



# **UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA**

**UNIDAD DE EDUCACIÓN A DISTANCIA**

**CARRERA DE DERECHO.**

**TITULO:**

**“EL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA CONSAGRADO EN LA  
CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR Y SU  
VULNERACIÓN MEDIANTE LA DECLARATORIA DE UTILIDAD  
PÚBLICA CON FINES DE EXPROPIACIÓN”.**



**TESIS PREVIA A LA OBTENCION DEL  
TITULO DE ABOGADO**

**AUTOR**

**Byron Patricio Robles Miranda**

**DIRECTOR DE TESIS**

**Dr. Augusto Astudillo Ontaneda. Mg. Sc.**

**LOJA – ECUADOR**

**2017**

## CERTIFICACIÓN

**Dr. Augusto Astudillo Ontaneda. Mg. Sc. DOCENTE DE LA CARRERA DE DERECHO DE LA UNIDAD DE ESTUDIOS A DISTANCIA DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA**

### CERTIFICA:

Que ha dirigido el trabajo de tesis previo a la obtención del título de abogado, de la autoría del señor estudiante **Byron Patricio Robles Miranda**, investigación que se denomina: **“EL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA CONSAGRADO EN LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR Y SU VULNERACIÓN MEDIANTE LA DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA CON FINES DE EXPROPIACIÓN”**. Y que ha sido prolijamente revisada determinando que se cumplen con los requisitos de fondo y de forma establecidos en el Reglamento del Régimen Académico de la Universidad Nacional, y además se ha verificado el acatamiento de las sugerencias y observaciones realizadas de mi parte, por lo expuesto autorizo a su autor a la presentación y sustentación ante el correspondiente Tribunal de Grado.

Loja, Junio del 2017



**Dr. Augusto Astudillo Ontaneda. Mg. Sc.**  
**DIRECTOR DETESIS**

## AUTORIA

Yo **Byron Patricio Robles Miranda**, declaro ser autor del presente trabajo de tesis y eximo expresamente a la Universidad Nacional de Loja y a sus representantes jurídicos de posibles reclamos o acciones legales por el contenido de la misma.

Adicionalmente acepto y autorizo a la Universidad Nacional de Loja, la publicación de mi tesis en repositorio Institucional – Biblioteca Virtual

AUTOR: Byron Patricio Robles M.

FIRMA:



CEDULA: 1104455843

FECHA: Loja, junio del 2017

**CARTA DE AUTORIZACIÓN DE TESIS POR PARTE DEL AUTOR, PARA LA CONSULTA, REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL Y PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA DEL TEXTO COMPLETO.**

Yo, **Byron Patricio Robles M.** declaro ser autor del presente trabajo de tesis titulada: **“EL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA CONSAGRADO EN LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR Y SU VULNERACIÓN MEDIANTE LA DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA CON FINES DE EXPROPIACIÓN”**. Como requisitos para obtener el grado de Abogado; autorizo al Sistema Bibliotecario de la Universidad Nacional de Loja, para que con fines académicos muestre al mundo la producción intelectual de la Universidad, a través de la visibilidad de su contenido de la siguiente manera en el Repositorio Digital Institucional.

Los usuarios pueden consultar el contenido de este texto en el RDI en las redes de información del país y del exterior, con las cuales tenga convenio la Universidad. La Universidad Nacional de Loja no se responsabiliza por el plagio o copia de la tesis que realice un tercero.

Para constancia de esta autorización, en la ciudad de Loja a los 26 días del mes de junio del dos mil diez y siete, firma la autora.

FIRMA:.....

AUTOR: Byron Patricio Robles M

CEDULA: 1104455843

DIRECCIÓN: Av. Eduardo Kingman Riofrio sector cruz de Yaguarcuna

CORREO ELECTRÓNICO: Byron.r.m1985@hotmail.com

TELÉFONO: 07210392 0981292081

DIRECTOR DE TESIS: Dr. Augusto Astudillo Ontaneda. Mg. Sc.

**DATOS COMPLEMENTARIOS**

TRIBUNAL DE GRADO: Dr. Mgs. Felipe Neptali Solano Gutierrez

Dr. Mgs. Darwin Romeo Quiroz Castro

Dr. Mgs. Marcelo Armando Costa Cevallos

## DEDICATORIA

El presente trabajo investigativo lo dedico reverente a Dios, por haberme dado el don de la vida, y brindarme su luz sempiterna como guía de mi camino. A mis Padres, por su ejemplo imperecedero de humildad, abnegación y sacrificio.

A mi Hijo, por constituirse en la más grande fortaleza que me impulsa para continuar cosechando nuevos objetivos personales y familiares, por su amor y su alegría, que hacen el complemento ideal de mi existencia.

A mi Familia, soporte ideal sobre el que se levanta la lucha constante de cada uno de sus miembros por la superación permanente.

Con amor,

**Byron**

## **AGRADECIMIENTO**

Expreso públicamente mi gratitud a la Universidad Nacional de Loja, en especial a las autoridades, docentes y administrativos de la Carrera de Derecho de la Modalidad de Estudios a Distancia; a mis Maestros por brindarme sus conocimientos y experiencias y a mis Compañeros por todo lo compartido durante el proceso de formación. Hago ostensible mi sentimiento de gratitud muy sincero para el **Dr. Augusto Astudillo Ontaneda. Mg. Sc.**, por haber asumido la Dirección de Tesis, con absoluta responsabilidad, orientando a través de su criterio muy profesional en el desarrollo adecuado del presente trabajo investigativo.

A todas las personas que de una u otra forma han participado y brindado su aporte en el desarrollo de la presente investigación.

**El Autor**

# TABLA DE CONTENIDOS

## 1. TÍTULO

## 2. RESUMEN

2.1 Abstract

## 3. INTRODUCCIÓN

## 4. REVISIÓN DE LITERATURA

### 4.1 MARCO CONCEPTUAL.

4.1.1 Actos Administrativos.

4.1.2 Instituciones Públicas.

4.1.3 La Propiedad Privada.

4.1.4 Bienes Inmuebles.

4.1.5 Patrimonio Familiar.

4.1.5 La Expropiación.

### 4.2 MARCO DOCTRINARIO.

4.2.1 Antecedentes de la Expropiación.

4.2.2 Declaratoria de Utilidad Pública e Interés Social.

4.2.3 El Justo Precio o Indemnización por Causa de Expropiación.

4.2.4 El Recurso de Apelación en el Juicio de Expropiación.

4.2.4 El Debido Proceso.

4.2.5 El Derecho a la Defensa.

### **4.3 MARCO JURÍDICO.**

4.3.1 En la Constitución de la República del Ecuador.

4.3.2 En el Código civil.

4.3.3 En el Código de Procedimiento Civil.

4.3.4 En el Código Orgánico de Organización Territorial (Cootad).

4.3.5 Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

### **4.4 LEGISLACIÓN COMPARADA.**

4.4.1 Constitución Política de la República de Colombia art 58.

## **5. MATERIALES Y MÉTODOS**

5.1 Materiales utilizados.

5.2 Métodos.

5.3 Procedimientos y Técnicas.

## **6. RESULTADOS.**

6.1 Resultados de la aplicación de Encuestas.

6.2 Resultados de la aplicación de Entrevistas.

## **7. DISCUSIÓN.**

7.1 Verificación de Objetivos.

7.2 Contrastacion de la Hipotesis.



7.3 Fundamentación Jurídica de la Propuesta de Reforma.

**8. CONCLUSIONES.**

**9. RECOMENDACIONES.**

9.1 Propuesta de Reforma Jurídica.

**10 BIBLIOGRAFÍA.**

**11 ANEXOS.**

11.1. Proyecto de la investigación aprobado

11.2. Formato encuesta

11.3 Formato entrevista

**INDICE**

## **1. TÍTULO**

***“EL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA CONSAGRADO EN LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR Y SU VULNERACIÓN MEDIANTE LA DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA CON FINES DE EXPROPIACIÓN”.***

## 2. RESUMEN

En el trabajo realizado; se abarca un análisis de los preceptos legales establecidos en la Constitución de la República del Ecuador, el Código Civil, Código de Procedimiento Civil Ecuatoriano , y demás leyes tales como el Cootad y ley orgánica del sistema nacional de contratación pública , que tratan en lo referente a la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación en la Legislación Ecuatoriana; es por ello que en el desarrollo de la presente investigación se ha analizado todo cuanto tiene que ver con la propiedad privada y la expropiación : sus antecedentes, desarrollo constitucional, los requisitos para su existencia y todo cuanto engloba el tema al tratarse

El tema escogido para esta tesis enuncia: ***“EL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA CONSAGRADO EN LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR Y SU VULNERACIÓN MEDIANTE LA DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA CON FINES DE EXPROPIACIÓN”***; en la misma se plantearon como objetivo realizar un estudio, conceptual, doctrinario, y jurídico sobre el derecho a la propiedad privada y la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación en el Ecuador

De igual manera la hipótesis expone: “La declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación vulnera el derecho a la propiedad privada, consagrado en la Constitución de la República del Ecuador”.

Para poder llegar a comprobar cada una de estas expresiones, realicé una investigación bibliográfica que sirvió de fundamento para la investigación de campo misma en la que se obtuvo la opinión de profesionales del derecho de quienes se pudo establecer como conclusión que la declaratoria de utilidad pública es un acto administrativo unilateral por el cual se está vulnerando el derecho del expropiado provocando graves perjuicios en lo social como económico. Queda establecido, por lo tanto, que la investigación enmarcada en un profundo análisis jurídico doctrinario, goza de la validez y confiabilidad que los criterios profesionales de abogados con vasta experiencia me proporcionaron, para finalmente presentar las conclusiones, recomendaciones y la reforma jurídica como alternativa de solución a esta problemática.

## **2.1 Abstract**

In the work done; an analysis of the legal rules established in the Constitution of the Republic of Ecuador, the Civil Code, the Ecuadorian Civil Procedure and other laws such as COOTAD and organic law of the national public procurement system, dealing in relation is comprised the declaration of public utility for purposes of expropriation under Ecuadorian law; which is why the development of this research has been analyzed everything has to do with private property and expropriation: its history, constitutional development, the requirements for their existence and all that encompasses the subject to be treated

The theme chosen for this thesis states: "The right to property embodied in the Constitution of THE REPUBLIC OF ECUADOR AND THEIR INFRINGEMENT BY declaration of public utility in order to expropriate"; Same were raised aimed perform, conceptual, doctrinal, and legal study on the right to private property and the declaration of public utility for purposes of expropriation in Ecuador

Similarly, the hypothesis states: "The declaration of public utility for purposes of expropriation violates the right to private property enshrined in the Constitution of the Republic of Ecuador".

To get to check each of these expressions, I did a literature search that was the basis for the field research itself on the opinion of legal professionals who obtained it was established conclusion that the declaration of public utility is a unilateral administrative act which infringes the right of the expropriated causing serious damage socially and economically. It is understood, therefore, that research framed in a deep doctrinal legal analysis has validity and reliability criteria that professional lawyers with vast experience provided me, to finally present the conclusions, recommendations and legal reform as an alternative solution to this problem.

### **3. INTRODUCCIÓN**

En la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José), realizada en San José, Costa Rica el 22 de noviembre de 1969 en el art 21 de este pacto, se habla sobre el derecho a la propiedad privada, de una forma más exacta lo encontramos en nuestra carta magna en su art 321 el cual garantiza las diversas formas de propiedad en la cual está la propiedad privada, pero este derecho se ha visto vulnerado por el propio estado a través de sus Instituciones, cuando se dan las declaratorias de utilidad pública con fines de expropiación.

Sabemos pues que la declaratoria de utilidad pública es acto facultativo del estado y sus instituciones, es decir; que puede hacerse o dejar de hacerse a voluntad.

Pero, sin embargo, estos procesos han conllevado a una serie de inconvenientes jurídicos entre los propietarios y las entidades expropiantes, como son el pago del justo precio del bien, las normas legales que hablan de la justa valoración no están acordes a la realidad socio económica que se vive en la actualidad.

Las malas declaratorias de utilidad pública, muchas de las veces se dan sin que se cuente con los fondos suficientes para realizar el pago, además

tramites demasiado largos a veces duran años para que el expropiado pueda cobrar el dinero pagado por la expropiación.

Y más aún de las revisiones de las leyes el código de procedimiento civil manifiesta que el juicio de expropiación solo será para tratar el tema del precio y que se podrá apelar la sentencia pero dicha apelación tendrá efecto devolutivo es decir que no se suspenderá la ejecución de la sentencia por la interposición del recurso, así mismo la impugnación del acto administrativo en el código orgánico de organización territorial cootad manifiesta que no habrá ningún recurso de apelación sobre la resolución de la impugnación violándose así total mente el derecho al debido proceso y una de las garantías básicas que es el derecho al defensa consagrado en la Constitución de la República del Ecuador

Es por esto, que, con la finalidad de realizar un estudio serio sobre la temática, he decidido afrontar el tema de ***“EL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA CONSAGRADO EN LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR Y SU VULNERACIÓN MEDIANTE LA DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA CON FINES DE EXPROPIACIÓN”***

En el presente trabajo consta de un estudio bibliográfico diseñado en tres marcos:

El marco conceptual, en donde se hace una revisión de los conceptos que la problemática involucra.



El marco doctrinario, en donde se recopila los criterios de diferentes tratadistas de la problemática y nos abre la puerta a conocer la conceptualización, sobre el tema de estudio: el derecho a la propiedad privada su vulneración con el acto administrativo, que es la declaratoria de utilidad pública e interés social y finalmente el marco jurídico, haciendo una recopilación de las leyes involucradas en esta temática.

Después de la revisión de literatura, se especifican los métodos y técnicas que se utilizó en el desarrollo de la investigación, seguidamente se expone los resultados de la investigación de campo con la aplicación de encuestas. Luego se realizó la discusión con la comprobación de objetivos, contrastación de hipótesis y criterios jurídicos, doctrinarios y de opinión que sustenta la propuesta. Para finalmente terminar con las conclusiones, recomendaciones y la propuesta de reforma de reforma al Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD) y Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, correspondiente al juicio de expropiación y declaratoria de utilidad publica

## **4. REVISIÓN DE LITERATURA**

### **4.1 MARCO CONCEPTUAL.**

#### **4.1.1 Actos Administrativos.**

**Andrés Serra Rojas**, nos brinda su aporte considerando al acto administrativo: “como una declaración de voluntad, de conocimiento y de juicio, unilateral, concreta y ejecutiva, que constituye una decisión ejecutoria, que emana de un sujeto: la Administración Pública, en el ejercicio de una potestad administrativa, que crea, reconoce, modifica, trasmite o extingue una situación jurídica subjetiva y su finalidad es la satisfacción del interés general<sup>1</sup>”

La cita hace referencia que el acto administrativo en sí, encierra aspectos fundamentales tales como: la declaración de voluntad, que este sea de conocimiento y de juicio, debe ser unilateral, tiene que ser concreto y ejecutivo además debe ejecutoriar algo y lo más importante a criterio personal que sea dictada o emanada por un sujeto o persona, manifiesta que a través de la potestad que tiene la administración pública, esta debe crear , reconocer, modificar, transmitir o extinguir una situación y su finalidad es la satisfacción del colectivo en general.

---

<sup>1</sup> **Derecho Administrativo**, T.I. 9ª. Ed. México 1979 p.226

**El Lic. Miguel Acosta Romero expone:**

“es una manifestación unilateral y externa, que expresa una decisión de una autoridad administrativa y competente, en ejercicio de la potestad pública. Esta decisión crea, reconoce y modifica, trasmite, declara o extingue derechos u obligaciones, es generalmente ejecutivo y se propone satisfacer el interés general<sup>2</sup>”

De acuerdo con lo manifestado el acto administrativo es unilateral, cuando se trate de un acto de poder como por ejemplo la expropiación, una clausura etc. y bilateral cuando se requiere de un acuerdo de voluntades por ejemplo los contratos administrativos, la decisión y la voluntad se debe pues originar de un órgano administrativo el cual deberá ser siempre competente así mismo es un acto jurídico porque está en el derecho de crear, transmitir, modificar y extinguir derechos y obligaciones como finalidad específica. y de interés general puesto que la acción administrativa no puede perseguir que el bien de la colectividad.

