces, no la persona. ... Un hogar es una necesidad biológica. Perder un hogar es un estrés traumático, costoso para el individuo y para la sociedad. Durante los últimos 50 años, las ciudades de los Estados Unidos y las agencias de reurbanización han desplazado a las personas para construir condominios, carreteras, centros de entretenimiento y centros comerciales. Los desplazados solo han sido compensados por una fracción muy pequeña de las pérdidas que han sufrido. Es la hora de que el péndulo se mueva hacia otro lado, alejarse del amplio uso del dominio eminente y avanzar hacia el apoyo total de la comunidad y la vida del vecindario—el “commons”—como una fuente de bienestar que todo ciudadano necesita y merece.²⁷

Utilizar la expropiación como una herramienta de desarrollo es injusto en todo nivel: es inconstitucional; contradice las fuertes tendencias dentro de la jurisdicción estadounidense; es políticamente y moralmente vergonzoso; desalienta el mantenimiento de la propiedad y la inversión; y, últimamente, destruye comunidades e individuos.

Puerto Rico debería rechazar la expropiación como herramienta de desarrollo privado y, en su lugar, colaborar con las comunidades para reconstruirse juntas; fomentando el orgullo por los hogares, pequeñas empresas y comunidades ganadas con esfuerzo, y haciendo de la isla un lugar aún mejor para las generaciones venideras.

Notas

¹ Constitución de los Estados Unidos, Quinta Enmienda.

²*Vanhorne's Lessee v. Dorrance*, 2 Dall. 304, 311 (C.C.D. Pa. 1795).

³*Véase, Berman v. Parker*, 348 U.S. 26 (1954); *Hawaii Hous. Auth. v. Midkiff*, 467 U.S. 229 (1984).

⁴ Se ha escrito mucho sobre la devastación causada por la renovación urbana. Véase, por ejemplo, Mindy Fullilove, MD, *Root Shock: How Tearing Up City Neighborhoods Hurts America, and What We Can Do About It*, New Village Press (2016); Martin Anderson, *The Federal Bulldozer*, McGraw-Hill (1967).

⁵ Mindy Fullilove, MD, "Eminent Domain & African Americans: What Is the Price of the Commons?" *Perspectives on Eminent Domain Abuse*, febrero de 2007, disponible en <http://ij.org/wp-content/uploads/2015/03/Perspectives-Fullilove.pdf>.

⁶ Dana Berliner, "Public Power, Private Gain: A Five-Year, State-By-State Report Examining the Abuse of Eminent Domain," Institute for Justice, abril de 2003, disponible en http://ij.org/wp-content/uploads/2015/03/ED_report.pdf.

⁷ Para obtener más información sobre el caso, véase Jeff Benedict, *Little Pink House: A True Story of Defiance and Courage*, Grand Central Publishing (2009).

⁸ *Kelo v. City of New London*, 545 U.S. 469 (2005).

⁹ Dana Berliner, "Opening the Floodgates: Eminent Domain Abuse in the Post-Kelo World," Institute for Justice, junio de 2006, disponible en <http://ij.org/report/opening-the-floodgates/>.

¹⁰ *Kelo*, 545 U.S., a la pág. 489 (opinión mayoritaria) ("We emphasize that nothing in our opinion precludes any State from placing further restrictions on its exercise of the takings power.")

¹¹ "50 State Report Card: Tracking Eminent Domain Reform Legislation Since *Kelo*," publicado y continuamente actualizado por el Institute for Justice, disponible en <http://castlecoalition.org/50-state-report-card>.

¹² Berliner, *supra*, nota vi.

¹³ Fla. Stat. §§ 73.013, 163.330-.463 (2018).

¹⁴ Fla. Const. art. X, § 6(c).

