

LEY DE CONFLICTO DE INTERESES: BIENES INMUEBLES

1. DELIBERACIÓN

Hay dos conjuntos de leyes que tratan los asuntos de conflicto de intereses en general y que pueden aplicarse a los miembros nombrados de un comité asesor y en particular a su propiedad. El Código de Gobierno trata sobre el conflicto de intereses generalmente en la Sección 1090 et seq., la Ley de Reforma Política ("Political Reform Act"), que puede encontrarse en el Código de Gobierno (Sección 87100 et seq.) y el Código de Regulaciones de California (Título 2, Sección 18700 et seq.) también trata sobre conflictos de intereses y específicamente indica el tema de la propiedad. Este memorando se centra en la Ley de Reforma Política, dado que trata el tema de la propiedad específicamente y no creemos que la Sección 1090 sea un supuesto aquí.

A. **Ley de Reforma Política**

La Ley de Reforma Política se encuentra en el Código de Gobierno (Sección 87100 et seq.) y en el Código de Regulaciones de California (Título II, Sección 18700 et seq.). En general, la Ley prohíbe a cualquier oficial público participar en una decisión gubernamental que pueda afectar a sus intereses financieros. Específicamente, la Ley establece un análisis de seis pasos para determinar si existe un conflicto de intereses en cualquier situación dada. Se dan instrucciones especiales a través de este análisis cuando se trata de propiedades. A continuación, tratamos cada paso en el contexto de la propiedad.

1. Elementos

a. Oficial Público

Según se define en la Sección 82048, un oficial público incluye cualquier miembro de una agencia de gobierno estatal o local, inclusive miembros de órganos asesores.

b. Influir una Decisión de Gobierno

Para que exista un conflicto de intereses, el oficial público debe estar intentando usar su puesto oficial para influir una decisión gubernamental. De acuerdo con la Sección 18702.1(a), esto ocurre cuando "el oficial vota sobre un asunto, obliga a su agencia a una línea de acción, o alcanza cualquier acuerdo contractual en nombre de su agencia". Cualquier decisión relacionada con la propiedad estará bajo esta categoría.

c. Interés Económico

Para que se considere como conflicto de intereses, el oficial en cuestión debe tener un interés económico que pueda verse afectado

financieramente por la decisión. (Sección 87103(b).) En términos de propiedad, el oficial público en cuestión tendrá un interés económico si tiene cualquier tipo de interés en una parcela de propiedad que tenga un valor de al menos dos mil dólares. (Sección 87103.)

d. Efecto Potencial en el Interés Económico

Una vez se establezca que el oficial público tiene un interés financiero, debe demostrarse que el interés económico se verá afectado o posiblemente afectado por la decisión. De acuerdo con la Sección 18704.2(a)(1), este paso se cumple si la propiedad del miembro está a menos de 500 pies de los límites de la propiedad del gobierno.

e. Efecto Material

El efecto en la propiedad del oficial público debe ser material. De acuerdo con la Regulación 18705.2(a), cualquier efecto "razonablemente previsible" en la propiedad del miembro se presume como material. Si el oficial público puede argumentar que el efecto no era razonablemente previsible, esta presunción puede ser rebatida. La Regulación indica específicamente que una decisión no es material si no tiene un efecto previsible sobre cualquiera de lo siguiente:

1. la finalización del plazo del alquiler,
2. la cantidad de alquiler pagada relacionada con la propiedad,
3. el valor del derecho a subarrendar la propiedad,
4. el uso permitido o uso real de la propiedad, o
5. el uso o disfrute de la propiedad.

f. Efecto Razonablemente Previsible

En el momento en que la decisión gubernamental fue realizada, el efecto financiero en la propiedad del miembro debe ser razonablemente previsible. Este estándar depende de los hechos del caso. Sin embargo, de acuerdo con las decisiones relevantes, siempre se considera que un efecto es razonablemente previsible si la decisión del gobierno alterará el uso o el valor de la propiedad de algún modo.

2. Consecuencias

Una vez se determine que el oficial público cumple todos los elementos y tiene un conflicto de intereses, él o ella debe seguir los siguientes pasos tal y como se describen en la Sección 87105.

a. Identificación Pública

En primer lugar, el miembro debe hacer público el conflicto de intereses. El código requiere que la identificación pública sea "suficientemente detallada para ser comprendida por el público", pero específicamente indica que "no se requiere la divulgación de la dirección exacta de una residencia". (Sección 87105.)

b. Recusación

El miembro debe entonces abstenerse de debatir y votar sobre el asunto.

c. Ausencia

El miembro debe salir del salón durante la votación, así como también durante cualquier debate sobre el asunto y cualquier disposición sobre el asunto. La sección permite al miembro hablar sobre el asunto durante el tiempo en que se permite al público en general hablar sobre el asunto.