Debemos tener en cuenta que una vez definido su conceptualización es importante conocer también los elementos del acto administrativo entre los cuales tenemos: La Declaración, La Voluntad, La Unilateralidad, Ejercicio Administrativo y Efectos Jurídicos.

---

<sup>2</sup> **Teoría General Del Derecho Administrativo**, 4ª. Ed. Mexico, 1981 pp 356 y 357

**a. Declaración**, es la manifestación expresa de la decisión administrativa, por medio de ella se explica la opinión, la intención que sobre determinado asunto toma la administración pública.

**b. Voluntad**, no es otra cosa que la capacidad legal que tiene la administración pública para decidir sobre los asuntos de su competencia, es el ánimo administrativo para hacer alguna cosa, pero siempre deberá estar sujeto a la ley y sobre todo en función del bien común.

c. Unilateralidad, este elemento se caracteriza precisamente por cuanto sólo el sujeto activo que es la Administración Pública, puede o tiene la capacidad decisoria para poder dictarlo a través de sus instituciones u organismos siempre y cuando se encuentren enmarcado en la ley.

**d. Ejercicio Administrativo**, constituye en que los actos administrativos solo son factibles de ser expedidos por las personas naturales en ejercicio de la titularidad de un cargo público, o sea la decisión administrativa tiene fuerza jurídica por que se sustenta en las competencias señaladas para el órgano público.

**e. Efectos jurídicos inmediatos y directos**, todo acto administrativo se caracteriza por ser ejecutorio, es decir la administración emisora tiene la capacidad de hacerlo cumplir inmediatamente siempre y cuando estén enmarcados dentro la ley; y, es directo porque va dirigido contra el sujeto pasivo que es el administrado, pero el acto jurídico siempre debe cumplir con

el requisito de eficacia, sólo ahí se crean efectos jurídicos directos e inmediatos.

#### **4.1.2 Instituciones Publicas**

Según Guillermo Cabanellas de Torres en su Diccionario Jurídico Elemental conceptualiza a la institución como:

“Establecimiento, fundación, creación, erección. | Lo fundado o establecido. | **Cada una de las organizaciones principales de un Estado**<sup>3</sup>”.

La cita en referencia que nombra Cabanellas habla sobre un establecimiento, principalmente nombra a cada una de las organizaciones principales del Estado, se nota pues el rol protagónico y de importante índole que tienen las instituciones en el desarrollo mismo de la sociedad.

La definición que aporta

#### **Manuel Ossorio en su Diccionario De Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales**

Define a la Institución como:

“Establecimiento o fundación de una cosa. | Cosa establecida o fundada. | **Cada una de las organizaciones fundamentales de un Estado**, como

---

<sup>3</sup> <https://www.es.scribd/Diccionario-Juridico-de-Guillermo-cabanellas-de-Torres>

república, monarquía, feudalismo, democracia. | Órganos constitucionales del poder soberano de la nación<sup>4</sup>”.

El planteamiento que realiza Ossorio apunta casi exactamente a lo indicado por Cabanellas al citar que las instituciones son organizaciones fundamentales de un Estado, pero con un extra al también referirse que estas organizaciones pueden estar presentes en una república, monarquía, feudalismo, democracia etc.

Al hablar de órganos constitucionales del poder soberano de la nación por ende estos serán los creados y regulados por la Constitución, cuyas relaciones configuran la forma de gobierno. Son esenciales para la existencia del Estado y se encuentran en el vértice de la organización estatal en situación de paridad jurídica

### **Raúl Chamane Orbe expone otro concepto**

“Complejo organizacional de características públicas, regido por un directorio y que tiene un establecimiento físico destinado a servir algún fin social debidamente reconocido y autorizado<sup>5</sup>”

Esta definición reconoce que estas organizaciones tienen características públicas, además están regidas por un directorio que sus labores las realizan

---

<sup>4</sup> Manuel Ossorio **Diccionario De Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales**. 1ª Edición Electrónica Editorial Datascan, S.A.pg.504

<sup>5</sup>CHAMANE ORBE, Raúl, Diccionario de Derecho Constitucional, Editorial Adruss,Lima,Peru,2010.pg,310

en un establecimiento físico y fueron creadas para con un fin social y por supuesto están debidamente reconocidas y autorizadas

Una idea general sobre los conceptos y los aportes personales que se han vertido sobre las instituciones debemos indicar que estas instituciones públicas constan de un directorio que las administra, dependen de alguna sección del estado ya sea central regional o seccional y que de ellas dependen realizar la prestación de un servicio al administrar alguna sección que fue otorgada en servicio de la colectividad.

### **4.1.3 La Propiedad Privada**

En nuestra constitución está garantizado el derecho a la propiedad en sus diferentes formas y una de estas es la propiedad privada. Pues bien, antes de continuar primeramente debemos tener en claro el concepto de propiedad para luego indicar o conceptualizar que es la propiedad privada.

**En el Diccionario Jurídico ESPASA**, se define a la propiedad o dominio como “El derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.<sup>6</sup>”

La propiedad es un término general que se refiere a los derechos corporales e incorporales sin distinción alguna, todos los seres tenemos el derecho de

---

<sup>6</sup> **DICCIONARIO JURÍDICO ESPASA**. Fundación Tomas Moro. Pág. 67

propiedad sobre los bienes corporales y bienes incorporeales como garantía básica de ejercer el derecho de amo, señor y dueño de sobre estos bienes

El termino dominio aparece en la definición antes mencionado, pero para un mejor entendimiento, el jurista Guillermo Cabanellas al referirse a la propiedad, la conceptualiza como "El dominio que un individuo tiene sobre una cosa determinada, con la que puede hacer lo que desee su voluntad<sup>7</sup>"

Entonces importante destacar la diferencia entre propiedad y dominio; el dominio significa lo específico dentro de la propiedad que solo abarca o se refiere a los bienes corporales, mientras tanto la propiedad abarca tanto los bienes corporales e incorporeales, es decir, la facultad que tiene una persona sobre la cosa, de aquella voluntad exclusiva y perpetua del propietario de disponer del bien sin más limitaciones que las que la Ley impone

Continuando con nuestro análisis según **el tratadista Albornoz**, aporta su definición aseverando que: "La propiedad privada puede definirse como el poder jurídico pleno o completo de un individuo sobre una cosa"<sup>8</sup>. El concepto de propiedad no ha sido inmutable históricamente.

Mi comentario personal es que considero que la propiedad privada se caracteriza por emanar un poder único y absoluto a los particulares para gozar

---

<sup>7</sup> CABANELLAS, Guillermo, DICCIONARIO JURÍDICO ELEMENTAL. Pág. 456

<sup>8</sup> ALBORNOZ, Peralta, Oswaldo, La propiedad en el Ecuador. Pág. 70



y disponer de los bienes de su pertenencia, sin que otras personas naturales puedan afectar este derecho.

La propiedad privada se constituye en el patrimonio propio de las personas al cual se le atribuye derechos y obligaciones que deben ser cumplidas por los propietarios para garantizar su derecho a la propiedad y que solo puede ser afectado por actos dictados por la Ley.

Visto de esta forma, la propiedad privada es una garantía para el desarrollo patrimonial y más aún en un concepto amplio permite a las personas cumplir con los derechos a una vida digna y a realizar un plan de vida, al desarrollo libre de la personalidad y obtener una ubicación económica satisfactoria para generar recursos económicos. **¿Si la propiedad privada es un derecho fundamental que permite garantizar el patrimonio personal de las personas, vale preguntarse qué pasa con aquellas personas que se las expropia por razones de utilidad pública e interés social?** acaso esas personas no tienen derechos o simplemente para el Estado están fácil realizar esta compra forzosa

#### **4.1.4 Bienes Inmuebles**

Si bien es cierto la figura de la expropiación y los actos administrativo de las declaratorias de utilidad, van a recaer generalmente sobre los bienes inmuebles

Es por lo cual cito criterios de autores que se han ocupado sobre el estudio de los bienes inmuebles en sus diferentes obras.

**Luis Parraguez** brinda la definición de bienes inmuebles al mencionar:

“Son bienes inmuebles aquellos que no pueden movilizarse de un lugar a otro, Ni por obra de su propia naturaleza ni por efecto de fuerzas externas, sin detrimento de su sustancia<sup>9</sup>”.

Con lo cual el autor hace notar en la referencia anterior que los bienes inmuebles son los que no pueden movilizarse de un sitio determinado a otro sitio, esto es por su naturaleza, es decir, por la fijación que estos tienen en su medio además la imposibilidad de poder trasladarlos ya que esto causaría una variación o modificación en su estructura básica

Al tratar el tema una definición completa la que dispone en uno de sus apuntes jurídicos el **Ab. Jorge Machicado**:

“Los Bienes Inmuebles son aquellos elementos de la naturaleza, que no pueden trasladarse de forma inmediata de un lugar a otro sin su destrucción o deterioro porque responde al concepto de fijeza<sup>10</sup>”.

---

<sup>9</sup> **PARRAGUEZ, Ruiz, Luis, MANUAL DE DERECHO CIVIL ECUATORIANO**, Derechos Reales, Volumen I Editorial Universidad Técnica Particular de Loja, Loja-Ecuador ,1999, Pág. 24  
**MACHICADO, Jorge**, “Bienes Muebles E Inmuebles”, Apuntes Jurídicos™, 2013  
<http://jorgemachicado.blogspot.com/2013/08/bbb.html>

Está por demás claro que los bienes inmuebles son aquellos bienes que tienen una situación fija y no pueden ser desplazados. Pueden serlo por naturaleza, por incorporación, por accesión, etc. Se conoce principalmente a los bienes inmuebles de carácter inmobiliario, es decir pisos, casas, garajes u otros ejemplos similares. Los bienes inmuebles tienen tal consideración frente a los bienes muebles los cuales se pueden desplazar o ser trasladados.

Cabe indicar que también los bienes inmuebles tienen su clasificación y que para un mejor entendimiento procederemos a desarrollarla esto en base al criterio del profesional antes mencionado

**Bienes Inmuebles Corpóreos.** -los Bienes Inmuebles Corpóreos son aquellos que gozan de materialidad y son susceptibles de ser medidos y aprehendidos por los sentidos y estos al mismo tiempo se dividen en:

**Bienes Inmuebles por su Naturaleza.** - Toma en cuenta la naturaleza física y son: el suelo, las edificaciones y construcciones, las plantaciones vegetales, las cosechas y frutos.

**Bienes Inmuebles por su uso.** - Muebles corporales que por su naturaleza se incorporan a un inmueble definitivamente cumpliendo una función: de uso, por ejemplo, una puerta o una ventana, por ejemplo, una ventana.

**Bienes Inmuebles por su destino.** Son bienes muebles corporales que sin perder su individualidad ni su movilidad están afectados a un inmueble cumpliendo una función. Por ejemplo, tractores, maquinaria.

**Bienes Inmuebles incorpóreos.** - son los derechos y acciones que recaen sobre los bienes inmuebles, como aquellos que se tienen sobre una cosa sin

que esté relacionada con una determinada persona y pueden ser ejercidos contra todos, tales como el dominio, Herencia, usufructo, prenda e Hipoteca;

Con los criterios antes descritos me es suficiente dar mi aporte personal señalando que los bienes inmuebles son aquellos que carecen de movilidad propia que no pueden trasladarse de un lugar a otro, y que el empleo de un agente externo para movilizarlos podría hacer que el bien sufra un deterioro, en su estructura, pues además de lo indicado estos tienen una división: bienes inmuebles corpóreos, características fundamental de estos es la materialidad y son susceptibles de ser medidos y aprehendidos por los es decir son tangibles.

Y los bienes inmuebles incorpóreos que estos se constituyen en derechos y son percibidos mental o intelectualmente tales como el dominio, Herencia, usufructo, prenda e Hipoteca.

#### **4.1.5 Patrimonio Familiar**

Las leyes vigentes en nuestro estado al momento de tratarse de expropiación también tocan la institución jurídica como es el patrimonio familiar, tema importante que no se podía dejar sin estudio y análisis a lo cual mencionaremos las siguientes definiciones:

Guillermo Cabanellas expone “El conjunto de bienes, créditos y derechos de una persona y su pasivo, deudas u obligaciones de índole económica. I Bienes o hacienda que se heredan de los ascendientes. I Bienes propios, adquiridos personalmente por cualquier título. I Los bienes propios, espiritualizados antes y luego capitalizados y adscritos a un ordenado, como título y renta para su ordenación. I “Conjunto de los derechos y de las cargas, apreciables en dinero, de que una misma persona puede ser titular u obligada y que constituye una universalidad jurídica. La palabra se emplea alguna vez para designar una masa de bienes que tiene una afectación especial; por ejemplo, una fundación”. I FAMILIAR. Las tendencias modernas que aspiran a intensificar la producción, en un aspecto material, y a reforzar la vida de familia, como fin ideal dotándola de medios bastantes y seguros, y otras conveniencias políticas y generales, han llevado, ya para fomento de la agricultura, para colonización de territorios despoblados, para facilitar la adquisición del hogar propio, entre otros propósitos, a proteger, más que un patrimonio pro píamente dicho, porque no se refiere a todos los derechos y obligaciones, a amparar uno o más bienes suficientes para vivienda o existencia de una familia<sup>11</sup>”.

El patrimonio familiar dentro de su estructura encierra el término “bienes” y como idea principal es proteger lo que todo ser humano ha logrado obtener en forma individual o dentro de la sociedad conyugal, bienes que pasarán a

---

<sup>11</sup> CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. Diccionario Jurídico, Ed. Buenos Aires. Pág.378

conformar un patrimonio, que servirá para mantener una familia estable, segura, con lo suficiente para poder vivir esto, con la única finalidad de proteger el bien inmueble de terceras personas que inescrupulosamente podrían dejaren la miseria a la familia que la poseía, es decir esta herramienta jurídica esta direccionada a proteger el bien, que proporcionar aun bienestar a los integrantes de la familia; puesto que al configurarse esta institución que es el “Patrimonio Familiar” el bien inmueble se convierte en un bien inembargable e inalienable, reforzando la estructura misma de la familia.

Otra definición,

“El bien de familia es una institución Jurídica del derecho de la familia patrimonial y por lo tanto del Derecho Civil, concerniente a un bien inmueble urbano o rural ocupado o explotado por los beneficiarios directamente limitados en su valor, que por destinarse al servicio de la familia goza de inembargabilidad, es de restringida disponibilidad, se encuentra desgravado impositivamente y subsiste a su afección después del fallecimiento del titular del dominio<sup>12</sup>”.

Con todo lo expuesto podemos acotar que el patrimonio familiar es una institución jurídica por la cual el titular o titulares del derecho de propiedad de un bien inmueble lo afectan de manera permanente para que este sea

---

<sup>12</sup> **AULESTIA EGAS, M. Rodrigo**, El Patrimonio Familiar, Primera Edición, Ed. “Rubén Darío”, Pág. 21

destinado como casa habitación, a la agricultura, artesanía, industria o comercio, buscando con este fin asegurar que el mismo sirva de manera permanente como morada y sustento de las personas destinadas como beneficiarias por el instituyente o instituyentes del referido patrimonio familia

La constitución del patrimonio familiar trae para los beneficiarios sosiego y tranquilidad respecto de los riesgos de verse privados de su vivienda y/o predio destinado a actividades que traen ingresos para sus integrantes, por posibles malos manejos, deudas futuras o mala gestión en las que pudiera incurrir el jefe de familia y que podría tener como consecuencia la pérdida de su única morada y/o su fuente de ingresos.

#### **4.1.5 La Expropiación**

**Guillermo Cabanellas** en su DICCIONARIO DE DERECHO USUAL la define como: “Desposeimiento o privación de la propiedad, por causa de utilidad pública o interés preferente, y a cambio de una indemnización previa.

Aunque en un sentido muy genérico esta voz puede comprender todo acto de quitar a uno la propiedad de lo que le pertenece, incluido el despojo, la usurpación y robo, expropiación expresa por antonomasia la expropiación forzosa.<sup>13”</sup>

---

<sup>13</sup>CABANELLAS Guillermo, DICCIONARIO DE DERECHO USUAL, 9na Edición, Editorial HELIESTA, Tomo II E-M, Buenos Aires-Argentina, Año de Publicación 1976, Pág. 153.