¹⁵ Véase, *Cty. of Haw. v. C & J Coupe Family Ltd. P'ship*, 198 P.3d 615, 636-54 (Haw. 2008) (el tribunal de primera instancia requirió una evaluación profunda sobre la reclamación del propietario que la expropiación se fundamentó en un pretexto); *Mayor & City Council of Balt. v. Valsamaki*, 916 A.2d 324 (Md. 2007) (el expropiador asume la carga de la prueba para mostrar "necesidad inmediata" para efectuar un procedimiento de expropiación rápida; el tribunal señaló que no hubo mucha evidencia de uso público); *Sapero v. Mayor & City Council of Balt.*, 920 A.2d 1061 (Md. 2007) (el tribunal de primera instancia insistió en imponer condiciones serias para justificar una expropiación rápida); *State ex rel. Seabaugh v. Dolan*, 398 S.W.3d 472, 481-82 (Mo. 2013) (se dictó que la expropiación era para desarrollo económico y, por lo tanto, no fue permitida bajo el estatuto después de *Kelo*); *Centene Plaza Redev. Corp. v. Mint Props.*, 225 S.W.3d 431, 433-35 (Mo. 2007) (hubo una falta de evidencia sustancial para concluir que existía deterioro urbano); *Gallenthin Realty Dev., Inc. v. Borough of Paulsboro*, 924 A.2d 447 (N.J. 2007) (se limitó el uso de designaciones de "necesidad de reurbanización", y se dictó que la Constitución de Nueva Jersey permitía la expropiación forzosa para la reurbanización solamente cuando un área tenía condiciones graves de deterioro urbano); *City of Norwood v. Horney*, 853 N.E.2d 1115, 1142 (Ohio 2006) (se dictaminó que el desarrollo económico no es un uso público bajo la Constitución de Ohio y también se limitó el uso de designaciones de reurbanización bajo la Constitución); *Bd. of Cnty. Comm'rs v. Lowery*, 136 P.3d 639, 650-52 (Okla. 2006) (el desarrollo económico no es un uso público según la Constitución de Oklahoma); *In re Opening a Private Road for the Benefit of O'Reilly*, 5 A.3d 246, 259 (Pa. 2010) (se anuló una petición para expropiar un camino privado para que el tribunal inferior considerara si el público fuera el beneficiario principal y primordial, como se requiere para efectuar una expropiación); *Middletown Twp. v. Lands of Stone*, 939 A.2d 331, 337-40 (Pa. 2007) (se dictaminó que una reclamación para expropiar un área abierta se basó en un pretexto); *Reading Area Water Auth. v. Schuylkill River Greenway Ass'n*, 100 A.3d 572, 579-84 (Pa. 2014) (se rechazó una propuesta de expropiar una servidumbre de drenaje como innecesaria para el público); *R.I. Econ. Dev. Corp. v. The Parking Co.*, 892 A.2d 87, 104-06 (R.I. 2006) (una expropiación de un contrato de arrendamiento de un estacionamiento, que se expropiaba simplemente para evitar términos indeseables en el contrato, violentó la Constitución de Rhode Island); *Benson v. State*, 710 N.W.2d 131, 145-46 (S.D. 2006) (afirmando que el criterio "uso por la pública" según la Constitución de Dakota del Sur brinda más protección que la Constitución de los EE. UU.), *cert. denied*, 548 U.S. 905 (2006); *Utah Dep't of Transp. v. Carlson*, 332 P.3d 900, 905-08 (Utah 2014) (se revocó la resolución del tribunal inferior y se devolvió el caso para que el tribunal inferior pudiera determinar si una expropiación de un exceso de propiedad violentó la Constitución de Utah).

¹⁶ Véase, por ejemplo, Glenn Harlan Reynolds, *Can the Government Take Your Land? Yup, but the 'Little Pink House' was Worth Fighting For*, USA TODAY, 16 de abril de 2018, disponible en <https://www.usatoday.com/story/opinion/2018/04/16/little-pink-house-susette-kelo-pfizer-supreme-court-column/519093002/>.

¹⁷ "Anuncian Servicios Gratuitos para Personas que no Tienen Títulos de Propiedad," PRIMERA HORA, June 1, 2018, disponible en <http://www.primerahora.com/noticias/puerto-rico/nota/anunciarserviciosgratuitosparapersonasquenotientitulosdepropiedad-1285428/>.

¹⁸ Véase, por ejemplo, "Community Development Block Grant - Disaster Recovery Program, Ponencias Presentadas por los Municipios," Ayuda Legal Huracán María, disponible en <https://ayudalegalpr.org/files/CE6D35A7-B0DD-E05A-5001-17185067F894/attachments/A23AF326-CB2F-47EC-9E00-46B3B939CC0F/cdbg-dr-ponencias-municipios-editado-copy.pdf>.

