

# What Happens If My Case Goes to Eminent Domain?

Eminent domain is the process various cases go through for a variety of reason, such as the owner rejects the County's offer or has title issues which can be resolved in eminent domain. It is a legal process involving the court system, and there are numerous steps for navigating the process. If you have questions about your case once it has gone to eminent domain, contact the Harris County Attorney's Office (CAO) at 713-274-5101 and ask for a Real Estate paralegal.

01	CAO asks the Court to hear your case by filing a petition with the Court. A copy is provided to you and any parties with a lien or interest in the property, including tenants.	11	Upon deposit of the check, Harris County takes possession of your property and you are required to move or enter into a lease-back agreement with the County allowing you a little more time before moving.
02	CAO files a Notice of Lis Pendens with County Clerk which notifies the Public a lawsuit is pending against your property.	12	You or your representative must file the necessary documents with the Court to withdraw the deposited funds. If there is a lienholder, you must coordinate with them, and their funds are paid prior to you being given the remaining funds.
03	The Court assigns a Judge, and the Judge issues an Order Appointing Special Commissioners to hear your case.	13	You can accept the Award of Compensation amount, or you can file objections with the Court and appeal the amount. The County is also allowed to file objections and appeal the Award amount. <ul style="list-style-type: none"> <li>• If you accept the Award amount, the lawsuit is settled, and you receive the Award amount. Any relocation benefits are rebalanced based upon the Award amount.</li> <li>• If either you or the County files objections and appeals the Award, the lawsuit proceeds.</li> </ul>
04	CAO will contact you and your representative to coordinate the date for the hearing.	14	If you do not accept the Award amount, CAO conducts settlement discussions and/or mediation with you and your representative. If settlement discussions and/or mediation fails, a jury trial is held.
05	If you do not have clear title to your property, the CAO will file a Citation by Publication action which requires notification to any and all potentially interested parties of the lawsuit pending against your property.	15	You and CAO file Motions of Discovery to obtain documentation from each party as you prepare for the jury trial.
06	CAO will publish a Notice in the newspaper that a lawsuit is pending and anyone who has an interest in your property needs to come forward with proof of their interest.	16	You and CAO present evidence to the jury showing the amount each believes the property is worth.
07	The Special Commissioners issue the Order Setting Hearing on your case, and a notice of the hearing is hand-delivered to you at your home or job by a process server, who is generally a law enforcement officer.	17	The jury issues a Verdict with the amount of compensation you will be given for your property.
08	The Special Commissioners hold a hearing where both you and CAO present the amounts each believes your property to be worth. Your valuation expert will be given the opportunity to present your valuation opinion.	18	Either you or CAO can appeal the Jury Verdict.
09	At the end of the hearing, the Special Commissioners determine what you will be paid for your property, which is the Award of Compensation amount. This amount will never be less than what is stated in your final offer letter.	19	If you accept the verdict, the case is settled. Any difference between the amount set in the Special Commissioner's Award of Compensation and the Jury Verdict amount is deposited to the Court for you to withdraw. Any relocation benefits are rebalanced based upon the Jury Verdict amount.
10	CAO deposits a check in the Award of Compensation amount with the Court, files a Notice of Deposit and provides a copy of the Notice to you, your representative, and any lienholders.	20	If you do not accept the verdict, you and your representative may appeal to the next higher court, up to the Texas Supreme Court.

# ¿Qué Sucede Si Mi Caso Va a Expropiación?

El Programa de Compra y Reubicación Posterior a Desastres del Condado de Harris es un programa de compra obligatoria. Para la seguridad de los residentes, negocios y personal de respuesta inmediata, el Condado ha identificado áreas que frecuentemente se inundan para comprarlas, y el Condado está actualmente haciendo ofertas a los propietarios de las mismas. Si usted decide rechazar la oferta, el Condado de Harris obtendrá la transferencia requerida mediante el ejercicio de sus facultades de dominio eminente (expropiación). Esto significa que la Oficina del Fiscal del Condado (CAO, por sus siglas en inglés) presentará una demanda para comprar su propiedad. Si eso sucede, hay varios pasos que deberá seguir.

