

Manual de la Ley de Propiedad y Cercado de Florida: Visitantes y Sus Responsabilidades¹

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 FE265, 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.

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 tipo de personas pueden entrar a mi propiedad?

Las obligaciones legales de un propietario para una persona que entra a su propiedad, dependen de la clasificación de la persona. La ley de Florida clasifica a tales personas en tres tipos. El primer tipo, los invitados, incluyen cualquier individuo que es invitado a la propiedad o es llevado a creer que fue una invitado. El segundo tipo, los que tienen un permiso, entran a la propiedad sin invitación, pero con el consentimiento del dueño por la propia conveniencia, placer o beneficio del individuo. El tercer tipo, los intrusos, entran a la propiedad de otro sin una invitación, permiso u otro derecho para entrar a la propiedad (ver *Lukancich v. Tampa*, 583 So. 2d 107 [2d DCA 1991]; 41 Fla. Jur. 2d Instalaciones y Responsabilidades secciones 10, 53 y 60).

¿Quién es un invitado?

Los invitados incluyen aquellos individuos que entran a la propiedad porque se les ha hecho saber que la propiedad esta abierta para su uso por una invitación directa del dueño o por otra circunstancia. La invitación ocurre cuando la propiedad esta abierta para los miembros del público, o el individuo entra para un negocio acordado con el propietario. Los individuos en esta categoría pueden incluir clientes de negocios, visitantes a lugares públicos tales como

museos o casas históricas y empleados (ver *Post v. Lunney*, 261 So. 2d 146 [1972]; 41 Fla. Jur. 2d Instalaciones y Responsabilidades, sección 16). El propietario también esta obligado a los mismos deberes de cuidado, para cualquier invitado en la propiedad por razones sociales (ver *Wood v. Camp*, 284 So. 2d 691 [1973]). Además la sección 112.182 del Estatuto de Florida, clasifica como a un invitado a un bombero o a un oficial de la ley que entran a la propiedad para cumplir con su deber.

¿Hasta qué punto yo, cómo propietario, soy responsable por los invitados?

El propietario es responsable del invitado por cualquier perjuicio que sea causado por las acciones intencionadas del propietario, por una falla de advertir al invitado de algún peligro del cual el propietario esta enterado, o por fallas de mantener la propiedad en una condición razonablemente segura (ver 41 Fla. Jur. Instalaciones y Responsabilidades sección 20).

Un ejemplo de responsabilidad para un invitado es cuando L tropezó y se hizo daño en una pieza de vinilo, después de pagar una cuota de admisión para un recorrido en la casa de P. La Corte determinó que cuando la propiedad esta abierta al público y el propietario invita al publico a entrar, el visitante es considerado un invitado (ver *Post v. Lunney*, 261 So. 2d 146 [1972]). El dueño es responsable por el visitante si éste es perjudicado debido a una condición de la cual el dueño conocía o debería haber estado enterado. Conforme a esta regla, un propietario de una tienda deberá ser responsable por los daños a los clientes así como los daños a un amigo o niño que este acompañando a un cliente a la tienda (ver *Burdines, Inc. v. McConnell*, 146 Fla. 512, 1 So. 2d 462 [1941]).

¿Quién tiene un permiso?

Las personas que tienen un permiso son individuos que entran a la propiedad de otro para su propia conveniencia, placer o beneficio (ver *Stewart v. Texas Co.*, 67 So. 2d 653 [Fla. 1953]; 41 Fla. Jur. 2d Instalaciones y Responsabilidades sección 53). Estos incluyen no invitados que tienen permisos a los

cuales el dueño les permite o tolera su presencia (ver *Boca Raton v. Mattee*, 91 So. 2d 644 [Fla. 1956]). Esta categoría también incluye a los intrusos que son descubiertos y aquellos quienes han sido intrusos por mucho tiempo, con el conocimiento del dueño (ver 41 Fla. Jur. 2d Instalaciones y Responsabilidades sección 53).

¿Hasta qué punto yo, cómo propietario, soy responsable por las personas que tienen permisos?