¹⁹La. Const. art. I, § 4 (se permiten las expropiaciones solo para propósitos públicos, estrechamente definidos; se prohíben las expropiaciones para el uso “predominantemente” privado, o para transferencias a entidades privadas, o para nada más que el desarrollo económico; la venta y arrendamiento de dicha propiedad está restringida por 30 años); Mich. Const. art. X, § 2 (se excluyen el desarrollo económico y la mejora de los ingresos fiscales de la definición de uso público); N.D. Const. art. I, § 16 (2006) (el desarrollo económico no es un uso público); S.C. Const. art. I, § 13 (2007) (las expropiaciones para el desarrollo económico están restringidas); Ala. Code § 11-47-170(b) (2015) (los municipios y condados no pueden expropiar la propiedad para el desarrollo privado o “principalmente” para aumentar los ingresos fiscales); *id.* § 11-80-1(b) (lo mismo); Alaska Stat. Ann. § 09.55.240 (West 2015) (se enumeran los usos públicos permitidos y se prohíbe la transferencia de propiedades expropiadas a personas privadas para el desarrollo económico sin autorización legislativa o sin otras excepciones limitadas); Ariz. Rev. Stat. Ann. §12-1111 (2015) (se enumeran los usos públicos permitidos, entre los cuales no se incluye el desarrollo económico); Colo. Rev. Stat. Ann. 38-1-101(1)(b)(I) (West 2015) (“[P]ublic use’ shall not include the taking of private property for transfer to a private entity for the purpose of economic development or enhancement of tax revenue.”); Ga. Code Ann. § 22-1-1(9) (West 2015) (se define el uso público estrechamente y se excluye “el desarrollo económico” de su definición); Idaho Code Ann. § 7-701A (West 2015) (se prohíbe la expropiación para el desarrollo económico y el uso privado); 735 Ill. Comp. Stat. Ann. 30/5-5-5 (West 2015) (se imponen límites y condiciones en el control privado de propiedad expropiada); Ind. Code Ann. § 32-24-4.5-1 (West 2015) (se requiere que la propiedad expropiada sea usado para un uso público durante 30 años, se define estrechamente el uso público y se excluye el desarrollo económico); Iowa Code Ann. §§ 6A.21, .22 (West 2015) (se prohíbe la expropiación de propiedad para uso privado sin el consentimiento del propietario); Kan. Stat. Ann. § 26-501a (West 2014) (se prohíbe la expropiación con el propósito de vender, arrendar o transferir a una entidad privada, con algunas excepciones); *id.* §26-501b (se permite expropiar para el desarrollo económico si lo autoriza expresamente la legislatura y si la legislatura “consider[s] requiring compensation of at least 200% of fair market value to property owners”); Ky. Rev. Stat. Ann. § 416.675 (West 2015) (se define el uso público estrechamente y se prohíbe la expropiación para el desarrollo económico); Me. Rev. Stat. Ann. tit. 1, § 816 (2015) (en general, se prohíbe la expropiación para el desarrollo económico, aumentos en los ingresos fiscales o transferencias a partes privadas); Minn. Stat. Ann. § 117.012 (West 2015) (“Eminent domain may only be used for a public use or public purpose.”); Mo. Ann. Stat. § 523.271 (West 2015) (se prohíbe la expropiación para el desarrollo económico); Mont. Code Ann. § 70-30-102 (West 2015) (se enumeran los usos públicos permitidos, y se excluye el desarrollo económico); Nev. Rev. Stat. Ann. § 37.010 (West 2015) (se enumeran los usos públicos permitidos, se restringen las transferencias a entes privados, y se cae en el expropiador la carga de la prueba para mostrar uso público); N.H. Rev. Stat. Ann. 162-K:2.IX-a (2015) (se define el uso público estrechamente y se excluye el desarrollo económico); N.M. Stat. Ann. § 3-18-10 (West 2015) (provee que los municipios pueden expropiar propiedad solo según una breve lista de usos públicos); N.D. Cent. Code Ann. § 32-15-01 (West 2015) (lo mismo); Or. Rev. Stat. Ann. § 35.385 (West 2015) (se requiere que la propiedad expropiada sea usado para un uso público durante al menos una duración razonable); 26 Pa. Cons. Stat. Ann. § 204 (West 2015) (se limitan las circunstancias en que se puede utilizar la propiedad para el desarrollo económico); S.D. Codified Laws § 11-7-22.1 (2014) (se prohíbe la expropiación con el objetivo principal de aumentar los ingresos fiscales); Tenn. Code Ann. § 29-17-102 (West 2015) (se restringe la expropiación para el desarrollo económico); Tex. Gov’t Code Ann, § 2206.001 (West 2015) (same); Va. Code Ann. (West 2014) § 1-219.1 (se define el uso público estrechamente, se excluye el desarrollo económico y se prohíbe la expropiación de propiedad excedente); Wis. Stat. Ann. § 32.03 (6)(b) (West 2015) (en general, se prohíbe la expropiación cuando el expropiador “intends to convey or lease the acquired property to a private entity”); Wyo. Stat. Ann. § 1-26-801 (West 2014) (“[P]ublic purpose’ means the possession, occupation and enjoyment of the land by a public entity.”).