01	La CAO solicita al Tribunal que atienda su caso presentando una petición al Tribunal. Se le entrega una copia a usted y a cualquier tercero que tenga un gravamen o interés en la propiedad, incluyendo a los inquilinos.	11	Al depositar el cheque, el Condado de Harris toma posesión de su propiedad y usted debe mudarse o firmar un contrato de arrendamiento posterior con el Condado dándole un poco más de tiempo antes de mudarse.
02	La CAO presenta una Notificación de Litispendencia ante el Secretario (Clerk) del Condado quien notifica al público que hay una demanda pendiente contra su propiedad.	12	Usted o su representante deben presentar ante el Tribunal los documentos necesarios para retirar los fondos depositados. Si hay algún acreedor hipotecario, usted debe coordinar con ellos, y sus fondos son pagados antes de que usted reciba los fondos restantes.
03	El Tribunal asigna un Juez, y el Juez emite una Orden de Nombramiento de los Comisionados Especiales para atender su caso.	13	Usted puede aceptar monto de la Adjudicación de Indemnización, o puede presentar una objeción ante el Tribunal y apelar el monto. El Condado también puede presentar objeciones y apelar el monto de la Indemnización. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Si usted acepta el monto de la Indemnización, la demanda se termina y usted recibe el monto de la Indemnización. Cualquier beneficio de reubicación es reajustado con base al monto de la Indemnización.</li> <li>• Si usted o el Condado presentan objeciones y apelan la Adjudicación, el juicio continúa.</li> </ul>
04	La CAO se pondrá en contacto con usted y su representante para coordinar la fecha de la audiencia.	14	Si usted no acepta el monto de la Indemnización, la CAO lleva a cabo negociaciones de conciliación y/o mediación con usted y su representante. Si dichas conversaciones de conciliación y/o mediación fracasan, se celebra un juicio con jurado.
05	Si usted no tiene un título limpio de su propiedad (sin gravámenes o cargas), la CAO presentará una acción de Citación por Publicación que requiere la notificación a todas y cada una de las partes potencialmente interesadas en la demanda pendiente contra su propiedad.	15	Usted y la CAO presentan Peticiones de Presentación de Pruebas para obtener documentación de cada parte mientras se preparan para el juicio con jurado.
06	La CAO publicará un Aviso en el periódico de que hay una demanda pendiente y que cualquier persona que tenga un interés en su propiedad debe presentarse con pruebas de su interés.	16	Usted y la CAO presentan pruebas al jurado expresando la cantidad que cada uno cree que vale la propiedad.
07	Los Comisionados Especiales emiten la Audiencia de Fijación de la Orden sobre su caso, y un agente judicial de procesos, que generalmente es un oficial de la ley, le entrega personalmente un aviso de la audiencia en su hogar o trabajo.	17	El jurado emite un Veredicto con la cantidad de indemnización que se le dará por su propiedad.
08	Los Comisionados Especiales celebran una audiencia en la que tanto usted como la CAO presentan las cantidades que cada uno cree que vale su propiedad. Su experto en valuación tendrá la oportunidad de presentar su opinión sobre la valuación.	18	Tanto usted como la CAO pueden apelar el Veredicto del Jurado.
09	Al final de la audiencia, los Comisionados Especiales determinan lo que se le pagará por su propiedad, que es el monto de la Adjudicación de Indemnización. Este monto de premio nunca será inferior a lo que se indicó en su carta de oferta final.	19	Si usted acepta el Veredicto, el caso se termina. Cualquier diferencia entre el monto de la Adjudicación de Indemnización y la cantidad del Veredicto del Jurado se deposita en el Tribunal para que usted la retire. Cualquier beneficio de reubicación es reajustado con base al monto de del Veredicto del Jurado.
10	La CAO deposita un cheque por el monto de la Adjudicación de Indemnización en el Tribunal, presenta una Notificación de Depósito y le proporciona una copia de la Notificación a usted, a su representante y a los titulares de los gravámenes.	20	Si no acepta el Veredicto, usted y su representante pueden apelar con el siguiente tribunal superior, hasta llegar a la Suprema Corte de Texas.