Para los visitantes clasificados como personas que tienen un permiso, el propietario es responsable en los casos donde el dueño intencionalmente perjudica a la persona, o la persona es perjudicada debido a la negligencia indiferente del dueño. Adicionalmente, el propietario tiene la responsabilidad de advertirles de cualquier peligro conocido, el cual nadie podría rápidamente notar (ver *Emerine v. Scaglione*, 751 So. 2d 73 [2d DCA 1999]; 41 Fla. Jur. 2d Instalaciones y Responsabilidades sección 55). Un ejemplo de una persona con un permiso es el caso donde P entró a una tienda para tener un cambio y fue lesionada después de resbalar sobre un piso grasoso. P demandó a los dueños, reclamando que ellos fallaron en advertirle del piso grasoso. Debido a que P solamente entró a la tienda para obtener un cambio y no a comprar, la corte encontró que P es una persona con un permiso y no es una invitada. La corte dijo que la persona con un permiso, que entra a la propiedad, asume cualquier riesgo de daño que pueda existir debido a las condiciones de la propiedad, a menos que las condiciones estén escondidas (ver *Stewart v. Texas Co.*, 67 So. 2d 653 [1953]). Es importante recordar que donde las condiciones de la propiedad muestran una mal intención o gran indiferencia por seguridad, el propietario será responsable por los daños causados por tales condiciones a las personas que tienen un permiso.

¿Quién es un intruso?

Un intruso es una persona que entra a la propiedad de otro por sus propias razones, sin invitación o permiso y sin ningún otro propósito que el de sus intereses. (ver *Lukancich v. Tampa*, 583 So. 2d 170 [2d DCA 1991]; 41 Fla. Jur. 2d

Establecimientos y Responsabilidades sección 60). Una acción contra los intrusos puede recuperar ambos daños, compensatorios y punitivos. (ver *Wishman v. Foster & Curry Industries, Inc.*, 145 So. 2d 278 [3d DCA 1962]).

¿Qué avisos deben ser proporcionados a los intrusos?

Como se mencionó anteriormente, según los Estatutos de Florida, sección 588.10, un propietario debe proporcionar avisos apropiados a todas las partes que pueden entrar a la propiedad. Todas las puertas, esquinas cercadas y todos los límites que se extienden a través de las fuentes de agua deben tener expuestos avisos con una redacción y tamaño apropiados. Los anuncios no pueden estar a más de 500 pies de distancia. Si el aviso de no traspasar es colocado sobre una parte de la propiedad y el individuo no puede saber a quien le pertenece el terreno, el individuo no puede ser capaz de asumir que es un intruso. Esto puede cambiar el estatus del individuo en la responsabilidad de los daños por perjuicio que puede recaer en el individuo. Ciertas instalaciones requieren diferente redacción en los avisos expuestos, y un castigo diferente para la persona que sea capturada traspasando.

Por ejemplo, si alguien es capturado traspasando la propiedad de una fábrica de químicos agrícolas, el delincuente comete una felonía de tercer grado. Sin embargo, el dueño de la fábrica debe colocar las siguientes frases por toda la propiedad “ESTA AREA ESTA DESIGNADA A LA FABRICA DE QUIMICOS AGRICOLAS Y CUALQUIERA QUE TRASPASE ESTA PROPIEDAD COMETE UNA FELONIA” (Est. Fla. sección 810.09[2][h]).

¿Hasta qué punto yo, cómo propietario, soy responsable por los intrusos?

La obligación del propietario para tales personas es no perjudicarles intencionalmente. Sin embargo, si el propietario conoce o tiene razón para conocer de los intrusos en su terreno, entonces el propietario debe advertir al intruso de las condiciones de peligro que no son obvias para ellos (ver *Dyals v.*

Hodges, 659 So. 482 [1st DCA 1995]; 41 Fla. Jur. 2d Instalaciones y Responsabilidades sección 61). Aunque hay pocos casos respecto a la responsabilidad por la conducta del intruso y otras acciones sin el conocimiento o consentimiento del poseedor, es claro que no hay responsabilidad hasta que el poseedor sepa o deba saber de la posibilidad de los intrusos y ha tenido una oportunidad razonable del ejercicio de cuidado apropiado para prevenir el daño a otros.

