**FE690** 



# Manual de la Ley de Propiedad y Cercado de Florida: Tabla del Contenido<sup>1</sup>

Michael T. Olexa y Joshua A. Cossey<sup>2</sup>

#### **Prefacio**

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

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

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

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

Este es el documento EDIS FE690, una publicación de Food and Resource Economics Department, Florida Cooperative Extension Service, Institute of Food and Agricultural Sciences, University of Florida, Gainesville, FL. Pubicado Julio 2007. Por favor visite la página electrónica de EDIS en http://edis.ifas.ufl.edu.

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

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

## **Agradecimientos**

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

#### Tabla del Contenido

#### **Antecedentes y Definiciones (FE258)**

Introducción

¿Qué es una cerca?

#### Obligaciones de una cerca (FE259)

Los ganaderos y la industria animal

Resumen

#### **Terratenientes Colindantes (FE260)**

¿Cómo define la ley a un terrateniente colindante?

¿Cómo un terrateniente colindante, cuando puedo requerir construir una cerca? ¿Si Yo la levanto, tengo el derecho de alguna contribución por el otro terrateniente?

Resumen

### Limitaciones y Posesión (FE261)

¿Cuál es la diferencia entre el propietario de la tierra y el posesionario?

¿De qué maneras se demuestra la propiedad de un terreno?

¿Cuáles son los problemas legales de los terrateniente colindantes?

¿Qué son las invasiones?

¿Si mi vecino levanta una cerca que invade mi terreno, como debo reaccionar?

¿Cuáles son mis derechos legales?

Resumen

#### Posesión Adversa (FE691)

¿Qué es una posesión adversa?

Resumen

#### Derecho de Propiedad y Derecho-de-Via (FE262)

¿Cuáles son los derechos de propiedad y los derechos-de-via?

¿Cómo son creados usualmente los derechos de propiedad?

¿Quién es responsable por el mantenimiento de un derecho de propiedad?

¿Qué otra forma de derecho de propiedad puede ser creada u otorgada a un terrateniente o parte usando una porción de la propiedad?

¿Si Yo concedo un derecho de propiedad de mi terrateniente colindante, como dueño, puede usar el derecho de propiedad para algún propósito?

¿Cuáles son mis derechos si una de las partes viola los términos del derecho de propiedad?

¿Qué sucede si alguien construye una cerca bloqueando el derecho de propiedad?

¿Qué es un forma estatutaria de necesidad?

¿El terrateniente puede ser compensado?

Resumen

# **Mantenimiento de las limitaciones y terrenos** (FE263)

¿Qué es una molestia?

¿Cuándo encuentran las Cortes una molestia?

¿Qué otras clases de requerimientos existen en el mantenimiento de las limitaciones y terrenos?

¿Qué pasa si una contaminación pasa de mi propiedad a otra?

Resumen

#### Contratos de Cercado (FE264)

¿Qué necesito considerar para evitar una disputa futura, si Yo creo un contrato de una cerca?

Resumen

#### Visitantes y sus Responsabilidades (FE265)

¿Qué tipo de personas pueden entrar a mi propiedad?

¿Quién es un invitado?

¿Hasta que punto Yo, como propietario, soy responsable por los invitados?

¿Quién tiene un permiso?

¿Hasta que punto Yo, como propietario, soy responsable por las personas que tienen permisos?

¿Quién es un intruso?

¿Qué avisos deben ser proporcionados a los intrusos?

¿Hasta que punto Yo, como propietario, soy responsable por los intrusos?

Niños intrusos

¿Dónde se aplica una molestia atractiva?

Cómo se aplico la molestia atrayente a un ahogamiento

¿Cuál es la responsabilidad de aquellas personas que entran a mi propiedad a cazar, pescar u otra actividad recreativa?

Resumen

#### **Dominio Eminente** (FE692)

¿Qué es un dominio eminente?

Los procesos de dominio eminente

¿Qué es una toma?

¿Cómo es determinado un valor justo?

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

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

Resumen

#### Glosario (FE266)

#### Información Adicional

Circular 1214, Manual de la ley de Propiedad y Cercado de Florida http://edis.ifas.ufl.edu/ TOPIC\_BOOK\_Florida\_Fence\_and\_Property\_Law