La Expropiación es una institución de Derecho Público, que consiste en la transferencia coactiva de la propiedad privada desde su titular al Estado, mediante indemnización, concretamente, a un ente de la Administración Pública dotado de patrimonio propio. Puede expropiarse un bien para que éste sea explotado por el Estado o por un tercero.

La expropiación posee dos notas características, primera que la expropiación es una transferencia de carácter coactivo, lo que hace de ella una institución característica del Derecho Público que no puede ser asimilada a la compraventa prevista en el Derecho Privado; segundo que el expropiado tiene derecho a recibir a cambio una indemnización equivalente al valor económico de la cosa expropiada, lo que la diferencia de la confiscación.

**Eloy Lares Martínez manifiesta al respecto:** “...es una institución que tiene por objeto conciliarlos requerimientos del interés general de la comunidad con el respeto debido al derecho de la propiedad de los administrados<sup>14</sup>”

Con los criterios aquí enunciados por los profesionales del derecho se entiende que la expropiación es una institución de Derecho Público, mediante la cual el Estado actúa en beneficio de una causa de utilidad pública o de interés social, con la finalidad de obtener la transferencia forzosa a su

---

<sup>14</sup> **LARES MARTÍNEZ Eloy, MANUAL DE DERECHO ADMINISTRATIVO**, 12da Edición, Caracas Venezuela, Año de Publicación 2001, Págs. 607-608.



patrimonio del derecho de propiedad mediante el pago oportuno de justa indemnización.

Por regla general es difícil oponerse a la expropiación que afecta a un particular para poder satisfacer una necesidad colectiva o pública. Sin embargo, ello no significa que nada se pueda hacer frente a injusticias que se cometen en el proceso.

## **4.2 MARCO DOCTRINARIO.**

### **4.2.1 Antecedentes de la Expropiación**

Dentro de la historia de la expropiación existe una noción básica de ella y esta se remonta a la antigüedad, no se han encontrado textos expesos sobre ella, pero se toma como base el derecho romano ya que tomaron a la propiedad como derecho real por excelencia, es decir; para los romanos tener la propiedad de una cosa es poseer la cosa misma. De esta manera los romanos consideraban que el derecho de propiedad era exclusivo siendo el propietario el único que podía beneficiarse de las ventajas del derecho de propiedad, también lo consideraban absoluto no pudiendo ser por la propiedad restringida y por último lo consideraban perpetuo es decir no se le podía quitar este derecho a su titular a menos que sea por su voluntad

Existió en el derecho romano algo parecido a la expropiación había casos en los que los propietarios eran expropiados por interés general como por ejemplo cuando resultaba necesario arreglarlos acueductos de Roma o si era necesario restablecer una vía pública, las grandes obras de defensa construidas por ese pueblo, indica que la expropiación ha sido practicada de alguna forma.

En Europa en la edad media encontramos lo siguiente: “En la construcción de la expropiación bajo medieval se pone de manifiesto que la indemnización o compensación no se presenta como el elemento esencial de la misma”<sup>15</sup> es decir que en aquella época en Europa no se consideraba ni predominaba el interés público para que se produzca la figura de la expropiación, en el año de 1892 se establece una ley común en cuanto a la expropiación en donde dicha figura únicamente podía ser aplicada para los casos de ensanches de vías, es decir obras públicas obligatorias, con esto lo que se intenta es encontrar un punto de equilibrio entre el derecho de propiedad y la necesidad de ejecutar una obra pública, aunque principalmente se consideraba superior a la propiedad privada ,pero posteriormente podemos decir que existió un adelanto en cuanto a la aceptación de la expropiación forzosa con fines estatales.

En el derecho español antiguo, existen normas muy claras y concretas respecto de esta institución jurídica, de esta manera el emperador, quien era símbolo del orden público y soberanía, era quien gozaba del derecho de expropiar, derecho que podía estar sujeto a trueque o a una indemnización monetaria; en el reinado de Carlos I, Felipe V y Fernando VI se estableció que la valoración para la indemnización por causa de expropiación le correspondía únicamente al monarca y esta disposición se mantuvo hasta el reinado de Carlos IV en donde nace la valoración pericial por causa de expropiación,

---

<sup>15</sup> Salustiano de Dios, Ricardo, & Eugenia, 2012, pág. 142

considerándose este el antecedente más importante para el nacimiento de la Ley Orgánica de expropiación forzosa la cual fue dictada el 17 de Julio de 1836 durante la Regencia de María Cristina, considerando que dicha ley no fue reglamentada hasta el año de 1853, transcurrido así hasta el 11 de Agosto de 1869, año en donde se produce una fundamentación definitiva del régimen español expropiatorio. Por otro lado, en el antiguo derecho francés existía un total desamparo en cuanto a la propiedad privada, en defensa de ello se ocasionó la Revolución Francesa de 1789 en donde se hace extensivo el respeto por la integridad de la persona humana en lo que se veía incluido sus bienes y patrimonio, respecto de ello encontramos el siguiente principio consagrado en la Declaración de los derechos del Hombre y del Ciudadano: “La propiedad privada es inviolable y sagrada.” Art. 17 de la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de la Revolución Francesa “Siendo la propiedad un derecho inviolable y sagrado, a nadie puede privarse de ella, sino cuando la necesidad pública, legalmente comprobada, lo exige evidentemente, y bajo la condición de una justa y previa indemnización.”

Siendo así que el artículo citado anteriormente constituye una garantía para la propiedad pudiendo privarse de ella excepcionalmente cumplidos determinados requisitos como se indica.

En la Legislación Ecuatoriana: encontramos regulado el derecho a la propiedad desde sus inicios constitucionales en el año de 1830, teniendo gran influencia sobre esta Constitución la Revolución Francesa en el año de 1789

en donde se promulgan los Derechos del Hombre y del Ciudadano, con lo que desde entonces se ha pretendido delimitar el derecho de la propiedad privada sin olvidar la facultad que posee el Estado para privar en ciertas circunstancias del dominio a los propietarios amparados en la Ley y por razones concretas con fines de utilidad común, social y pública. De esta manera encontramos entonces que el Artículo 62 de la Constitución de 1830 nos dice: “Nadie puede ser privado de su propiedad, ni ésta aplicada a ningún uso público sin su consentimiento y sin recibir justas compensaciones a juicio de buen varón.”

Como podemos observar al hablar de justas compensaciones hace referencia a la indemnización correspondiente a forma de proteger la propiedad privada, aunque claramente existe una preferencia en cuanto al interés individual sobre el colectivo, pero por otra parte dentro de este mismo artículo encontramos justificada la expropiación por razones de uso público. podrá hacerse sino por causa de utilidad social o pública, con la justa indemnización, en los términos, con los trámites y excepciones que establezca la ley.”

Para esta Constitución respecto al tema expropiatorio se toma claramente como base la utilidad pública, se establece así misma indemnización justa pero no se hace referencia al hecho de que dicha indemnización sea previa, lo cual es de fundamental importancia.

La Constitución de 1967, respecto de la figura de expropiación, en el Art. 49.- dice lo siguiente: “Nadie puede ser privado de la propiedad ni de la posesión de sus bienes sino en virtud de mandato judicial o de expropiación legalmente

efectuada por causa de utilidad pública o de interés social, reconociendo la justa indemnización, salvo los casos en que la ley no la establezca.”

Esta disposición fue motivo de grandes críticas, en razón de que se deja abierta la posibilidad de que se pueda expropiar sin indemnizar, con lo que se estaría más bien incurriendo en la figura de la confiscación, lo cual resultaría ser inconstitucional.

Años más tarde se dicta la Constitución de 1978, en la cual el Art. 48 nos dice: “La propiedad en cualquiera de sus formas, inclusive la privada, constituye un derecho que el Estado reconoce y garantiza para la organización de su economía cuando cumpla su función social. Esta debe traducirse en una elevación y redistribución del ingreso, que permita a toda la población compartir los beneficios de la riqueza y el desarrollo.”

Así llegamos a la Constitución de 1998, la misma que tuvo vigencia por 10 años, en el Art. 323 dice lo siguiente: “Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social o nacional podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación.”. Para la actual Constitución que se encuentra vigente desde el año 2008 el presente artículo respecto de la expropiación no fue modificado en su contenido, de esta forma observamos que de cierta manera existió un

progreso en cuanto a este tema ya que se prioriza el bienestar colectivo justificado en la utilidad pública o un adelanto social, con lo que se intenta compensar a los propietarios de la propiedad privada con una justa indemnización por la ocupación de sus bienes, a más que expresamente se prohíbe toda clase de confiscación lo cual sería un abuso a la propiedad privada, así la propiedad privada bajo la excepción de expropiación por las razones antes mencionadas constituye un derecho, el cual Constitucionalmente está protegido

#### **4.2.2 Declaratoria de Utilidad Pública e Interés Social**

En el procedimiento general, se parte de un requisito previo a la expropiación, este requisito previo consistente en la declaración de utilidad pública o interés social, tal declaratoria no es más que un acto administrativo y es un elemento esencial para que se lleve a cabo a la expropiación, ya que con ella la figura de la expropiación adquiere el carácter de legalidad para que la misma se lleve a cabo y no se convierta en un abuso ante la propiedad particular, ya que al momento de la declaratoria de interés público el Estado interviene el mismo que se vale de dicha declaración para poder conseguir una finalidad, siendo este el desarrollo colectivo y social.

Con esta breve explicación citamos al tratadista **Luis García** quien asevera que la declaratoria de utilidad pública: "Constituye el fundamento de la

expropiación forzosa, de modo que solo es justificable la potestad expropiatoria de la Administración a partir de la necesidad que se sacrifique una situación de propiedad privada ante los intereses públicos superiores.<sup>16</sup>

Se nota con claridad que la declaratoria de utilidad pública como expuse en líneas anteriores es un acto administrativo emanado ya sea por la administración central esto a través de sus instituciones, la declaratoria de utilidad pública es un elemento fundamental dentro de la expropiación ya que sin dicho elemento solo se podría configurar en abuso de autoridad, aunque se dice que la declaratoria faculta para que sea legal la expropiación debemos tener en cuenta que no es un acuerdo mutuo entre las partes que es unilateral y que jamás al expropiado se le pidió opinión o si desea que su bien sea intervenido además de muchos más factores.

En nuestra constitución existen dos términos en el ámbito de expropiación de como es el **de utilidad pública o interés social** es importante manifestar que no estoy de acuerdo que el asambleísta crea que estos términos sean sinónimos ya que la utilidad pública según Cabanellas es “Todo lo que resulta de interés o conveniencia para el bien colectivo, para la masa de individuos que componen el Estado; o, con mayor amplitud, para la humanidad en su conjunto<sup>17</sup>”

---

<sup>16</sup> GARCÍA DE ENTERRIA Luis, LA LEGITIMIDAD DE LAS EXPROPIACIONES LEGISLATIVAS, Vol. 5, Barcelona-España, Año de Publicación 2000, Pág. 89

<sup>17</sup> CABANELLAS, Guillermo, Diccionario Jurídico Elemental, Heliasta, 14 Ed., Buenos Aires, 2000, pp. 399.



El interés social en la expropiación se diferencia de la utilidad pública en el sentido, de todo lo que resulta de interés o conveniencia para una colectividad o un grupo de individuos determinados. Por ejemplo, si se quiere expropiar un inmueble para construir en él un parque o ampliar una avenida, entonces estamos ante el caso de fines de utilidad pública. En cambio, si un grupo de ciudadanos que viven en una cooperativa determinada solicitan a la Municipalidad que se expropie un bien para proyectos de vivienda estamos ante fines de interés social

#### **4.2.3 El Justo Precio o Indemnización por Causa de Expropiación.**

Al hablar del justo precio se nos viene a la mente el pago justo que debe recibir el expropiado por la utilización de su bien, En una primera instancia, ambas partes pueden llegar a un mutuo acuerdo sobre el importe del justiprecio, si no son capaces de convenir en una cantidad, se inicia la etapa de valoración contradictoria, en el denominado juicio de expropiación.

En nuestro código civil se establece que el juicio de expropiación, solo se determinara la cantidad que debe pagarse por concepto de precio de la cosa expropiada, siempre que conste que se trata de expropiación por causa de utilidad pública.

Con estas valoraciones en lo referente a la indemnización **el Dr. Víctor Guerrero** establece: “Para la determinación del valor de la compensación se atiende al valor objetivo de lo expropiado, lo cual se hace con el certificado de avalúo catastral de la respectiva municipalidad, en el que se determina el valor comercial del inmueble sujeto de afectación a un fin público<sup>18</sup>”

El tratadista es objetivo en su apreciación y determina que, para el valor a pagar por la cosa expropiada, se debe tener como base el certificado de avalúo catastral que emiten las diferentes las municipalidades.

**Para Bartolomé Florín:** “Habitualmente, el valor de la indemnización al propietario expropiado incluye el cálculo de tanto los daños emergentes como la pérdida de los posibles beneficios que dicho propietario experimente a raíz de la expropiación; aunque este no es una posesión absoluta, sino que cada legislación determina la manera de cubrir el daño emergente sufrido por el propietario con menos serte en lo referido al lucro cesante

El tratadista citado en su aseveración hace notar que el pago que se debe efectuar por el bien expropiado se debe realizar por el daño que se ha causado y por los beneficios perdidos a raíz de que el propietario del bien haya sido expropiado, más aún manifiesta que esto no debe ser regla, si no que más bien las legislaciones de cada estado deberán tratar de cubrir el daño sufrido.

---

<sup>18</sup> **GUERRERO Víctor**, LA EXPROPIACIÓN EN VÍA ADMINISTRATIVA EN EL VÓRTICE NEOLIBERA, Revista Foro Nro. 17, Santa Fe de Bogotá D.C., abril de 1992, Pág. 32.

En un juicio de expropiación cabe realizar la pregunta **¿cuál será el criterio del juez para poder asignar el valor del bien expropiado?**, “Se concluye que el juez debe guiarse por los criterios que rigen la sana crítica basados en el conocimiento, la lógica y la experiencia. A simple vista no habría problema en determinar en base al avalúo realizado por la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad y los informes periciales respectivos, el precio del bien a expropiarse.

La primera consideración que se debe hacer es que el precio que se acompaña a la demanda, en caso de expropiación de carácter urgente y de expropiación inmediata, es la cantidad fijada por la Municipalidad. Esta cantidad inicial se tomará en cuenta para fijar el precio que debe pagarse por concepto de indemnización. Claramente se establece que “se tomará en cuenta”, pero es un simple referente para el juez.

Por ello la designación de peritos, para que el juez pueda apreciar objetivamente la valoración que le da una persona que conoce de bienes inmuebles y puede darle una mejor idea para la apreciación final en la determinación del precio. Esta idea se refuerza con lo que establece el Código de Procedimiento Civil que establece: “Para fijar el precio el juez no está obligado a sujetarse al avalúo establecido por la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros, ni por las municipalidades”. Si no existiera esta disposición, cuál sería la razón que motivaría la existencia del juicio de

expropiación. Es justamente para llevar a un justiprecio en la expropiación pública.

#### **4.2.4 El Recurso de Apelación en el Juicio de Expropiación**

Acerca de este recurso **Rafael GALLINAL**, apunta que: "...por apelación, palabra que viene de la latina appellatio, llamamiento o reclamación, es un recurso ordinario que entabla el que se cree perjudicado o agraviado por la resolución de un juez o tribunal, para ante el superior, con el fin de que la revoque o reforme<sup>19</sup>"

Apelación es la reclamación que alguno de los litigantes u otro interesado hace a la jueza o al juez o tribunal superior, para que, revoque o reforme un decreto, auto o sentencia del inferior.