Por ejemplo, si P entró a escondidas a la piscina del propietario sin conocimiento de éste y P se ahoga, el propietario no es responsable, debido a que es responsable solamente por daño no intencional al intruso (ver *Pedone v. Fontainebleau Corp.*, 322 So. 2d 79 [Fla. 1975]).

Como se estableció en el párrafo anterior, el propietario tiene la responsabilidad de avisar al intruso de los peligros conocidos y no visibles a simple vista, si sabe o tiene razón de saber que el intruso está presente en su propiedad. Esta área ha sido sujeto de mucha controversia y de muchos casos en la corte.

Ejemplos qué ilustran cuando un propietario no es responsable por daños al intruso

Ejemplo 1. R, el propietario de una planta de cemento y arena, tuvo un problema de intrusos entrando a su propiedad para manejar los vehículos todo terreno (VTT) sobre sus montañas de arena. En respuesta a esos intrusos, el propietario colocó un anuncio de "No Traspasar" y levantó una cerca en el perímetro su propiedad. Además, ubicó a un guardia de seguridad permanente por 24 horas en su propiedad para expulsar a los intrusos. A pesar de esas medidas, G entró a la propiedad de R como un intruso y manejó sobre las montañas de arena. G fue advertido que las montañas en la tierra de R eran frecuentemente dragadas resultando en caídas de precipicios; pero el día de su accidente, G no vio si la montaña había sido dragada. Como resultado, G cayó en el acantilado y murió después de aterrizar debajo de su VTT. La Corte encontró que R no fue responsable debido que había tomado medidas de precaución para mantener al intruso fuera de su tierra. Lo más importante, la corte encontró que debido a las condiciones de peligro de que el

precipicio estuviera abierto a simple vista, R no pudo haber sido encontrado culpable por la falla de G para ver el peligroso precipicio. Cuando un peligro es expuesto a simple vista, el intruso tiene la responsabilidad de evitar tales daños, y el propietario generalmente no será encontrado culpable por los daños de un intruso (ver *Johnson v. Rinker Materials, Inc.*, 520 So. 2d 684 [3d DCA 1988]).

Ejemplo 2. H, un vecino de N, plantó en su propiedad una vegetación que tenían puntas como agujas. B (la hija de N) tratando de recuperar a su perro de abajo de las plantas, se lesionó su ojo, causando una pérdida parcial de su visión. La corte encontró que H no fue responsable por la advertencia a B debido a que los padres de B le habían advertido a B sobre el peligro que podía ser causado por las plantas (ver *Nolan v. Roberts*, 383 So. 2d 945 [4th DCA 1980]).

Ejemplos qué ilustran cuando un propietario es responsable por daños al intruso

Ejemplo 1. Mientras X manejaba en una carretera del condado, falló en detenerse en una señal de parar, chocando dentro de la cerca de H, golpeando en una gran pila de arbustos y troncos. El accidente resultó en la muerte del otro pasajero en el carro de X. H, el propietario de una granja, tuvo que levantar una cerca para mantener adentro a su ganado. Habiendo tenido varias ocasiones en que el ganado pudo haberse escapado por donde los carros colisionaron y dañaron su cerca, H, creó una gran pila de arbustos y troncos de árboles detrás de la cerca. Sus razones para crear esa pila no fueron completamente claras. H, declaró que fue para prevenir que su ganado escapara cuando un individuo colisionara y dañara su cerca. Sin, embargo los vecinos de H, testificaron que H declaró haber creado la pila por motivos mal intencionados para perjudicar a los que dañaran su cerca con sus vehículos. La Corte en este caso encontró que debido a que H sabía de los daños previos hechos a su cerca por los vehículos que colisionaban con frecuencia con ella; la decisión de H para construir la pila pudo haber sido como un acto de desconsideración para la seguridad de otros. La Corte encontró que la pila no fue muy visible en la

noche, siendo difícil de ver para el conductor y descubrir el peligro (ver *Dyals v. Hodges*, 659 So. 2d 482 [1st DCA 1995]).