²⁰La. Const. art. I, § 4 (se requiere que un deterioro causa algún problema de salud y seguridad antes de ser sujeta a expropiación); Mich. Const. art. X, § 2 (se requiere que se considera el deterioro caso por caso, se requiere evidencia clara y convincente, y se impone una definición estrecha de deterioro); S.C. Const. art. I, § 13 (requiere que haya un peligro para la salud o seguridad pública); Ala. Code §24-2-2 (2015) (en lugar del poder de expropiar “lugares” arruinados, se otorga el poder de expropiar “propiedades” arruinadas); Ariz. Rev. Stat. Ann. § 12-1132 (2015) (se requiere evidencia clara y convincente de deterioro urbano); Cal. Health & Safety Code § 33333.2, .4 (West 2015) (se aumentan los requisitos de documentación para mostrar deterioro y se imponen definiciones estrechas de deterioro físico y económico); Colo. Rev. Stat. Ann. 38-1-101(2)(b) (West 2015) (se requiere evidencia clara y convincente de deterioro urbano); Fla. Stat. Ann. § 73.014 (West 2015) (se prohíbe el uso de la expropiación forzosa para eliminar el deterioro urbano); Ga. Code Ann. § 22-1-1(1) (West 2015) (se requiere que se considera el deterioro caso por caso y se imponen requisitos más estrictos para problemas de salud y seguridad); Idaho Code Ann. § 7-701A (West 2015) (se requiere evidencia clara y convincente de deterioro urbano, se imponen requisitos más estrictos para problemas de salud y seguridad, y se requiere que se considera el deterioro caso por caso); Ind. Code Ann. § 32-24-4.5-7 (West 2015) (se cambia la definición de deterioro y se imponen garantías procesales); Iowa Code Ann. § 6A.22 (West 2015) (se cambia la definición de deterioro; se permite la expropiación de propiedades no abandonadas en el área de renovación urbana solo si el 75 por ciento de las propiedades individuales en el área manifiestan deterioro); Kan. Stat. Ann. § 26-501b(e) (West 2015) (se requiere que se considere el deterioro caso por caso); Minn. Stat. Ann. § 117.027 (West 2015) (se requiere que un deterioro causa algún problema de salud y seguridad antes de ser sujeta a expropiación; se permite que las propiedades no arruinadas en áreas arruinadas sean expropiadas solo si no hay alternativas factibles); Mo. Ann. Stat. § 523.274 (West 2015) (se requiere que se considere el deterioro caso por caso; se expresa que tierras agrícolas no pueden ser arruinadas); Mont. Code Ann. § 7-15-4206 (2) (se limitan los criterios para determinar que hay deterioro urbano); N.H. Rev. Stat. Ann. § 205: 1-b (2015) (se requiere que se considera el deterioro caso por caso y que el deterioro resulte en algún peligro para la salud o seguridad pública); N.M. Stat. Ann. §§ 3-18-10, 3-60A-10 (West 2015) (se prohíbe el uso de la expropiación forzosa para eliminar el deterioro urbano, excepto “plating” irregular en un área del estado; se permite que las estructuras arruinadas se requieran ser reparadas o demolidas); N.C. Gen. Stat. Ann. § 160A-503(2a) (West 2015) (se requiere que se considera el deterioro caso por caso); Ohio Rev. Code Ann. §1.08 (West 2015) (se define que se una área está arruinada solo si el 70 por ciento de las propiedades individuales en el área manifiestan deterioro); 26 Pa. Cons. Stat. Ann. § 205 (West 2015) (se imponen vencimientos para designaciones de deterioro y definiciones más estrictas de deterioro); Tex. Gov’t Code Ann. § 2206.001(b-1) (West 2015) (se indica que propiedad puede ser expropiada para el desarrollo económico solo si el propósito principal es eliminar el deterioro urbano); Va. Code Ann. § 1-219.1 (West 2015) (se requiere que se considera el deterioro caso por caso y que el deterioro resulte en algún peligro para la salud o seguridad pública); W. Va. Code Ann. § 16-18-6a (West 2015) (se requiere que se considera el deterioro caso por caso); Wis. Stat. Ann. § 32.03 (West 2015) (se requiere que se considera el deterioro en áreas residenciales caso por caso).