La sentencia de primera instancia que decrete la expropiación y fije el valor del inmueble expropiado, de acuerdo con el Código de Procedimiento Civil es susceptible de apelación; pero dicha apelación tendrá efecto devolutivo, esto es, que no se suspenderá la ejecución de la sentencia por la interposición del recurso

**Agustín COSTA**, asevera que la apelación es: "...remedio procesal que tiene por objeto el control de la función judicial y se funda en una aspiración de

---

<sup>19</sup> **GALLINAL, Rafael** Manual de Derecho Procesal Civil T. II. Unión Tipográfica Editorial Hispano Americana, Buenos Aires, pg. 229

mejor justicia, remedio por el cual se faculta al litigante agraviado por una sentencia o interlocutoria, a requerir un nuevo pronunciamiento de un tribunal jerárquicamente superior para que, con el material reunido en primera instancia y el que restringidamente se aporte en la alzada, examine en todo o en parte la decisión impugnada como erróneamente por falsa apreciación de los hechos o equivocada aplicación o interpretación del derecho, y la reforme o revoque en la medida de lo solicitado<sup>20</sup>”

Constituye uno de los recursos de mayor incidencia en nuestro sistema procedimental y el que más se invoca, aun cuando por la naturaleza misma del recurso algunas veces corresponda a otro (nulidad o queja).

El recurso de Apelación, es probablemente el más popular de todos los recursos, tanto que en el lenguaje común se ha convertido en sinónimo de medio impugnatorio. Esto se debe a que, sin duda alguna, es el más importante y utilizado de todos los recursos. A mérito de este recurso, el Tribunal o Sala Superior que conoce de la impugnación, luego de reexaminar la resolución del juez de primera instancia, decidirá si Confirma, Revoca o Modifica dicha resolución. En tal sentido, el Juez ad quem corrige los errores y enmienda injusticias cometidas por el Juez ad quo y de este modo mitiga, en lo posible, las dudas de los litigantes

---

<sup>20</sup> **COSTA Agustín.** Citado por TAWIL Guido Santiago: Recurso Ordinario de Apelación ante la Corte Suprema de Justicia, Buenos Aires, Ediciones Depalma. 1990. Pg. 40.

#### 4.2.4 El Debido Proceso

Dentro de las normas establecidas para la sustanciación del proceso de expropiación, regulado en la legislación civil y también en aquella que regula a los gobiernos autónomos descentralizados, dentro de la legislación ecuatoriana, se evidencian algunas imprecisiones jurídicas que afectan el adecuado ejercicio del derecho al debido proceso, por lo que consideré oportuno abordar también este concepto, dentro de la recopilación de los temas que estoy haciendo.

Un criterio inicial sobre el debido proceso, es el siguiente:

“El Debido proceso es el conjunto de etapas formales secuenciadas e imprescindibles realizadas dentro un proceso por los sujetos procesales cumpliendo los requisitos prescritos en la Constitución con el objetivo de que: los derechos subjetivos de las partes no corran el riesgo de ser desconocidos; y también obtener de los órganos judiciales un proceso justo, pronto y transparente<sup>21</sup>”.

Según la referencia antes anotada, el debido proceso se refiere al conjunto de etapas que se desarrollan dentro de un proceso legal, en las que intervienen los sujetos procesales de acuerdo con las normas establecidas en la Constitución, con el propósito de que los derechos

---

<sup>21</sup> <http://jorgemachicado.blogspot.com/2010/01/debidoproceso.html>

de las partes no corran el riesgo de ser desconocidos o vulnerados, y también con la finalidad de obtener de los órganos judiciales, un proceso que reúna las condiciones de justo, pronto y transparente, es decir que únicamente se rija por las normas de orden constitucional y legal, y aplicando los principios orientados a que la administración de justicia, cumpla con los derechos de los justiciables.

Para avanzar en el análisis de las opiniones conceptuales sobre el debido proceso, cito el siguiente criterio.

““El debido proceso es un sistema de garantías y de normas jurídicas de carácter sustancial y de grado superior, porque son constitucionales, le señala la debida y correcta actuación al funcionario público, le fija los límites dentro de los que debe actuar y la manera de impartir justicia imparcial, efectiva y oportuna. Es un derecho constitucional que protege a los justiciables para que el órgano estatal actúe de conformidad con la Constitución y la Ley y desarrolle legalmente el procedimiento en base a los más estrictos principios axiológicos y de justicia<sup>22</sup>”

Si se toma como base el criterio expresado en la cita, el debido proceso debe ser asumido como una manifestación del Estado, a través de la cual se pretende proteger a las personas que están sometidas a las autoridades

---

<sup>22</sup> CUEVA CARRIÓN, Luis, El Debido Proceso, Segunda Edición Actualizada y Ampliada, Ediciones Cueva Carrión, Quito-Ecuador, 2013, pág. 81.

públicas de la administración de justicia, procurando en todo momento que se respeten las normas que rigen la sustanciación de cada juicio.

Por lo tanto, las situaciones controversiales que se pueden evidenciar en cualquier tipo de procedimiento, requieren estar reguladas de manera previa en las normas jurídicas, con la finalidad de determinar un límite para el ejercicio del poder del Estado y establecer que se respete los derechos y obligaciones de los sujetos que intervienen en el proceso, de manera que ninguna actuación de las autoridades judiciales esté limitada por su propio arbitrio sino que se sujeten de manera estricta a los procedimientos establecidos en las normas legales y reglamentarias, previa y claramente establecidas con esta finalidad. Es decir, el debido proceso radica, en el cumplimiento fiel de cada una de las normas y garantías jurídicas establecidas legalmente para la sustanciación de cada procedimiento.

Considero que el debido proceso es una garantía de carácter universal, pues está incorporada en la Constitución de la República del Ecuador, y es de obligatoria aplicación en todos aquellos procesos en los que se discuta sobre los derechos e intereses de las personas, radica fundamentalmente en que la sustanciación de los procedimientos sometidos a la administración de justicia, se respete de manera incólume las normas constitucionales, internacionales, legales y reglamentarias, incorporadas con la finalidad de tutelar los derechos del justiciables, y además de que se cumpla con los principios destinados a



garantizar que la decisión pronunciada por el órgano competente, sea imparcial, justa, pronta y eficiente

#### **4.2.5 El Derecho a la Defensa**

En el procedimiento de expropiación al limitarse la posibilidad de la persona cuyo bien pretende ser expropiado, a ejercer su derecho a la defensa, a través de la aplicación de los recursos y demás medios de impugnación, respecto al mencionado derecho cual he recopilado los siguientes elementos doctrinarios.

**El doctor Armando Silva**, se refiere a la defensa en el ámbito procesal, en los términos siguientes:

“La defensa en Juicio es el derecho reconocido constitucionalmente de peticionar ante un órgano de justicia, reclamando una resolución o una decisión justa en el litigio. Es también la garantía de ese derecho.

El problema de la defensa en juicio es el problema del individuo a quien se lesiona un derecho subjetivo y debe recurrir a la justicia para reclamar su actuación, en virtud de una garantía institucional que posibilita su reclamación<sup>23</sup>”

---

<sup>23</sup> **SILVA ARMANDO**, El Derecho a la Defensa en el Ámbito Procesal, Editorial Temis, Bogotá Colombia, 2007, pág. 21.

De acuerdo a lo señalado la defensa dentro de un juicio o de un proceso es un derecho reconocido constitucionalmente, a través del cual se da a su titular la potestad de petitionar ante un órgano de justicia una resolución o una decisión justa acerca de la situación que se encuentra en litigio.

Este derecho se reconoce con la finalidad de que se pueda acceder ante la justicia, para reclamar el reconocimiento de los derechos e intereses de las personas

**Jorge Zavala Baquerizo**, escribe lo siguiente:

“La defensa desde el punto de vista procesal, se la puede clasificar en general y en restrictiva. La primera es el derecho subjetivo que el Estado garantiza a toda persona para que, en un momento determinado, pueda exigir la protección para sus bienes jurídicos e intereses antes y durante el desarrollo del proceso. La defensa en sentido restrictivo es aquella que le corresponde al demandado en un proceso civil, o al acusado en un proceso penal, para oponerse a las pretensiones que se exhiben en dichos procesos por parte del demandante o del acusador, oficial, particular, o privado, respectivamente<sup>24</sup>”  
por parte del demandante o del acusador, oficial, particular, o privado, respectivamente”

---

<sup>24</sup> **ZAVALA BAQUERIZO** Jorge, Tratado de Derecho Procesal Penal, Tomo I, Editorial Edino, Guayaquil Ecuador, 2008, pág. 272

Recogiendo la opinión anterior podemos decir que el derecho a la defensa es aquel que el Estado reconoce a favor de todas las personas que se encuentran involucradas en un proceso legal, para que puedan ejercer la protección de sus derechos y de sus bienes durante e incluso antes de la instauración del correspondiente procedimiento.

### **4.3 MARCO JURÍDICO.**

En este momento de la investigación analizaremos las normas jurídicas en que se enmarca la expropiación, y las cuales están dentro de nuestro ordenamiento territorial, basándonos y siguiendo el esquema de la pirámide de Kelsen nombraremos la constitución, código civil. código de procedimiento civil, al estar por entrar en vigencia el cogep también citaremos el articulado que norma la expropiación y su procedimiento, así como el cootad y la ley orgánica del sistema nacional de contratación pública.

#### **4.3.1 En la Constitución de la República del Ecuador.**

En la constitución encontramos los siguientes preceptos que se relacionan con el tema de estudio:

**“Art. 66.** Se reconoce y garantizará a las personas: El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas<sup>25</sup>”

---

<sup>25</sup> **CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR**, Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2013, pág. 13

En este artículo se plasma que el estado dentro de los derechos de libertad este, garantiza el derecho a la propiedad, este derecho es considerado universalmente como un derecho fundamental para el desarrollo del ser humano característica esencial de esta norma. Así como también el derecho a la propiedad en todas sus formas.

Al hablar de la función social de la propiedad se entiende por esto ver en ella una fuente de tareas frente a la sociedad, lo cual incide definitivamente en el contenido esencial del derecho. Es decir, la propiedad no se concibe, respeta y reconoce únicamente como derecho individual, sino más bien se le asigna la misión de procurar el incremento y la redistribución del ingreso, y de permitir el acceso de la población a los beneficios de la riqueza y el desarrollo, por lo cual se le asigna un papel trascendental en la organización de la economía.

En lo que respecta a la función ambiental de la propiedad esta implica la existencia de limitaciones y restricciones a la propiedad, con el fin de garantizar a la colectividad, el derecho a gozar de un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, armonizando el interés propio del particular con el interés de la colectividad.

Al analizar estos dos enunciados expuestos se nota claramente que se está limitando el derecho a la propiedad privada ya que, en la función social, al asignarle funciones o deberes frente a la sociedad de alguna manera se

insinúa que esta debe servir en algún momento de su existencia para un fin social y este puede ser la declaratoria de utilidad pública.

En el enunciado de la función ambiental también claramente se expone la existencia de limitaciones y restricciones a la propiedad, con el fin de garantizar a la colectividad vivir en un ambiente sano, pero armonizando el interés privado y el interés colectivo, sin duda la declaratoria de utilidad pública en su fondo lleva la idea de sacrificar la propiedad privada ante el interés colectivo, así sea esto correcto no se puede dejar de lado todos los inconvenientes que tiene el expropiado con dicha declaratoria.

**El “Art. 323.** Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley.

Se prohíbe toda forma de confiscación<sup>26</sup>”

La norma anterior citada lleva por idea general que se podrá expropiar bienes, siempre y cuando haya una previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley, la expropiación se dará con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar

---

<sup>26</sup> **CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR**, Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2013, pág. 58.

colectivo y quien podrá declarar de utilidad pública o interés social y nacional serán únicamente las instituciones del estado

El segundo inciso habla de la confiscación lo cual hace entender que el estado no podrá apropiarse de bienes sin que haya estas tres valoraciones: la previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley y si lo hiciera estuviera lesionando enormemente el derecho a la propiedad privada

#### **4.3.2 En el Código Civil**

En la legislación civil la expropiación está regida por el Código Civil y se establece la siguiente norma que, por tener relación con una de las variables del problema, debe ser analizada de manera específica

**“Art. 852.** Si se expropiare, judicialmente, por causa de necesidad y utilidad pública, el inmueble sobre el que se ha constituido el patrimonio familiar, el precio íntegro de la expropiación y de las correspondientes indemnizaciones se depositará en una institución del sistema financiero para que, con la compra de otro inmueble, siga constituido el patrimonio. Entre tanto los beneficiarios percibirán los dividendos por intereses en vez de los frutos a que antes tenían derecho<sup>27</sup>”

---

<sup>27</sup> **CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO**, Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2013, pág. 61

Este artículo manifiesta que en el procedimiento de expropiación por la vía judicial de un bien que declare de necesidad y utilidad pública y que sobre este existe la figura del patrimonio familiar se debe realizar un procedimiento el cual consiste en: que se depositará en una institución del sistema financiero el precio íntegro de la expropiación y de las correspondientes indemnizaciones, esto con el fin de que haya una compra de otro inmueble, y siga constituido el patrimonio. En el caso de que no haya inmediatamente la compra de otro bien inmueble los beneficiarios percibirán los dividendos por intereses en vez de los frutos a que antes tenían derecho

Existe una situación que genera un problema fundamental, el cual es que se puede expropiar un bien inmueble en el que se haya constituido el patrimonio familiar si bien es cierto la norma es clara y manifiesta que se deberá pagar el precio de la expropiación en su totalidad para la compra de otro bien inmueble y así siga constituido el patrimonio familiar.

Sin embargo, se establecería una limitación a aquellas características del patrimonio familiar, permitiendo que un bien constituido bajo este régimen si pueda ser expropiado por el Estado, es primordial hacer un punto de vista ya que a criterio personal se contradice de manera directa con la finalidad del patrimonio familiar ya que esta se forma para dar seguridad y estabilidad económica al núcleo familiar, ya que se ponen en riesgo especialmente porque el precio de la expropiación, no resulta suficiente para adquirir en el comercio inmobiliario, otro bien que sirva para asegurar el patrimonio familiar.



### 4.3.3 Código de Procedimiento Civil

En el Código de Procedimiento Civil ecuatoriano vigente, en cuanto a la expropiación encontramos las siguientes normas que contienen preceptos relacionados con la problemática investigada.

**“Art. 782.-** La tramitación del juicio de expropiación sólo tiene por objeto determinar la cantidad que debe pagarse por concepto de precio de la cosa expropiada, siempre que conste que se trata de expropiación por causa de utilidad pública<sup>28</sup>”

Lo dictado en el código de procedimiento civil, determina que el juicio de expropiación solo determinara lo que debe pagarse por concepto de precio de la cosa expropiada, es decir que el titular del bien a ser expropiado no tiene derecho a ejercer su defensa respecto a otras situaciones por ejemplo el incumplimiento de las finalidades constitucionales de la expropiación, es decir que esta no obedezca a un interés social o nacional, o que no tenga por finalidad la utilidad pública; tampoco puede ejercer su defensa respecto a la forma de pago; o la cancelación efectiva de la indemnización que como al momento de los análisis de los aspectos conceptuales, tiene que hacerse de forma previa, pero que, en la mayoría del proceso de expropiación, no tiene un cumplimiento efectivo

---

<sup>28</sup> **CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL**, Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2013, pág. 131.

**“Art. 783.-** La declaración de utilidad pública, para fines de expropiación, sólo puede ser hecha por el Estado y las demás instituciones del sector público, de acuerdo con las funciones que les son propias y siempre que tal declaración sea aprobada, cuando fuere del caso, por el ministerio respectivo.

La declaración de utilidad pública o social hecha por las entidades ya indicadas, para proceder a la expropiación de inmuebles, no podrá ser materia de discusión judicial, pero sí en la vía administrativa<sup>29</sup>.”

Está por demás claro que la declaratoria de utilidad pública para fines de expropiación, solo puede ser hecha por el estado y las demás instituciones del sector público, pero se debe aclarar que en su inciso segundo de este articulado, consta que la declaración de utilidad pública o social hecha por las entidades ya indicadas, para proceder a la expropiación de inmuebles, no podrá ser materia de discusión judicial, pero sí en la vía administrativa, pero si analizamos en cootad habla sobre impugnar la resolución administrativa de expropiación , y que sobre la resolución de dicha impugnación no habrá recurso alguno de apelación, habiendo una contradicción de las normas entre si y al mismo tiempo coartando el derecho a la impugnación y a la apelación .