Ejemplo 2. Mientras el siguiente ejemplo esta basado en un caso decidido por la Corte Suprema de Arizona, este ha sido citado y seguido por las Cortes de Florida. En este caso, C, un intruso a caballo, estuvo cabalgando su caballo en la tarde y corría en una cerca de alambre de púa sin marcación, la cual fue puesta por W cruzando la línea de su propiedad. La experiencia anterior mostró que la ubicación de la cerca de alambre fue atravesada con frecuencia. En este caso, la Corte dijo que W conocía que el área donde el puso la cerca, era una que con frecuencia era atravesada. También W conocía que la cerca era difícil de verse en la noche. Por lo tanto W fue encontrado responsable por los daños de C (ver *Webster v. Culbertson*, 761 P.2d 1063 [Ariz.1988]).

Niños intrusos

El área final de preocupación para los terratenientes ocurre cuando el intruso, es un niño. En general, se aplican los mismos estándares de cuidado al niño intruso: los terratenientes no son responsables por los daños no causados por acciones intencionadas o crueles del propietario. Sin embargo un tipo especial de responsabilidad puede ser impuesto, cuando el propietario no protege contra unas condiciones de peligro que atraen al niño a la propiedad (ver *Stark v. Holtzclaw*, 90 Fla. 207, 105 So. 330 [1925]; 41 Fla. Jur. 2d sección 69 de las Instalaciones y Responsabilidades). Las Cortes consideran si el niño fue atraído a la propiedad por un artefacto (usualmente una máquina, electrodomésticos o cualquier otro artículo, el cual puede ser natural o hecho por el hombre) que es peligroso para ellos, pero que debido a su corta edad, son incapaces de entender el peligro de la molestia. Esta doctrina es conocida como una molestia atractiva (ver *Cockerham v. Vaughan*, 82 So. 2d 890 [1955]).

Además, la sección 823.08 del Estatuto de Florida especifica que cualquier hielera, refrigerador, lavadora o secadora de ropa, abandonadas, así como algún aparato de ventilación a los que les han removido las puertas es una molestia atractiva para los niños.

¿Dónde se aplica una molestia atractiva?

La corte determina los siguientes criterios para la aplicación completa de la Doctrina de Molestia Atractiva:

- Si el artefacto peligroso fue colocado en un lugar donde el propietario sabía o debería haber sabido que es probable que los niños traspasen.
- Que el peligro debe tener atracción del niño a la propiedad.
- Que el propietario sabía o debería tener conocimiento que la propiedad posee un riesgo irrazonable de muerte o serios daños corporales de los niños.
- Que los niños debido a su corta edad, no tengan conciencia del peligro de los artefactos peligrosos.
- Que el beneficio, de los artefactos peligrosos para el propietario, es pequeño comparado con el riesgo para los niños pequeños.
- Que el propietario no tomó las medidas razonables para remover el peligro o proteger a los niños (*Martinello v. B&P USA, Inc.*, 566 So. 2d 761 [Fla. 1990]; 41 Fla. Jur. 2d sección 70 de las Instalaciones y Responsabilidades).

En la evaluación de esta doctrina, las cortes han dicho que una apropiada área cercada, usualmente protegerá al propietario por responsabilidades resultantes de la Doctrina Molestia Atractiva (ver *Biltmore v. Kegan*, 130 So. 2d 631 [3d DCA 1961]).

Aplicando la Doctrina de Molestia Atractiva, las Cortes determinan si el niño realizó o no el peligro de molestia. Aunque no existe una edad límite específica, las cortes determinan cada habilidad del niño para apreciar el daño, considerando los factores tales como la edad, inteligencia, conocimientos y experiencia. La edad y capacidad del niño es también considerada en la determinación de si un propietario debió avisar al niño verbalmente o por escrito. (ver *Larnel v. Martin*, 110 So. 2d 649 [1959]);

Idzi v. Hobbs, 186 So. 2d 20 [1966]; *Nunnally v. Miami Herald*, 266 So. 2d 76 [3d DCA 1972]).

Adicionalmente, las Cortes determinarán si la molestia atractiva es la que actualmente atrajo al niño a la propiedad. Si el niño es atraído a la propiedad por alguna otra razón, entonces la Doctrina de Molestia Atractiva no se aplicará, a menos que dentro de la razón del niño por la que fue atraído a la propiedad, exista un peligro escondido. (ver *Martinello v. B&P USA, Inc.*, 566 So. 2d 761 [1990]).

