



Manual de la Ley de Propiedad y Cercado de Florida: Mantenimiento de los Límites y los Terrenos¹

Michael T. Olexa y Joshua A. Cossey²

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

1. 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. Publicado Julio 2007. Por favor visite la página electrónica de EDIS en <http://edis.ifas.ufl.edu>.

2. 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 inglés al español estuvo a cargo de Filiberto Reyes-Villanueva.

El Instituto de Alimentos y Ciencias Agrícolas es un empleador que opera bajo Acción Afirmativa y provee Oportunidades Iguales, autorizado a proveer investigación, información educativa y otros servicios, únicamente a los individuos e instituciones que operan sin discriminación alguna con relación al credo, color, religión, edad, incapacidad, sexo, orientación sexual, estado civil, nacionalidad, opinión política o afiliaciones. Para más información sobre como obtener otras publicaciones de extensión, comuníquese con la oficina de Servicio de Extensión de su condado. Servicio de Extensión de la Florida / Instituto de Alimentos y Ciencias Agrícolas / Universidad de la Florida / Larry Arrington, Decano.

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.

¿Qué es una molestia?

Aunque como una regla general, un propietario es libre del uso razonable de la propiedad, para disfrutarla no puede usarla de manera que interfiera con los derechos del terrateniente colindante. Si lo hace, entonces puede existir una molestia (ver 38 Fla. Jur. 2d Molestias sección 1). Existen dos grandes formas de molestia: pública y privada. Una molestia privada afecta solamente los derechos privados en la propiedad y solo perjudica a un número limitado de individuos. Una molestia pública causa daños a los derechos del público, al orden público o público en general (ver 38 Fla. Jur. 2d Molestias sección 6). Las molestias pueden existir en una variedad de categorías en los ejemplos para operación de una actividad ilegal en la propiedad desde contaminación por ruido o el levantamiento de una cerca. Ambas molestias, públicas y privadas pueden involucrar acciones criminales o juicio, lo cual puede ser usado para obtener perjuicio o un mandato judicial contra el terrateniente. Como mandato judicial debería resultar en una orden de la corte para forzar al propietario a parar el uso de la tierra de manera que pueda interferir con los usos del terrateniente colindante (ver Fla. Jur. 2d Molestias secciones 79 y 87).

¿Cuándo las cortes declaran una molestia?

Cada uso de propiedad que da inconveniencias a otra persona no es automáticamente una molestia. Tal uso puede volverse una molestia si las circunstancias del caso muestran que el uso es continuo y causa perjuicio sustancial a los derechos legales. Para que se encuentre una molestia, el motivo o la intención del propietario que causa la actividad, no es material (ver Fla. Jur. 2d Molestias secciones 14 y 20). Frecuentemente, un estatuto puede declarar un cierto uso para que sea una molestia. Una Corte puede declinar la concesión por un mandato judicial si se encuentra que la parte que busca una compensación tiene un motivo impropio (ver Fla. Jur. 2d Molestias sección 93).

Los ejemplos de los casos discutiendo las cercas y las molestias son los siguientes:

- *Ejemplo 1.* W construyó dos cercas. Ambas cercas impiden el uso de una carretera privada. La Corte encontró que cuando una cerca impide el uso de una carretera, esto se considera una molestia (ver *White Sands, Inc. V. Sea Club Condominium Association, Inc.*, 581 So. 2d 589 [2d DCA 1990]).
- *Ejemplo 2.* P demandó a D, un terrateniente colindante, que construyó una pizarra de metal, encadenando la cerca, que era lo suficientemente alta, para bloquear la vista de su vecindario frente al mar e hizo que su vecindario se viera como una institución. D declaró haber construido su cerca para propósitos de privacidad y prevenir el traspaso de niños y robo. La Corte permitió que la cerca se quedara debido a que no hay quejas de otras cercas similares han sido construidas en el vecindario, y la cerca no corta totalmente la vista de P. Adicionalmente, no hubo un SPITE o malicia sobre D (ver *Walden v. Harlingen*, 220 So. 2d 670 [1st DCA 1969]).

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

La propiedad puede poseer numerosas restricciones que afectan grandemente el uso de la tierra. El método y propósitos de las zanjas de riego, la cantidad de agua usada en un día cualquier, o los tipos de plaguicidas usados para matar insectos, son todos ejemplos de prácticas reguladas que impactan las limitaciones y las propiedades del vecino. Esas regulaciones vienen de los gobiernos federal, estatal y local, y distritos especiales tal como el distrito para el manejo del agua. Por ejemplo, según el nuevo Plan de Cítricos Sanos de Florida, a usted se le puede requerir para remoción de cierta vegetación. De acuerdo a los nuevos esfuerzos de Florida para combatir el cáncer de los cítricos, la ley del estado requiere la remoción de cualquier cítrico infectado o infestado, cítricos plantados no aprobados y cítricos que tienen brotes por medios naturales en áreas reguladas (Est. Fla. sección 581.1843). Sin embargo, ciertos individuos pueden calificar para la compensación por la pérdida de los cítricos en el estado (Est. Fla. sección 581.1845). El Estado puede otorgar una "Garantía Agrícola" si hay una causa probable para creer que cualquier terreno, planta o ganado este infestado o infectado con una peste o infestación (Est. Fla. sección 581.031).

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

La contaminación o tóxicos pueden emigrar pasando los límites de las propiedades vecinas. Esto puede ocurrir a través de las aguas divisorias, viento o suelo.

Hay numerosas leyes federales, estatales y locales dictando el trato, remoción y eliminación de tierra o materiales contaminados. En *Aramark Uniform and Career Apparel, Inc. v. Easton*, 894 So. 2d 20 (Fla. 2004), la Corte mantuvo que el Est. Fla. sección 376.313(3) Proporciona una acción para los daños en contra de un propietario colindante con sustancias peligrosas según la responsabilidad estricta (no requiriendo prueba de causa). En este caso, un negocio con tóxicos en el sitio fue

estrictamente responsable por la descarga y contaminación en la propiedad del vecino.

Resumen

En la dirección de una propiedad, la consideración deberá ser dada para el efecto que una acción o estructura debe tener en las propiedades adyacentes. Cuando el uso de una propiedad causa daño sustancial a los derechos o condición de una propiedad vecina, el afectado por el uso puede llevar a cabo una acción por molestia. Las leyes federales, estatales y locales pueden requerir la remoción de cierta vegetación o cualquiera que viole los derechos de aquellos que usen las propiedades del vecino para propósitos públicos o privados. La ley puede requerir ciertos anuncios sobre las cercas, dependiendo del uso de la propiedad. Si la contaminación emigra de los límites de una propiedad para un sitio del vecino, el propietario que originalmente almacena el contaminante puede ser responsable estricto por la limpieza.

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