B. Sección 1090 del Código de Gobierno

La Sección 1090 del Código de Gobierno, et. seq., también trata sobre conflictos de intereses. Esta sección es más general que la Ley de Reforma Política, pero no trata específicamente el asunto de la propiedad. Indica que los oficiales públicos no pueden tener un interés financiero en cualquier contrato realizado por ellos en su capacidad oficial. Dado que este comité asesor no va a contratar en su capacidad oficial, creemos que la Sección 1090 no se aplicaría.

2. JURISPRUDENCIA

Los asuntos de conflicto de intereses relacionados con la propiedad de un oficial público fueron tratados por el tribunal de apelación de California en el caso de Downey Cares v. Downey Community Development Commission (1987) 196 Cal.App.3d 983. En Downey Cares, el tribunal consideró si el efecto financiero material sobre el valor de los bienes inmuebles de un miembro del consejo y los negocios inmobiliarios en base a la modificación de un plan de remodelación era razonablemente previsible. El miembro del consejo tenía propiedades tanto en la antigua como en la modificada área del proyecto de remodelación, y su negocio inmobiliario estaba situado en el área modificada. El tribunal basó su decisión en parte sobre el hecho de que mientras que la modificación del plan no gastaba dinero en proyectos específicos, sí empezaba en proceso de reserva de ingresos para mejoras en el área del plan. El tribunal también estableció que tenía un efecto razonablemente previsible en los ingresos del miembro del consejo en tanto agente inmobiliario, porque

dichos ingresos se basan en el porcentaje del valor de la propiedad vendida y era razonablemente previsible que la modificación del área del plan incrementaría los valores de la propiedad. (Downey Cares, supra, en 989-90.)

El miembro del consejo argumentó que las leyes sobre conflictos no obstruían su participación en la acción de modificar el plan, porque la modificación del plan no especificaba ni autorizaba ningún proyecto en particular, así que no podía tener un efecto razonablemente previsible en ninguna propiedad específica, inclusive la del miembro del consejo. El miembro del consejo concedió que se le podía excluir de votaciones futuras sobre la implementación del plan de remodelación, pero argumentó que no estaba excluido de votar sobre la modificación del plan. (Id. en 990.)

El Tribunal de Apelación rechazó el argumento del miembro del consejo, como una interpretación demasiado excesivamente restrictiva de la LRP. (Ibid.) De acuerdo con el Tribunal:

A la hora de determinar los efectos razonablemente previsibles de la adopción del plan de remodelación, el tribunal puede considerar justificablemente que el propio propósito de la remodelación es mejorar las condiciones de la propiedad en el área de remodelación. [Se omiten la cita y la nota al pie.] El hecho de que pueda ser factible concebir proyectos específicos de remodelación que puedan no afectar a la propiedad y a los negocios [del miembro del consejo] no demuestra que la decisión del tribunal fuese incorrecta. La prueba es si era razonablemente previsible que la adopción del plan tuviese un efecto material financiero sobre la propiedad y negocios [del miembro del consejo], y concluimos que la decisión del tribunal estaba apoyada por inferencias razonables y por el registro.

* * *

Nota al pie 4: Extraer inferencias razonables de que la remodelación incrementará previsiblemente el valor de la propiedad y los ingresos de un agente inmobiliario, mientras se tiene especial cuidado en decidir cada caso en base a sus circunstancias individuales, es una acomodación razonable de las consideraciones conflictivas. Tal interpretación no impide que las agencias de remodelación realicen los primeros pasos para la remodelación. La sección 87101 del Código de Gobierno indica: ••la sección 87100 no impide que cualquier oficial público realice o participe en la realización de una decisión gubernamental en la medida en que su

participación sea legalmente requerida para la acción o decisión a realizar. El hecho de que el voto de un oficial sea necesario para romper un empate no hace que su participación sea legalmente requerida para los propósitos de esta sección." Esta sección representa un compromiso que permite a las agencias de gobierno actuar, pero minimiza los conflictos de intereses, reflejando una normativa que establece que las acciones de un consejo o comisión estrechamente dividido no sean determinadas por un miembro que esté financieramente interesado en la decisión.

(Downey Cares, supra, en 991.)

3. **CONCLUSIÓN**

Si un miembro de un comité asesor tiene una propiedad que pueda ser financieramente afectada por un acto del comité, la Ley de Reforma Política puede requerir que el comité tome medidas para asegurar que sus decisiones no son influenciadas por el miembro del comité asesor en cuestión.