Ejemplos qué ilustran la aplicación de la molestia atractiva para proteger al intruso

D, un contratista, comienza sus excavaciones de tierra cerca a una área de habitaciones desarrollado y a un terreno de una escuela donde jugaran niños pequeños. El sitio de la excavación tiene una gran pila de arena suelta y grava que ocultan un estanque grande de diez pies de profundidad. P, un niño pequeño, fue a jugar a la pila y, mientras escalaba la pila, cayó y se ahogó en la piscina. La Corte encontró que la gran montaña como masas de arena, grava, roca, carbón u otra sustancia similar son un atracción para los niños (ver *Larnel Builders, Inc. v. Martin*, 105 So. 2d 580 [3d DCA 1958]).

Ejemplo en el cuál el propietario no fue responsable por el daño al intruso

P, un menor, y su amigo entraron en un sitio de excavación para cavar un túnel. Cuando dragaban el túnel, el suelo colapsó, atrapando y matando a P. La Corte señaló dos factores en el veredicto contra P. Primero, mientras las excavaciones son peligrosas por si mismas, el propietario no pudo haber anticipado la actividad de excavación de P. Segundo, la Corte determinó el testimonio del amigo de P, el cual mostró que P sabía del riesgo que involucraba la actividad (ver *Sparks v. Casselberry Gardens, Inc.*, 227 So. 2d 686 [1969]).

Ejemplo en el cuál la corte no aplicó la molestia atractiva para proteger al intruso

Dos muchachos H y J, traspasaron la propiedad de una granja para cortar camino, pasando a través de una bomba de irrigación. Mientras H estaba viendo la bomba, su camisa se enganchó en el engranaje

rotatorio de la bomba; como resultado, H sufrió severas heridas. La Corte no aplicó la doctrina de molestia atractiva en el caso, ya que la bomba no atrajo a los muchachos a la propiedad. (ver *Johnson v. Bathey*, 350 So. 2d 545 [1st DCA 1977]).

¿Cómo se aplicó la molestia atractiva por ahogamiento?

Las Cortes de Florida generalmente no han reconocido los ahogamientos en lagos artificiales; estanques de peces; estanques de molinos; otros estanques; y piscinas, arroyos, y cuerpos de agua, como una negligencia de acción por los intrusos. Sin embargo, si la Corte encuentra un ahogamiento resultado de un inusual elemento de peligro o trampa alrededor del cuerpo de agua, entonces encontrará al terrateniente responsable por el ahogamiento (ver *Allen v. William P. MacDonald Corp.*, 42 So. 2d 706 [1949]; *Newby v. West Palm Beach Water Co.*, 47 So. 2d 527 [1950]; 41 Fla. Jur. 2d sección 89 de las Instalaciones y Responsabilidades).

Ejemplos en los cuáles terrateniente no fue responsable por el ahogamiento

Ejemplo 1. El hijo de tres años de P se ahogó en la piscina privada de D. La piscina estaba sin cercar, y sin un borde de seguridad o cualquier otro aditamento de seguridad. No obstante, la corte no encontró responsable al propietario. La Corte dijo "según la ley de Florida, la regla general es que el propietario de un cuerpo artificial de agua, no es culpable de negligencia accionable por ahogamiento, a menos que este construida para formar una trampa o a menos haya algún elemento de peligro alrededor, que generalmente no existen en las piscinas" (*Banks v. Mason*, 132 So. 2d 219 [2d DCA 1961]).

Ejemplo 2. El hijo de dos años de P se ahogó en un estanque artificial. Sin embargo, el agua del estanque estaba oscura y turbia, lo que creó una falsa impresión de poca profundidad. Además, el estanque tenía una isla en su centro con patos, sombra de árboles, arbustos, flores y un camión de bomberos con una campana en la costa opuesta. La Corte encontró insuficientes esas características para crear un elemento artificial, inusual de peligro y encontró que no existió una molestia atractiva (ver

Hendershot v. Kapok Tree Inn, Inc., 203 So. 2d 628 [2d DCA 1967]).