---

<sup>29</sup> **CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL**, Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2013, pág. 131.

**“Art. 797.-** Cuando se trate de expropiación urgente, considerada como tal por la entidad que la demanda, se procederá a ocupar inmediatamente el inmueble. Esta ocupación será decretada por el juez en la primera providencia del juicio, siempre que, a la demanda, se acompañe el precio que, a juicio del demandante, deba pagarse por lo expropiado. El juicio continuará por los trámites señalados en los artículos anteriores, para la fijación definitiva de dicho precio. La orden de ocupación urgente es inapelable y se cumplirá sin demora<sup>30</sup>”

Es importante señalar que existe la figura de expropiación urgente en la legislación ecuatoriana, la expropiación de carácter urgente tiene su idea central en que se procederá a ocupar el bien de manera inmediata, esta orden de ocupación será decretada por el juez en la primera providencia del juicio es decir que debe existir el juicio, primeramente, a la demanda se acompañara el precio que a juicio del demandante debe pagarse por lo expropiado así mismo esta orden es inapelable y se cumplirá sin demora

El problema que se configura en este artículo sobre la expropiación de carácter urgente es que inmediatamente los habitantes del bien deben desocuparlo prácticamente dejándolos en la calle, ya que solo en la demanda se acompaña el precio de lo expropiado, pero no el pago íntegro, esto porque aun el juez debe valorar el precio q justamente se debe cancelar, atentando

---

<sup>30</sup> **CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL**, Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2013, pág. 135.

así con la propiedad privada y más aun con la integridad de las personas, aparte la orden es inapelable, como ya se indicó anteriormente se está violando el derecho a la defensa.

**“Art. 804.** Si la cosa expropiada no se destinare al objeto que motivó la expropiación, dentro de un período de seis meses, contados desde que se hizo la última notificación de la sentencia, o no se iniciaren los trabajos dentro del mismo plazo, el dueño anterior puede readquirirla, consignando el valor que se pagó por la expropiación, ante el mismo juez y el mismo proceso.<sup>31</sup>”

Finalmente, en esta legislación se define la readquisición del bien si dentro de un periodo de seis meses contados desde que se hizo la última notificación de la sentencia, o no se iniciaren los trabajos dentro del mismo plazo obviamente que se deben devolver los valores pagados por la expropiación si es que estos ya fueron depositados.

#### **4.3.4 En el Código Orgánico de Organización Territorial (Cootad)**

Los gobiernos autónomos descentralizados tales como regional, provincial, metropolitano municipal están regidos en la actualidad por el Código Orgánico

---

<sup>31</sup> **CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL**, Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2013, pág. 135.

de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización es por eso que hará un profundo análisis en cada uno de sus artículos en los que se relaciona con la expropiación

**“Art. 447.- Declaratoria de utilidad pública.** - Para realizar expropiaciones, las máximas autoridades administrativas de los gobiernos regional, provincial, metropolitano o municipal, resolverán la declaratoria de utilidad pública, mediante acto debidamente motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará. A la declaratoria se adjuntará el informe de la autoridad correspondiente de que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido, el certificado del registrador de la propiedad, el informe de valoración del bien; y, la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para proceder con la expropiación<sup>32</sup>”.

Es decir, la declaratoria de utilidad pública es potestad de las máximas autoridades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, a nivel regional, provincial, metropolitano o municipal, y la resolverán a través de la expedición de un acto administrativo que será debidamente motivado, en el cual constará de manera indispensable, la singularización del bien requerido, así como del propósito al que se destinará.

---

<sup>32</sup> **CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN**, Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2013, pág. 96

La declaratoria de utilidad pública será acompañada del informe emitido por la autoridad correspondiente, respecto a que no existe posición alguna con la planificación del ordenamiento territorial establecido en la jurisdicción en que se encuentre el bien expropiado; además se adjuntará el certificado del registrador de la propiedad, el informe de valoración del bien y la certificación presupuestaria que justifique la existencia de los recursos suficientes para proceder con la expropiación.

En ninguna parte del precepto jurídico anterior se establece la posibilidad de que el acto administrativo a través del cual se realiza la declaratoria de autoridad pública sea impugnado por parte del propietario del bien que va a ser expropiado, se lesiona así el derecho de las personas a interponer recursos respecto de las decisiones judiciales o administrativas que afecten sus intereses, que se encuentra reconocido como una garantía del debido proceso en la Constitución de la República del Ecuador.

En el inciso segundo de este artículo manifiesta lo siguiente:

En caso de necesidades emergentes, el gobierno autónomo descentralizado declarará la expropiación para ocupación inmediata, previo el depósito del diez por ciento (10 %) del valor del bien ante la autoridad competente.

Definitivamente es preocupante esta situación que se describe en el segundo inciso ya que si hubiera expropiación por una situación emergente el gobierno

autónomo descentralizado declarará la expropiación para ocupación inmediata, previo el depósito del diez por ciento (10 %) cabe, la pregunta **¿si el diez por ciento es suficiente para que una familia expropiada de su bien pueda ir a conseguir otro bien de las características que tuvo anteriormente?**

Pues definitivamente la respuesta es no, porque si hacemos que el supuesto caso que si el bien esta como precio comercial referencial de \$20.000 el 10% solo resultara la ínfima cantidad de \$2.000, dinero que solo alcanzaría para pagar unos cuantos meses de arriendo de un bien, esto preocupa de sobremanera y la lesión que causa este tipo de declaratorio emergente de expropiación ya que sin duda alguna limita el derecho a la propiedad privada, más esto deberá abandonar el bien inmediatamente.

**“Art. 449.- Avalúo.** - Mediante el avalúo del inmueble se determinará el valor a pagar y que servirá de base para buscar un acuerdo sobre el precio del mismo. El órgano competente del gobierno autónomo descentralizado, para fijar el justo valor del bien a ser expropiado, procederá del siguiente modo:

a) Actualizará el avalúo comercial que conste en el catastro a la fecha en que le sea requerido el informe de valoración del bien a ser expropiado. De diferir el valor, deberá efectuarse un re liquidación de impuestos por los últimos cinco años. En caso de que ésta sea favorable a los gobiernos autónomos descentralizados, se podrá descontar esta diferencia del valor a pagar.

b) A este avalúo comercial actualizado se descontarán las plusvalías que se hayan derivado de las intervenciones públicas efectuadas en los últimos cinco años; y,

c) Al valor resultante se agregará el porcentaje previsto como precio de afectación. Si el gobierno autónomo descentralizado no pudiere efectuar esta valoración por sí mismo, podrá contar con los servicios de terceros especialistas e independientes, contratados de conformidad con la ley de la materia<sup>33</sup>.

Los parámetros señalados en la norma anterior, conducen a que la valoración del bien objeto de la expropiación, sea avaluado en precios ínfimos que no guardan relación alguna con el valor de los inmuebles en la actualidad, por lo que al pagarse dichos precios se está afectando de manera muy severa el derecho a la propiedad de las personas, y su estabilidad jurídica, económica y social, siendo indispensable incorporar otros parámetros que contribuyan a que el precio fijado sea por lo menos relativamente proporcional al real valor comercial del inmueble expropiado

**“Art. 453.- Juicio de expropiación.** - Si no fuere posible llegar a un acuerdo sobre el precio de los bienes expropiados, la administración podrá proponer juicio de expropiación ante la justicia ordinaria, de conformidad con las normas

---

<sup>33</sup> CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2013, pág. 96



del Código de Procedimiento Civil, juicio que tendrá como único objetivo la determinación del valor del inmueble<sup>34</sup>”.

El juicio de expropiación se dará siempre y cuando no exista un arreglo entre las partes referente al precio, este juicio se tramitará en la justicia ordinaria esto es con lo que norma el Código de Procedimiento Civil, el juicio de expropiación solo determinara el valor del precio su objetivo fundamental. Pues se observa nuevamente, como el derecho a la defensa se ve cortado por que en este juicio solo se terminara el valor, es decir no habrá como pedir en reclamo algún precepto de la ley como por ejemplo que no se configura la declaración de utilidad pública o que se demuestre que existe el presupuesto necesario para pagar e indemnizar el bien expropiado

#### **4.3.5 Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública**

El procedimiento expropiatorio también se encuentra normado en la ley orgánica del sistema nacional de contratación pública por lo cual también motivo de análisis y estudio

**“Art. 58.- Procedimiento.** - Cuando la máxima autoridad de la institución pública haya resuelto adquirir un determinado bien inmueble, necesario para

---

<sup>34</sup> **CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN**, Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2013, pág. 97

la satisfacción de las necesidades públicas, procederá a la declaratoria de utilidad pública o de interés social de acuerdo con la Ley.

Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública o de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el lapso máximo de noventa (90) días; sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble.

Para este acuerdo, el precio se fijará, tanto para bienes ubicados en el sector urbano como en el sector rural, en función del avalúo realizado por la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad en que se encuentren dichos bienes, que considerará los precios comerciales actualizados de la zona.

El precio que se convenga no podrá exceder del diez (10%) por ciento sobre dicho avalúo.

Se podrá impugnar el precio más no el acto administrativo, en vía administrativa.

El acuerdo y la correspondiente transferencia de dominio, se formalizarán en la respectiva escritura pública, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

En el supuesto de que no sea posible un acuerdo directo se procederá al juicio de expropiación conforme al trámite previsto en el Código de Procedimiento Civil. El juez en su resolución está obligado a sujetarse al avalúo establecido por la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad, sin perjuicio de

que el propietario inicie las acciones que le franquea la Ley respecto de un eventual daño emergente.

Para la transferencia de inmuebles adquiridos por declaratoria de utilidad pública, los dueños deberán tener cancelados todos los impuestos correspondientes a dicha propiedad, excepto el pago de la plusvalía y los que correspondan a la transferencia de dominio, que no se generarán en este tipo de adquisiciones. Si los tributos se mantuvieran impagos, del precio de venta, se los deducirá.

La adquisición de bienes inmuebles en el extranjero por parte del Estado o entidades del sector público ecuatoriano se someterá al Reglamento Especial que para el efecto se dicte.

En el caso de las municipalidades el procedimiento expropiatorio se regulará por las disposiciones de su propia Ley.

Para la transferencia de dominio de bienes inmuebles entre entidades del sector público, siempre y cuando llegaren a un acuerdo sobre aquella, no se requerirá de declaratoria de utilidad pública o interés social ni, en el caso de donación, de insinuación judicial. Se la podrá realizar por compraventa, permuta, donación, compensación de cuentas, traslado de partidas presupuestarias o de activos. En caso de que no haya acuerdo la entidad pública que expropia procederá conforme

esta Ley. Para su trámite se estará a lo dispuesto en el Reglamento de esta Ley”<sup>35</sup>.

Puesto que para que exista la expropiación debe primeramente haber una necesidad y esta es la de utilizar un bien inmueble para satisfacer las necesidades públicas con esto nace la declaratoria de utilidad pública o de interés social con fines de expropiación, una vez que esté perfectamente configurado el acto administrativo la norma dice que se buscara un acuerdo entre las partes un arreglo que se podría llamar amistoso de noventa días, sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble.

Así mismo habla que si dicho acuerdo se cumpliera el precio se fijara tanto para los bienes inmuebles urbanos y rurales y se tomara como referencia el avalúo realizado por la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad en donde se encuentre el bien, he aquí un problema fundamental ya que los avalúos que realizan las municipalidades en si ya son sumamente bajos, más aun los de los bienes inmuebles rurales son cantidades irrisorias que no cumplen con la expectativa de pago del dueño del bien a expropiar.

Se habla de la impugnación del precio mas no del acto administrativo en esta norma también se está violando el derecho a la defensa ya que el expropiado siente como el peso del estado se va en contra de sus derechos al no poder

---

<sup>35</sup> LEY ORGANICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACION PUBLICA - Página 25  
eSilec Profesional - [www.lexis.com.ec](http://www.lexis.com.ec)

defenderse Importante tomar en cuenta es que si no hubiere un acuerdo entre las partes se iniciará el juicio de expropiación y como camisa de fuerza el inciso citado manifiesta que el juez en su resolución está obligado a sujetarse al avalúo establecido por la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad, es decir que no podrá tener otro criterio del precio por la cosa expropiada que el certificado de avalúos y catastros , configurándose así un grave perjuicio al expropiado más aun no habrá una sana critica del juez si no una imposición , porque el código de procedimiento civil manifiesta que no es necesario que el juez se sujete a dicho precio del certificado , sino más bien podrá fijarse en el avalúo que realice el peritos designado para el trámite del juicio de expropiación.

Importante analizar lo que norma este articulado al mencionar que en el caso de las municipalidades el procedimiento expropiatorio se regulará por las disposiciones de su propia Ley.

Es decir; que las instituciones públicas se rigen en materia de expropiación por la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y los gobiernos autónomos descentralizados al código Orgánico De Organización Territorial Cootad, que a criterio personal se puede definir que hay dos clases de expropiaciones las de las instituciones públicas y las realizadas por los gobiernos autónomos descentralizados.

## **4.4 LEGISLACION COMPARADA**

### **Constitución Política de Colombia**

#### **ARTÍCULO 58. Modificado por el Acto Legislativo 1 de 1999, artículo 1º.**

“Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.

El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad.

Por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Este se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse

por vía administrativa, sujeta a posterior acción contencioso-administrativa, incluso respecto del precio<sup>36</sup>”

En la constitución política de Colombia en su art 58 se pone de manifiesto la figura de la expropiación como materia de análisis y comparación, de igual forma en esta constitución se garantiza el derecho a la propiedad privada ya sea en las formas asociativas y solidarias de propiedad.

Pero cuando haya una ley que sea expedida por motivos de utilidad pública o interés social, y esta fuera motivo de conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

Esto quiere decir que primara el interés público al privado, hay un elemento importante que es materia de análisis que solamente podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa y además se analiza el elemento del que consultan a la comunidad y al afectado, además esta expropiación se podrá hacer por vía administrativa ya que después el proceso se puede ejecutar vía acción contencioso-administrativa.

---

<sup>36</sup> **Constitución Política de Colombia**-Consejo Superior de la Judicatura, Sala Administrativa Centro de Documentación Judicial (CENDOJ) Biblioteca Enrique Low Murtra..Pg.33

## 5. MATERIALES Y MÉTODOS

En el desarrollo del presente trabajo investigativo, han sido empleado los materiales y métodos que se describen a continuación.

### 5.1 Materiales Utilizados

Se utilizaron los siguientes materiales: útiles de escritorio, textos, obras, códigos, y leyes; computadora, calculadora, impresora, proyector infocus, e internet.

### 5.2 Métodos

Se emplearon los siguientes métodos:

**Método Científico:** Se aplicó este método para determinar la existencia del problema jurídico investigado, y a partir de esto realizar el planteamiento de objetivos y de la hipótesis que orientan todo el desarrollo del trabajo

**Método Inductivo Deductivo:** Este método se aplicó con la finalidad de identificar los aspectos particulares de la problemática y como los mismos se manifiestan en la sociedad ecuatoriana, y posteriormente deducir las causas jurídicas provenientes de la insuficiencia legal respecto a la regulación de la



expropiación de bienes inmuebles en la legislación ecuatoriana, así como las posibles soluciones para este problema.

**Método Analítico Sintético:** dada su naturaleza, este método fue utilizado como su nombre lo indica para analizar los elementos teóricos presentados en la revisión de literatura, y sintetizar la opinión personal que como autor del trabajo tengo sobre cada uno de los aspectos que han sido abordados

**Método Descriptivo:** Se trata de un método cuya utilización permitió describir cada uno de los conceptos, elementos doctrinarios y normas de orden jurídico que tienen relación con el problema jurídico que ha sido abordado en el trabajo.

**Método Estadístico:** Se trata de un método a través del cual se realizó el procesamiento de la información obtenida en el proceso de aplicación de la técnica de la encuesta, mediante la elaboración de cuadros que contienen las frecuencias y porcentajes obtenidos, y la presentación de gráficos estadístico que sirven para ilustrar de mejor forma los criterios de los profesionales del derecho encuestados.