²¹La. Const. art. I, § 4 H.(1) (se provee un derecho de tanteo si el gobierno intenta vender o arrendar propiedades después de haberlas tenido por menos de 30 años); Nev. Const. art. 1, § 22(6) (se permite que el propietario recompre la propiedad si la propiedad no se usa dentro de cinco años); Ala. Code § 11-47-170(c) (2015) (se provee un derecho de tanteo); Conn. Gen. Stat Ann. §§ 8-127a(4)(b), 8-193(b)(1) (West 2015) (se provee un derecho de tanteo); Fla. Stat. Ann. § 73.013(1)(f)(2) (West 2015) (se permite que el propietario recompre la propiedad si la propiedad no se usa dentro de diez años); Ga. Code Ann. § 22-1-2(c)(1) (West 2015) (se permite que el propietario solicite recomprar la propiedad si la propiedad no se usa dentro de cinco años); Minn. Stat. Ann. § 117.226(a) (West 2015) (se provee un derecho de tanteo); Or. Rev. Stat. Ann. § 35.385 (West 2015) (se permite que el propietario recompre la propiedad si la propiedad no se usa dentro una duración razonable); S.D. Codified Laws § 11-7-22.2 (2014) (se provee un derecho de tanteo si la propiedad no se usa dentro de siete años); Va. Code Ann. § 25.1-108 (West 2015) (se permite que el propietario recompre la propiedad si la propiedad no se usa y se declara propiedad excedente); Wyo. Stat. Ann. § 1-26-801(d) (West 2015) (se permite que el propietario recompre la propiedad si la propiedad no se usa dentro de diez años).

²²Mich. Const. art. X, § 2 (el gobierno tiene la carga de la prueba para demostrar uso público por la preponderancia de la evidencia y para demostrar el deterioro urbano por evidencia clara y convincente); Va. Const. art. I, § 11 (el gobierno tiene la carga de la prueba para demostrar uso público, sin deferencia); Ariz. Rev. Stat. Ann. § 12-1132 (2015) (se afirma que la definición de uso público es un asunto del poder judicial; se requiere que el gobierno demuestre el deterioro urbano por evidencia clara y convincente); Colo. Rev. Stat. Ann. 38-1-101 (West 2015) (el gobierno tiene la carga de la prueba para demostrar uso público por la preponderancia de la evidencia y para demostrar el deterioro urbano por evidencia clara y convincente); Ga. Code Ann. § 22-1-2 (West 2015) (el expropiador tiene la carga de la prueba para demostrar uso público); Mont. Code Ann. § 70-30-111 (West 2014) (el gobierno tiene la carga de la prueba para demostrar, por la preponderancia de la evidencia, que el interés público requiere la expropiación); Nev. Rev. Stat. Ann. § 37.010 (West 2014) (el expropiador tiene la carga de la prueba para demostrar uso público); Ohio Rev. Code Ann. § 163.09 (West 2015) (el gobierno tiene la carga de la prueba para demostrar uso público por la preponderancia de la evidencia y demostrar que la expropiación es necesaria); W. Va. Code Ann. § 16-18-6a (West 2015) (el gobierno tiene la carga de la prueba para demostrar deterioro urbano).

²³Miss. Const. art. 3, § 17A (se prohíbe la transferencia de propiedad a una parte privada durante 10 años); Fla. Stat. Ann. § 73.013 (West 2015) (lo mismo).

²⁴Para una muestra de proyectos, véase “Redevelopment Wrecks: 20 Failed Projects Involving Eminent Domain Abuse,” Institute for Justice, junio de 2006, disponible en <http://ij.org/report/redevelopment-wrecks/>.

²⁵Dick M. Carpenter II, Ph.D. & John K. Ross, “Doomsday? No Way: Economic Trends and Post-*KeLo* Eminent Domain Reform,” Institute for Justice, enero de 2008, disponible en <http://ij.org/wp-content/uploads/2015/03/doomsday-no-way.pdf>.

²⁶Fullilove, *supra*, nota iv.

²⁷Fullilove, *supra*, nota v.