Ejemplos en los cuáles el terrateniente fue responsable por el ahogamiento

Ejemplo 1. En este caso C, un menor, se ahogó mientras nadaba en una piscina cuando fue succionado por una manguera. La Corte sostuvo que era aplicable la doctrina de molestia atractiva debido a que la molestia que atrajo al niño, al estanque tenía una trampa oculta, la manguera que causo daño de los niños. El examen aplicado a esta situación es que una persona razonablemente prudente debió haber anticipado la presencia de los niños y otras personas en el lugar, donde el propietario creó una condición que el jurado podría encontrar que fue una "condición de peligro inherente" (ver *In re Estate of Starling*, 451 So. 2d 516 [Fla. 5th DCA 1984]).

Ejemplo 2. Después de excavar la tierra y crear un lago artificial, el acusado dejó el área sin cercar, sin ninguna barrera u obstáculo. Un niño entró a arena blanca de la orilla, terminando en su muerte por ahogamiento. La Corte encontró que una pendiente de arena adyacente al lago artificial puede constituir una trampa atractiva (molestia atractiva) para un niño pequeño (ver *Allen v. William P. McDonald Corp.*, 42 So. 2d 706 [1949]).

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

La sección 375.251 del Estatuto de Florida protege la limitación sobre la responsabilidad de las personas que hacen disponible al público ciertas áreas para propósitos de recreación. Si un propietario hace una propiedad disponible gratis, al público para propósitos de recreación al aire libre, libre de pagos, el propietario no es responsable por mantener el área del parque o la tierra segura para la entrada o uso por otros, o por dejar anuncios por cualquier condición peligrosa, estructuras, o actividades en la propiedad para personas que entran o llegan al área o tierra del parque. Estas limitaciones sobre la responsabilidad no se aplicarán si cualquier actividad comercial u otra de beneficio

económico se aplica al público en general sobre la propiedad. Además, cualquier persona permanece responsable por daños deliberados, mal intencionados o maliciosos.

Resumen

Hay tres tipos de individuos que pueden entrar en una propiedad. El primer tipo es un invitado (una persona que entra a la propiedad ya sea por una invitación directa o implícita). Para esas personas, el propietario es responsable por mantener su propiedad en condiciones razonablemente seguras y advertir al invitado de condiciones peligrosas.

El segundo tipo es una persona con permiso (un individuo que entra a la propiedad de otro para conveniencia personal, placer o beneficio). Para esas personas, el propietario es responsable de evitar condiciones peligrosas debido a una gran negligencia, para no perjudicar a tales personas malintencionadamente, y para advertirles de condiciones peligrosas que no son notorias.

El tercer tipo de personas es un intruso. Para esas personas, el propietario no debe causarles perjuicio malintencionado, y si cuidar la presencia del intruso, el propietario debe avisar al intruso de cualquier condición peligrosa que no es notoria.

Las Cortes determinan que en los siguientes cinco aspectos se aplica la doctrina de molestia atractiva:

1. Si los artefactos peligrosos fueron localizados en un lugar donde el propietario conocía, o debería saber, que es probable que los niños traspasen.
2. El propietario conoce, o debería conocer que los niños son probables intrusos.
3. El peligro actual atrae a los niños a la propiedad.
4. Los niños, debido a su edad, no tienen conciencia del peligro por molestia atractiva.
5. Los beneficios de los artefactos peligrosos para un propietario es pequeño comparado con el riesgo para los niños pequeños.

Adicionalmente, donde los propietarios piensen que existen condiciones tales como una montaña de arena, heno, tractores, etc. El cual debe ser considerado como una molestia atractiva, ellos deberán tomar medidas preventivas para evitar la responsabilidad en caso de un perjuicio a un niño. Esas medidas preventivas incluyen cercar la molestia atractiva, colocando anuncios de advertencia de los artefactos peligrosos a los niños, y avisos verbales a los vecinos sobre esos artefactos. Mientras esas medidas no son garantía contra la responsabilidad, esto ayuda a reducir la posibilidad de daño y proporciona evidencia mostrando que el propietario no fue negligente.

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