### **5.3 Procedimientos y Técnicas.**

El procedimiento que seguí para la elaboración del trabajo, es el que se determina en el artículo 151 del Reglamento del Régimen Académico de la Universidad Nacional de Loja.

En la parte teórica empleé la técnica de la consulta bibliográfica para recopilar las referencias de orden conceptual, doctrinario y jurídico que están relacionadas con el problema de investigación.

Para recopilar los criterios de los profesionales en libre ejercicio de la ciudad de Loja, me permití elaborar una encuesta en la que se realizó el planteamiento de 8 interrogantes, todas relacionadas de una forma directa con el objeto de estudio. El número de encuestados fue de treinta abogados.

También se utilizó la técnica de la entrevista en este caso a través del planteamiento de cuatro preguntas relacionadas con el problema de investigación, que se hizo a cinco profesionales del derecho que desempeñan funciones relacionadas con el derecho civil y procesal civil, y que conocen acerca de la aplicación de los procesos de expropiación por parte de las entidades públicas. Concluido el proceso de recopilación de la información, se realizó la redacción del informe final acogiendo para ello los lineamientos expuestos en el régimen académico vigente para la Carrera de Derecho de la Modalidad de Estudios a Distancia de la Universidad Nacional de Loja.

## **6. RESULTADOS**

Se determinó la necesidad de conocer los criterios de los profesionales de derecho en libre ejercicio profesional, acerca de la problemática investigada, recurriendo para ello a la aplicación de la encuesta.

### **6.1 Resultados de la Aplicación de Encuestas**

Análisis de las encuestas realizadas a cincuenta profesionales del derecho, entre Abogados en libre ejercicio profesional, y Procuradores Síndicos de Gobiernos Locales.

#### **PRIMERA PREGUNTA.**

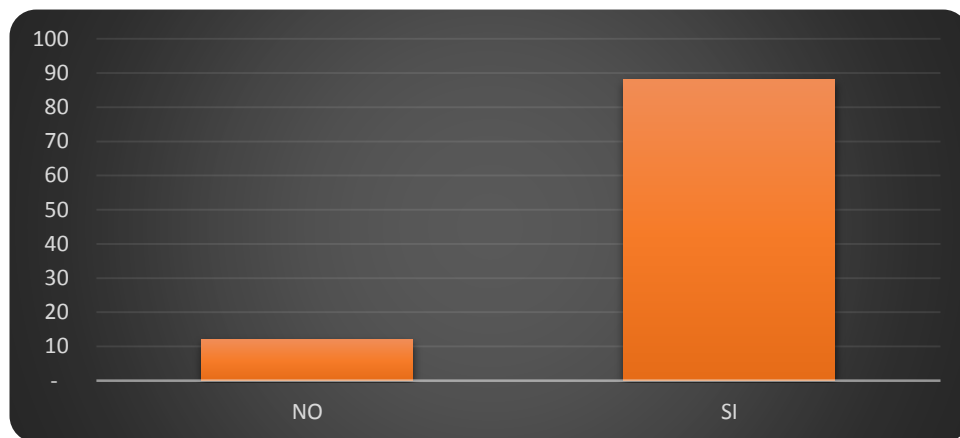
**¿Usted considera, si en las expropiaciones que realiza el Estado a través de las instituciones públicas y gobiernos autónomos descentralizados, de carácter urgente y de ocupación inmediata, se paga el justo precio del bien expropiado?**

**Cuadro N° 1**

Indicadores	Frecuencia	Porcentaje
No	40	80 %
Si	10	20 %
TOTAL	50	100 %

**Fuente:** Abogados en libre ejercicio profesional de Loja  
**Autor:** Byron Robles

**Grafico N°1**



**Fuente:** Abogados en libre ejercicio profesional de Loja  
**Autor:** Byron Robles

**Interpretación:**

De acuerdo a esta representación, se observa que, de un universo de cincuenta encuestados, cuarenta encuestados que equivale al 80% señalaron que en las expropiaciones que realizan las instituciones públicas, de carácter urgente y de ocupación inmediata, no se les paga el justo precio del bien expropiado, que por eso se observa siempre juicios de expropiación esto se da porque los expropiados no están de acuerdo al avalúo del precio objeto de expropiación. Y diez personas que corresponde al 20% expresaron que en las

expropiaciones que realizan las instituciones públicas, de carácter urgente y de ocupación inmediata, si se les paga el justo precio del bien expropiado, caso contrario no pueden realizar las obras en el bien expropiado.

### **Análisis:**

Lo que se trata de aplicar es el justo precio en la fijación del valor de la cosa expropiada, ésta no se da a cabalidad, ya que quienes realizan los avalúos por expropiación en muchos de los casos es la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros, apreciaciones que muchas veces no están de acuerdo con la realidad local de cada cantón, ya que en la práctica los peritos de dicho organismo dependiente del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, van a los respectivos lugares a realizar los avalúos sin conocer detalles como sectores de mayor o menor plusvalía ya que en ciertos casos toman la valoración que realiza el Municipio y no establecen un avalúo real, beneficiando así al municipio y perjudicando al expropiado.

### **SEGUNDA PREGUNTA.**

**¿Cree usted conveniente, que si no se llega a un acuerdo entre las partes por el precio de lo expropiado la Administración a fin de alcanzar la expropiación deberá procederse al juicio de expropiación?**

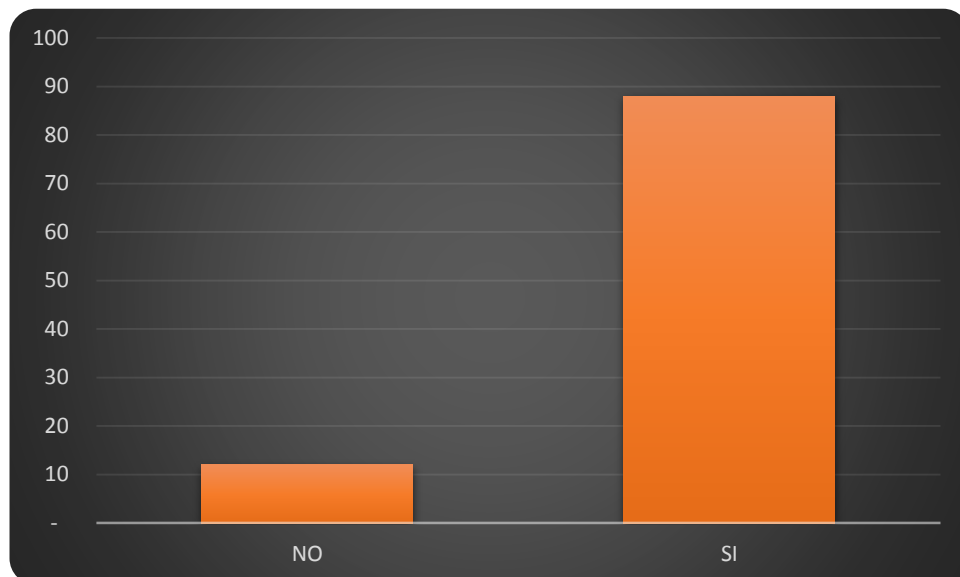
**Cuadro N° 2**

Indicadores	Frecuencia	Porcentaje
Si	46	92 %
No	4	8 %
TOTAL	50	100 %

**Fuente:** Abogados en libre ejercicio profesional de Loja

**Autor:** Byron Robles

**Grafico N°2**



**Fuente:** Abogados en libre ejercicio profesional de Loja

**Autor:** Byron Robles

**Interpretación:**

En esta representación, cuarenta y seis encuestados que corresponde al 92% dijeron, que, en caso de no llegarse a un acuerdo directo, deberá procederse al juicio de expropiación, porque lo que se resuelve es el valor del precio que no está de acuerdo la parte expropiada del bien. En cambio, cuatro

encuestados que equivale al 8% en caso de no llegarse a un acuerdo directo, no es conveniente procederse al juicio de expropiación, porque el bien se ha declarado de utilidad pública e interés social, y debe mirarse el beneficio que conlleva esto a la sociedad.

### **Análisis:**

Criterio personal es que lo más recomendable en estos casos indudablemente es que se dé el juicio de expropiación, porque lo que se va a discutir es solamente el valor del inmueble o bien expropiado, lo de mayor o menor avalúo, dependiendo de su ubicación, las características del predio, su longitud etc.; en las que se van a considerar como rubros en el avalúo del precio son básicamente: el terreno, edificaciones y obras complementarias. El terreno incluye el suelo, y en determinados casos algún tipo de relleno que pueda tener el mismo. Las edificaciones comprenden la construcción principal y sus respectivos anexos. Las obras complementarias son los cerramientos, las plantas, etc. Con todo esto se quiere expresar que ya en el juicio de expropiación se corre con la suerte de que los peritos realicen un avalúo mayor al que es presentado por la autoridad que realizó la declaratoria de utilidad pública por las consideraciones hechas en este análisis es mejor que la justicia se resuelva, el justo precio que debe pagar el expropiante de acuerdo a las reclamaciones hechas por el expropiado.

### TERCERA PREGUNTA.

¿Conoce usted si es que, en los actos administrativos que es la declaratoria de Utilidad Pública con fines de expropiación que declara una institución pública, a esta resolución se acompaña el justo precio que deba pagarse por lo expropiado?

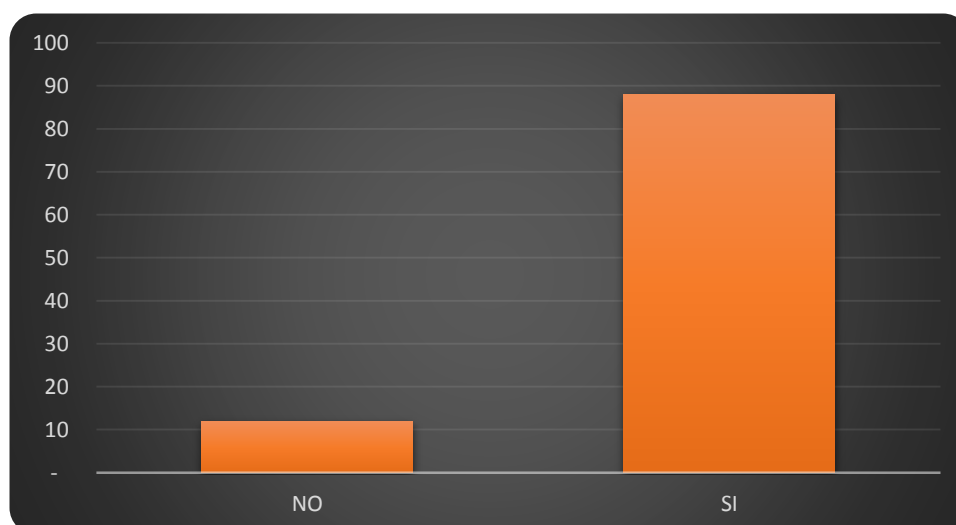
Cuadro N° 3

Indicadores	Frecuencia	Porcentaje
No	45	90 %
Si	5	10 %
TOTAL	50	100 %

**Fuente:** Abogados en libre ejercicio profesional de Loja

**Autor:** Byron Robles

Grafico N°3



**Fuente:** Abogados en libre ejercicio profesional de Loja

**Autor:** Byron Robles



### **Interpretación:**

En cuanto a la tercera interrogante cuarenta y cinco de los encuestados que equivale al 90% señalaron que los actos de expropiación, que declara una institución pública NO se acompaña el justo precio que deba pagarse por lo expropiado. En cambio, cinco encuestados que corresponde al 10% señalaron que los actos de expropiación, que declara una institución pública SI se acompaña el justo precio que deba pagarse por lo expropiado.

### **Análisis:**

Cuando se declarará la utilidad pública de un bien, se debe consignar el valor que se ha considerado conveniente pagar por el bien expropiado, esto es necesario que se acompañe dentro de la resolución o acto administrativo porque si no se llegare a un acuerdo el proceso se remitirá a los jueces de lo civil, para que se resuelva solo el justo precio esto se da porque el expropiado , no está de acuerdo con el precio, porque se supone que existe el dinero disponible que se le debe pagar a la persona dueña del terreno o bien objeto de expropiación.

### **CUARTA PREGUNTA:**

**¿Cree usted, que, una vez perfeccionado el acto administrativo, esto es la utilidad pública con fines de expropiación, debe haber la efectivización inmediata del pago por indemnización al expropiado?**

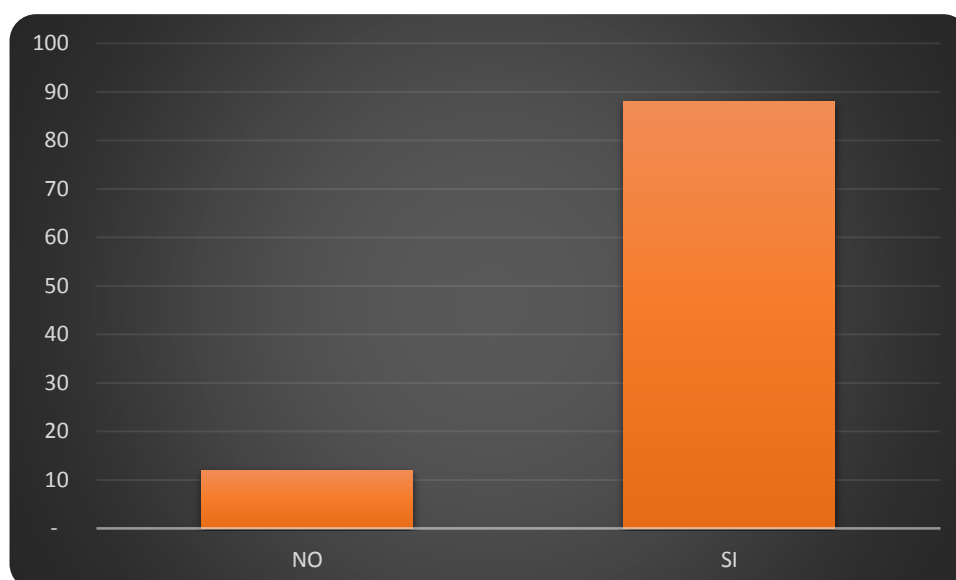
**Cuadro N° 4**

<b>Indicadores</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
SI	43	86 %
No	7	14 %
TOTAL	50	100 %

**Fuente:** Abogados en libre ejercicio profesional de Loja

**Autor:** Byron Robles

**Gráfico N°4**



**Interpretación:**

En esta gráfica se observa que cuarenta y tres de los encuestados que concierne al 86% expresaron que, al declararse la utilidad pública, en la expropiación, la efectivización de pago por indemnización debe ser hecha inmediatamente una vez declarado el acto administrativo, esto se debe que la

expropiación un tema de trámites conocidos y porque de alguna u otra manera han estado incursos en los juicios de esta naturaleza y porque está determinado en la Ley. En contraparte, siete personas que equivalen al 14% dijeron que, al declararse la utilidad pública, en la expropiación, la efectivización de pago por indemnización no es necesaria que sea inmediata

**Análisis:**

Como criterio personal una vez que se ha perfeccionado el acto administrativo de expropiación, sería necesario que su pago sea por el concepto de la bien materia de acto de expropiación, este valor queda como garantía para el pago Depositado en alguna entidad financiera del estado, porque puede existir inconvenientes, por lo que se evidencia que el precio ya pagado y depositado, garantizara el derecho de propiedad de la persona del bien expropiado.

**QUINTA PREGUNTA:**

**¿Cree usted que de parte de las entidades públicas expropiantes se realiza una justa valoración del bien inmueble objeto de la expropiación, y que el precio pagado al titular de la propiedad está acorde con la realidad socioeconómica ecuatoriana?**

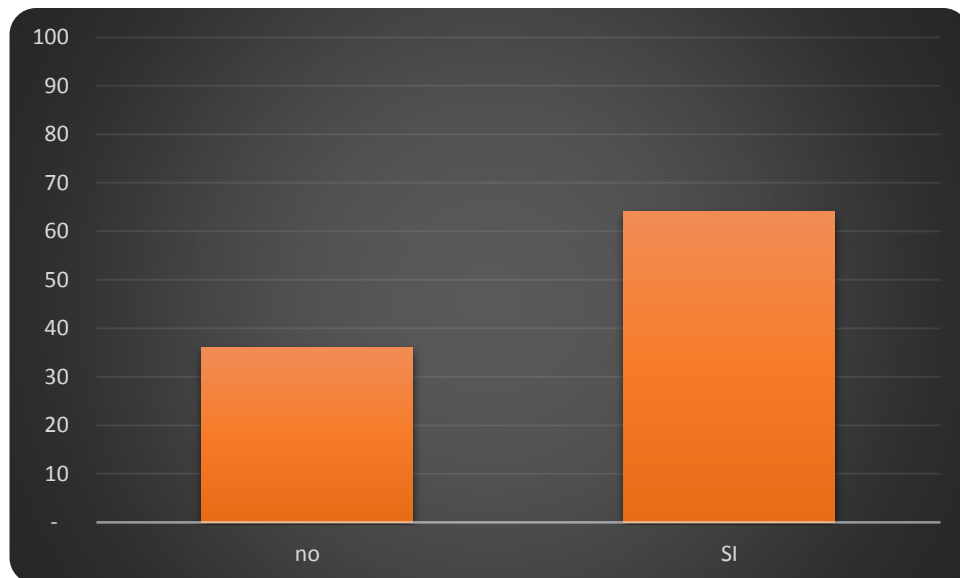
**Cuadro N° 5**

Indicadores	Frecuencia	Porcentaje
SI	13	24 %
No	37	76 %
TOTAL	50	100 %

**Fuente:** Abogados en libre ejercicio profesional de Loja

**Autor:** Byron Robles

**Grafico N°5**



**Interpretación:**

Como resultado de esta pregunta, se recoge el criterio de trece profesionales encuestados, quienes representan el 24% de la población investigada, ellas contestan de forma positiva la interrogante, es decir creen que de parte de las entidades públicas expropiantes se realiza una justa valoración del bien inmueble objeto de la expropiación, y que el precio que se paga al titular de la propiedad está acorde con la realidad socioeconómica ecuatoriana.

Por otra parte, está la opinión de treinta y siete profesionales que corresponden al 76% de la población de profesionales del derecho participantes, quienes manifiestan que las entidades públicas expropiantes no realizan una justa valoración del bien inmueble que va a ser expropiado, y que el precio que se cancela al titular de la propiedad no está acorde con la realidad socioeconómica ecuatoriana.

### **Análisis:**

La información presentada anteriormente permite establecer que en los procesos de expropiación que se desarrollan por parte de las instituciones públicas ecuatorianas, no existe una justa valoración del bien expropiado, y el valor que se paga al titular de la propiedad no está acorde con las características socioeconómicas de la sociedad ecuatoriana, ratificando con esto una realidad evidente en nuestro país que es la inconformidad de los propietarios de los bienes expropiados, por el precio ínfimo que se les paga

### **SEXTA PREGUNTA:**

**¿Usted estaría de acuerdo en que se realice una reforma al Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y de igual forma a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, a fin de garantizar de mejor forma el derecho a la defensa y el reconocimiento**

**del justo precio al titular de la propiedad, en el juicio de expropiación de bienes inmuebles?**

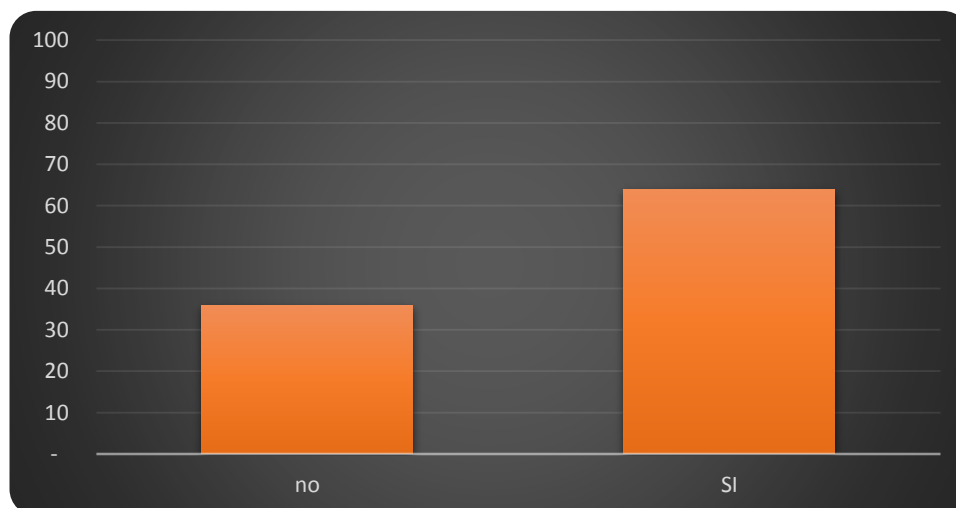
**Cuadro N° 6**

<b>Indicadores</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
Si	32	64 %
No	18	36 %
TOTAL	50	100 %

**Fuente:** Abogados en libre ejercicio profesional de Loja

**Autor:** Byron Robles

**Grafico N°6**



**Interpretación:**

En la sexta y última pregunta se obtiene el criterio de treinta y dos personas que representan el 64%, quienes contestan de manera positiva la interrogante es decir comparten que se realice el planteamiento de una reforma al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y de igual forma a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública,

con la finalidad de garantizar el derecho a la defensa, y el reconocimiento del justo precio al titular de la propiedad, en la sustanciación del juicio de expropiación de bienes inmuebles.

### **Análisis**

Por su parte dieciocho personas encuestadas, que representan el 36% del total, señalan una respuesta negativa, es decir no están de acuerdo con que se plantee una reforma al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, así mismo a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública al orientado esto a garantizar de mejor forma el derecho a la defensa y el pago del justo precio al titular de la propiedad, en el juicio de expropiación de bienes inmuebles

## **6.2 Resultados de la aplicación de Entrevistas**

Se empleó la técnica de la entrevista, cinco preguntas, que en este caso fue aplicada a la Dra. Sara Valarezo juez de la unidad judicial cuarta de lo civil y mercantil de la ciudad de Loja además de ser profesional del derecho, cumple funciones relacionadas con la problemática de investigación, especialmente con la administración de justicia en el ámbito civil.

**1. ¿Considera usted que la expropiación de bienes inmuebles es aplicada frecuentemente en la sociedad ecuatoriana?**

En estos últimos años desde que entró en vigencia la constitución del 2008 la sociedad ecuatoriana ha venido experimentando varios cambios en el ámbito del desarrollo eso amerita que deban realizarse obras de vialidad, construcción de obras relacionadas con la educación, la salud, entre otras, esto hace que el estado recurra a la figura de expropiación que se lo podría tomar como la compra forzosa de un bien determinado y que va a servir en función de la sociedad esto hace que la expropiación tenga una alta incidencia en la sociedad ecuatoriana, pues constantemente instituciones como los municipios recurren a esta institución jurídica para poder construir obras

**2. ¿Cree usted que existen limitaciones de derechos fundamentales en la regulación del juicio de expropiación establecida en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, como el derecho a la defensa y a la impugnación de los actos y resoluciones judiciales y administrativas, reconocido en la Constitución de la República del Ecuador?**

Pues como profesional del derecho tendré que decir que, si hay limitaciones, pero como funcionarios de justicia nosotros siempre nos apegamos a la ley y actuamos en base de ella, mi primera aseveración al decir que si hay



limitaciones esto es en cuanto que las a que los recursos con que cuenta el titular de la propiedad para oponerse a la decisión de expropiar son demasiado limitados esto impide una adecuada defensa y el ejercicio del derecho a concurrir ante órganos superiores a objeto de impugnar la decisión, pese a lo señalado se trata de un proceso que se encuentra muy difundido en la sociedad ecuatoriana, pues a través del mismo se pretende desarrollar la acción del Estado en beneficio de los habitantes.

**3 ¿las normas que se refieren a la expropiación dentro del Código Civil, el Código de Procedimiento Civil y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública considera usted que estas normas, vulneran el derecho a la propiedad reconocido en la Constitución de la República del Ecuador**

Sabemos pues que el derecho a la propiedad privada se encuentra protegido no solo en nuestra constitución sino también en los tratados internacionales firmados por el Ecuador , al hablar de la propiedad privada la intención de la entidad expropiante es utilizar el bien con una finalidad de orden social, sin embargo para quien resulta afectado por la expropiación es evidente que se percibirá una vulneración al derecho a la propiedad reconocido expresamente en la Constitución de la República del Ecuador

**4. ¿Piensa usted que hay una justa valoración del bien inmueble por parte de las entidades públicas cuando se realiza la expropiación, y que**

**su precio al hablar del bien pagado al titular está acorde con la realidad socioeconómica ecuatoriana?**

Este es uno de los problemas fundamentales y prácticos en materia de expropiación, lo que sucede ahí en la valoración del inmueble es que no se paga a los propietarios el justo valor del bien expropiado, sino que se le cancelan montos muy reducidos, y que no están acordes con los precios significativos que en la actualidad se atribuye a los inmuebles en la sociedad ecuatoriana.

**5.- ¿Usted como profesional del derecho al analizar lo expuesto en la entrevista estaría de acuerdo en que se realice el planteamiento de una reforma al Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública a fin de garantizar de mejor forma el derecho a la defensa y el reconocimiento del justo precio al titular de la propiedad, en el juicio de expropiación de bienes inmuebles?**

Deberíamos ser demasiado cautelosos al elaborar dicha reforma deberíamos analizar los elementos que intervienen en la expropiación esto con el fin de equipar en derechos tanto al estado como al expropiado, ya que si es procedente esta vendría a tener una mayor justicia para el sujeto expropiado

## **7. DISCUSIÓN**

### **7.1 VERIFICACION DE OBJETIVOS**

Los objetivos que se plantearon son los siguientes:

#### **OBJETIVO GENERAL:**

- **Realizar un estudio, conceptual, doctrinario, y jurídico sobre el derecho a la propiedad privada y la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación en el Ecuador**

Este objetivo se cumplió positivamente y a cabalidad ya que en el estudio de la revisión de la literatura he presentado elementos suficientes que son de carácter conceptual, doctrinario y jurídico a la vez que los mismos nos permitieron dar un entendimiento cabal de como se ha venido regulando la figura de expropiación en la legislación ecuatoriana, claro está que siempre se realizó con un análisis crítico sobre los planteamientos propuestos.

## **OBJETIVOS ESPECIFICOS.**

- Determinar las causas del por qué se realiza la expropiación de bienes inmuebles por parte del estado.

Este objetivo se cumple de manera positiva ya que en el marco conceptual y marco doctrinario se describe con exactitud la expropiación esto es de una forma histórica al hablar de sus antecedentes y así como su conceptualización y elementos propios de la expropiación la cual nos hace entender de sobremanera el porqué de la expropiación de bienes inmuebles por parte del estado.

- Determinar los efectos que produce la expropiación sin que haya la previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley

El segundo objetivo específico se cumple, con las encuestas y entrevistas planteadas a los diferentes profesionales del derecho ya que con las respuestas de dichos profesionales se manifiesta que las leyes que tratan sobre el tema de expropiación producen efectos sobre el expropiado ya que se está vulnerando lo que establece las mismas leyes que son la previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley

- Proponer un proyecto de reforma al Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD) y Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, correspondiente al juicio de expropiación y declaratoria de utilidad pública

El último objetivo que es el tercero, este también se cumple ya que puntualmente se establece proponer un proyecto de reforma al código orgánico de organización territorial y ley orgánica del sistema nacional de contratación pública, esto se relacionara totalmente con la regulación adecuada del juicio de expropiación y además que haya una mejor tutela de derechos y que esta recaiga sobre el expropiado.

## **7.2 CONTRASTACION DE LA HIPOTESIS.**

La hipótesis planteada fue la siguiente:

**La declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación vulnera el derecho a la propiedad privada, consagrado en la Constitución de la República del Ecuador.**

Decimos pues, que con la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación se vulnera el derecho a la propiedad privada ya que este derecho a la propiedad privada se encuentra consagrado en la constitución de la

república del Ecuador, esta aseveración tiene su fundamento en que dicha declaratoria no es más que un acto administrativo emanado ya sea por los gobiernos autónomos descentralizados o por las instituciones públicas del estado, y su fin es declarar de utilidad pública algún bien inmueble el cual va servir para alguna obra que sea de interés de la colectividad.

El acto administrativo es decir la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación en este trabajo de investigación se ha logrado determinar que esta declaratoria es realizada unilateralmente, en la cual solo tiene la participación la autoridad pública, cómo característica esencial, la cual atenta gravemente y pone en riesgo el derecho a la propiedad privada, así como el derecho a la defensa y a las decisiones judiciales y administrativas las cuales se estipulan en la constitución de la república del Ecuador.

Con esto también acompaña la encuesta realizada en las cuales se nota que mayoritariamente los encuestados, se pronuncian a favor de que se realice una reforma tanto al cootad como a la ley orgánica nacional de contratación pública, esto con el fin de que no vulneran más los derechos de los afectados por la figura de la expropiación.

### **7.3 FUNDAMENTACION JURIDICA DE LA PROPUESTA DE REFORMA.**

Uno de los principales derechos consagrados en la constitución, es el derecho a la propiedad privada es de suma importancia este derecho ya que sin este

no sería viable garantizar a las personas un desarrollo sostenido, un desarrollo que vaya desde lo individual, familiar y social, en base a este aspecto y más consideraciones hemos planteado la siguiente problemática:

La nueva Constitución del Ecuador, (Constitución del 2008) a diferencia de las anteriores, tiene una nueva estructura institucional destinada a garantizar la vigencia de los derechos humanos fundamentales propios de un Estado democrático. Igualmente reconoce los derechos llamados de primera generación: vida, libertad y propiedad; que protegen el medio ambiente, el derecho al desarrollo, derecho a la paz, entre otros.

El Art. 321 estipula: El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas Pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta y que Deberá cumplir su función social y ambiental.

El articulado anterior hace referencia que el estado como forma de organización de la sociedad garantiza el derecho a la propiedad en las diversas formas, una de estas; es la propiedad privada, pero la realidad es otra, se realiza esta observación ya que en varias ocasiones el derecho a la propiedad privada se ha visto vulnerado por el propio Estado y a su vez por las instituciones que están bajo su dirección, esto es cuando se realizan las declaratorias de utilidad publicas

En el Art. 323 se establece: “Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación.”

La disposición en mención referencia tiene dos situaciones bien definidas: la una que hace referencia para poder expropiar por razones de utilidad pública y la otra que es por interés social y nacional

Si bien es cierto el Estado y las instituciones a su cargo pueden hacer uso de esta facultad y declarar de utilidad pública los bienes inmuebles que a ellos les parece convenientes para realizar sus obras, pero esta figura jurídica solo ha conllevado una serie de litigios entre el Estado a través de sus Instituciones, con personas particulares; estos litigios mencionados ocurren por algunas razones, entre la cuales tenemos que el precio del bien afectado no se ajusta la realidad económica o avalúo real del mismo y no hay la previa indemnización por parte del Estado. Más aun, cuando la expropiación sea de carácter urgente considerada así por la institución correspondiente que la demanda, se procederá a ocupar inmediatamente el inmueble constituyéndose desde este punto de vista la utilidad pública con fines de expropiación como una vulneración al derecho de propiedad privada que se encuentra garantizado en nuestra Constitución de la República.



## 8. CONCLUSIONES

Las conclusiones luego de haber abordado todos los aspectos concernientes a este trabajo son las siguientes:

- Las declaratorias de utilidad pública e interés social son actos administrativos unilaterales y su finalidad es expropiar un bien determinado, el cual servirá para utilizarlo en bien de la colectividad, así mismo la figura de la expropiación es constantemente utilizada por las entidades del estado que se encuentran facultadas de hacerlo.
- Si bien es cierto los bienes expropiados servirán para el uso de la colectividad, pero a lo cual nos referimos que dichos bienes no están dentro de la justa valoración lo cual determina que existe un perjuicio económico de la entidad expropiante hacia el expropiado ya que las peritajes y valoraciones no están acordes a la realidad socioeconómica que en la actualidad se vive en la sociedad ecuatoriana
- Dentro de las leyes pertinentes que se ha estudiado en el presente trabajo como es código civil, código de procedimiento civil, cotoac, y ley orgánica del sistema nacional de contratación pública referente a la expropiación no garantizan al expropiado el legítimo derecho a la defensa y más aún al debido proceso en lo que respecta a impugnar

actos y resoluciones administrativas derechos garantizados en la constitución de la República del Ecuador.

- Y como ultima conclusión tenemos que con la abundante información que se ha recogido en el presente trabajo, la misma nos permitirá realizar los cambios pertinentes en el código de organización territorial, así como en la ley la ley orgánica del sistema nacional de contratación pública esto, con el fin de que haya un mejor manejo de la ley en materia de expropiación y así poder proteger de mejor manera los derechos del expropiado.

## 9. RECOMENDACIONES

Pido que de manera especial se tome en cuenta las siguientes recomendaciones:

- Al Gobierno Nacional de La República del Ecuador, esto con el fin de que haga prevalecer lo que manda la norma superior como es la constitución, garantizar a cabalidad el derecho a la propiedad privada, realizando verdaderos estudios a fondo en que se tome en cuenta aspectos como la realidad socio económica del sujeto o familia a expropiarse.
- A la Asamblea Nacional de la República del Ecuador, para que a través de sus legisladores y a la comisión legislativa que le corresponda acojan la propuesta de reforma que en este presente trabajo se propone con el fin de que exista una mejor forma de protección de derechos de los expropiados.
- A las autoridades competentes, de los gobiernos autónomos descentralizados e instituciones públicas ya que en ellos recaen la potestad de que existan mejores procesos para realizar de mejor manera las valoraciones de los predios afectados por expropiación acogiéndose a las características vigentes, es decir; que estén acorde

los precios de los bienes a la realidad socio económica de forma que no exista un perjuicio económico al expropiado ni a sus familiares.

- A la prestigiosa Universidad Nacional de Loja, para que se tome en cuenta que, en la formación de los estudiantes de Derecho, haya una mayor información sobre este tipo de figuras legales como es la expropiación ya que la misma se encuentra regulada en nuestra legislación y se aplica de forma constante en la sociedad ecuatoriana.

## **9.1 PROPUESTA DE REFORMA JURIDICA.**

### **LA ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR**

QUE, en la Constitución de la República del Ecuador se establece con claridad que el estado garantizara todas las formas de propiedad, en la cual está inserta la propiedad privada derecho que abarca a todas las personas.

QUE, las instituciones del Estado, así como los gobiernos autónomos descentralizados, a través de actos administrativos tienen la potestad de declarar bienes de utilidad pública e interés social y proceder con la expropiación de los mismos

QUE, la norma constitucional, señala que debe haber una previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad de la ley, este precepto resulta que es vulnerado ya que no hay justa valoración y peor aún una justa valoración del predio materia de expropiación.

QUE, Los procesos en los que se tramitan las expropiaciones, se vulnera el derecho a la defensa y a la impugnación de decisiones administrativas y judiciales.

En uso de las atribuciones que le confiere el numeral 6 del art 120 de la Constitución de la República del Ecuador, resuelve expedir lo siguiente:

**LEY REFORMATORIA AL CODIGO ORGANICO DE  
DESCENTRALIZACION TERRITORIAL COOTAD Y LEY  
ORGANICA DEL SISTEMA NACIONAL DEL SISTEMA DE  
CONTRATACION PUBLICA LOSNCP**

**EN LO REFERENTE AL COOTAD:**

**Art 1.-** En el art 449.- avalúo. - agréguese el literal “d” el cual manifestara lo siguiente

:

**d)** “El sujeto afectado por la expropiación, estará en facultad de presentar un avalúo el cual tendrá que estar estructurado con todas las características técnicas, será avalado y firmado por un perito de la localidad y en el cual el afectado por la expropiación podrá presentara su propuesta de avalúo del bien, el cual también será tomado en cuenta por la autoridad competente como base para acuerdo de pago o a su vez, para la sustentación del juicio de expropiación

Para que surta efecto lo señalado en el literal anterior, el propietario tendrá el termino de veinte días luego de la notificación según el art 448 de este mismo código para que presente el avalúo de su bien.”

**Art 2.-** Sustitúyase, el art 450 por el siguiente:

Los propietarios de bienes declarados de utilidad pública podrán impugnar la resolución administrativa de expropiación dentro de los 15 días hábiles siguientes; la administración tendrá el termino de tres días, para resolver la impugnación de no haber un pronunciamiento, la declaratoria de utilidad publica quedará sin efecto y no se podrá volver a declarar de utilidad pública dicho bien por el lapso de 5 años.

De la resolución sobre la impugnación, se podrá imponer los recursos administrativos previstos y contemplados en la ley.

## **EN LO REFERENTE, A LA LOSNCP**

**Art 1.-** Al art 58 realícese las siguientes reformas:

**1.- Sustitúyase el inciso segundo por el siguiente:**

Una vez que la declaratoria de utilidad pública o de interés social se encuentre perfeccionada, se buscará un acuerdo directo entre las partes, en el término de (30) días; en este término no habrá una ocupación inmediata del inmueble.

**2.- Luego del tercer inciso, agréguese el siguiente inciso:**

Igualmente, el afectado de expropiación tendrá la facultad de presentar un avalúo realizado y avalado por un perito de la localidad en este informe constara la propuesta de avalúo la cual debe ser de conocimiento de la autoridad competente y servirá como base para acuerdo de pago o a su vez, para la sustentación del juicio de expropiación

**3.- Modifíquese el quinto inciso por el siguiente:**

Se podrá impugnar el precio, así también como se podrá impugnar la resolución administrativa.

**4.- Modifíquese el séptimo inciso por el siguiente:**

En caso de no existir un arreglo entre la entidad expropiante y expropiado se procederá al juicio de expropiación, conforme al trámite previsto en el Código de Procedimiento Civil., para fijar el precio el juez en su dictamen, no está obligado a sujetarse al avalúo establecido por la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros, ni por las municipalidades.

**Disposición final:** Esta ley entrara en vigencia, a partir de su publicación el registro oficial,

Dado en Quito, en la sala de reuniones de la Asamblea Nacional de la República del Ecuador

**FIRMA PRESIDENTA**

**FIRMA SECRETARIA**



## 10. BIBLIOGRAFÍA

- **ALBORNOZ, Peralta, Oswaldo**, La propiedad en el Ecuador. Pág. 70
- **CHAMANE ORBE, Raúl**, Diccionario de Derecho Constitucional, Editorial Adruss, Lima, Peru, 2010, pg, 310
- **CABANELLAS, Guillermo**, DICCIONARIO JURÍDICO ELEMENTAL. Pág. 456
- **CABANELLAS Guillermo**, DICCIONARIO DE DERECHO USUAL, 9na Edición, Editorial HELIASTA, Tomo II E-M, Buenos Aires-Argentina, Año de Publicación 1976, Pág. 153
- **COSTA Agustín**. Citado por TAWIL Guido Santiago: Recurso Ordinario de Apelación ante la Corte Suprema de Justicia, Buenos Aires, Ediciones Depalma. 1990. Pg. 40.
- **CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR**, Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2013, pág. 13
- **CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA**-Consejo Superior de la Judicatura, Sala Administrativa Centro de Documentación Judicial (CENDOJ) Biblioteca Enrique Low Murtra..Pg.33
- **CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO**, Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2013, pág. 61
- **CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL**, Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2013, pág. 131.

- **CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN**, Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2013, pág. 96
- **CUEVA CARRIÓN**, Luis, El Debido Proceso, Segunda Edición Actualizada y Ampliada, Ediciones Cueva Carrión, Quito-Ecuador, 2013, pág. 81.
- **DICCIONARIO JURÍDICO ESPASA**. Fundación Tomas Moro. Pág. 67
- **DERECHO ADMINISTRATIVO**, T.I. 9ª. Ed. México 1979 p.226
- **GARCÍA DE ENTERRIA Luis**, LA LEGITIMIDAD DE LAS EXPROPIACIONES LEGISLATIVAS, Vol. 5, Barcelona-España, Año de Publicación 2000, Pág. 89
- **GALLINAL, Rafael** Manual de Derecho Procesal Civil T. II. Unión Tipográfica Editorial Hispano Americana, Buenos Aires, pg. 229
- **GUERRERO Víctor**, LA EXPROPIACIÓN EN VÍA ADMINISTRATIVA EN EL VÓRTICE NEOLIBERA, Revista Foro Nro. 17, Santa Fe de Bogotá D.C., abril de 1992, Pág. 32
- <http://jorgemachicado.blogspot.com/2010/01/debidoproceso.html>
- <https://www.es.scribd/Diccionario-Juridico-de-Guillermo-cabanellas-de-Torres>
- **LARES MARTÍNEZ Eloy**, **MANUAL DE DERECHO ADMINISTRATIVO**, 12da Edición, Caracas Venezuela, Año de Publicación 2001, Págs. 607-608.
- **LEY ORGANICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACION PUBLICA** - Página 25 eSilec Profesional - [www.lexis.com.ec](http://www.lexis.com.ec)

- **MANUEL OSSORIO** Diccionario De Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales. 1ª Edición Electrónica Editorial Datascan, S.A.pg.504
- **MACHICADO, Jorge**, "Bienes Muebles E Inmuebles", Apuntes Jurídicos™, 2013  
<http://jorgemachicado.blogspot.com/2013/08/bbb.html>
- **PARRAGUEZ, Ruiz, Luis, MANUAL DE DERECHO CIVIL ECUATORIANO**, Derechos Reales, Volumen I Editorial Universidad Técnica Particular de Loja, Loja-Ecuador ,1999, Pág. 24
- **SALUSTIANO de Dios, Ricardo, & Eugenia**, 2012, pág. 142
- **SILVA ARMANDO**, El Derecho a la Defensa en el Ámbito Procesal, Editorial Temis, Bogotá Colombia, 2007, pág. 21.
- **TEORÍA GENERAL DEL DERECHO ADMINISTRATIVO**, 4ª. Ed. Mexico,1981pp356y357
- **ZAVALA BAQUERIZO** Jorge, Tratado de Derecho Procesal Penal, Tomo I, Editorial Edino, Guayaquil Ecuador, 2008, pág. 272

11 ANEXOS.

PROYECTO DE TESIS



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA**

**UNIDAD DE EDUCACIÓN A DISTANCIA**

**CARRERA DE DERECHO.**

**TEMA:**

“EL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA CONSAGRADO EN LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR Y SU VULNERACIÓN MEDIANTE LA DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA CON FINES DE EXPROPIACIÓN”

**PROYECTO DE TESIS PREVIO A  
LA OBTENCION DEL TITULO DE  
ABOGADO.**

**POR:**

**Byron Patricio Robles Miranda**

**LOJA – ECUADOR**

**2015**

## **1. TEMA**

“EL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA CONSAGRADO EN LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR Y SU VULNERACIÓN MEDIANTE LA DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA CON FINES DE EXPROPIACIÓN”.

## 2. PROBLEMÁTICA

La nueva Constitución del Ecuador, (Constitución del 2008) a diferencia de las anteriores, tiene una nueva estructura institucional destinada a garantizar la vigencia de los derechos humanos fundamentales propios de un Estado democrático. Igualmente reconoce los derechos llamados de primera generación: vida, libertad y propiedad; que protegen el medio ambiente, el derecho al desarrollo, derecho a la paz, entre otros.

El Art. 321 estipula: El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas Pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta y que Deberá cumplir su función social y ambiental.

El articulado anterior hace referencia que el estado como forma de organización de la sociedad garantiza el derecho a la propiedad en las diversas formas, una de estas; es la propiedad privada, pero la realidad es otra, se realiza esta observación ya que en varias ocasiones el derecho a la propiedad privada se ha visto vulnerado por el propio Estado y a su vez por las instituciones que están bajo su dirección, esto es cuando se realizan las declaratorias de utilidad publicas

En el Art. 323 se establece: “Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y

nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación.” La disposición en mención referencia tiene dos situaciones bien definidas: la una que hace referencia para poder expropiar por razones de utilidad pública y la otra que es por interés social y nacional. Si bien es cierto el Estado y las instituciones a su cargo pueden hacer uso de esta facultad y declarar de utilidad pública los bienes inmuebles que a ellos les parece convenientes para realizar sus obras, pero esta figura jurídica solo ha conllevado una serie de litigios entre el Estado a través de sus Instituciones, con personas particulares; estos litigios mencionados ocurren por algunas razones, entre las cuales tenemos que el precio del bien afectado no se ajusta a la realidad económica o avalúo real del mismo y no hay la previa indemnización por parte del Estado. Más aun, cuando la expropiación sea de carácter urgente considerada así por la institución correspondiente que la demanda, se procederá a ocupar inmediatamente el inmueble constituyéndose desde este punto de vista la utilidad pública con fines de expropiación como una vulneración al derecho de propiedad privada que se encuentra garantizado en nuestra Constitución de la República.

Ante esta realidad me propuse a realizar la investigación con el tema:

**“EL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA, CONSAGRADO EN LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR Y SU VULNERACIÓN MEDIANTE LA DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA CON FINES DE EXPROPIACIÓN”.**

### **3. JUSTIFICACION**

La Universidad Nacional de Loja mediante el sistema Académico Modular por Objeto de Transformación (SAMOT), pretende desarrollar un campo metodológico, en el cual el estudiante pueda adentrarse a los diferentes problemas en los que se halla inmersa nuestra sociedad, convirtiéndose la investigación en un recurso indispensable para el conocimiento de dichos problemas, ya que las nociones teórico -prácticos adquiridos en el proceso de esta investigación tendrán un amplio sustento científico.

El presente tema de investigación que se desarrolla, se confronta que la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación es una vulneración al derecho de la propiedad privada ya que los efectos que se producen en contra de los intereses de los patrimonios de personas que fueron expropiados son derechos trascendentales que están protegidos en la constitución del Ecuador, por lo que es necesario estudiar las diferentes normativas que tratan sobre el tema propuesto. siendo este el objeto de transformación motivo de nuestro estudio.

Es por ello que el presente trabajo de investigación tiene como finalidad servir como parte de la vinculación de la universidad con la sociedad y formar profesionales en derecho que contribuyan al adelanto y progreso de la región sur del país, mediante la aplicación y puesta en marcha de los conocimientos adquiridos y más aun involucrándose en los problemas propios de la profesión.



## **4. OBJETIVOS**

### **4.1 Objetivo General**

- Realizar un estudio, conceptual, doctrinario, y jurídico sobre el derecho a la propiedad privada y la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación en el Ecuador

### **4.2 Objetivos Específicos**

- Determinar las causas del por qué se realiza la expropiación de bienes inmuebles por parte del estado.
- Determinar los efectos que produce la expropiación sin que haya la previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley
- Proponer un proyecto de reforma al Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD) y Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, correspondiente al juicio de expropiación y declaratoria de utilidad pública

## **5. HIPOTESIS**

La declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación vulnera el derecho a la propiedad privada, consagrado en la Constitución de la República del Ecuador.

## 6. MARCO TEÓRICO

### **Definición del Acto Administrativo.**

Antes de la conceptualización del acto administrativo desde diferentes puntos de vista cabe recalcar y señalar la importancia, que la Administración Pública se desenvuelve con la realización de numerosos actos de muy diversa naturaleza como son: actos jurídicos, hechos jurídicos y actos materiales; es así, que el conocimiento del acto administrativo es la base para el ejercicio de las garantías administrativas en un Estado Constitucional de Derechos y Justicia.

Fernández de Velasco define al acto administrativo como “toda declaración unilateral y ejecutiva en virtud de la cual la administración tiende a crear, reconocer, modificar o extinguir una situación jurídica subjetiva<sup>37</sup>”

El concepto descrito, hace referencia a que esta definición se ajusta a la caracterización del acto administrativo como una especie del acto jurídico, ya que en efecto un acto administrativo emanado por la Administración Pública puede crear, modificar o extinguir una situación jurídica de los administrados.

El Dr. Herman Jaramillo Ordóñez, en su obra Manual de Derecho Administrativo, lo conceptualiza al acto administrativo de la siguiente manera

---

<sup>37</sup> **GABINO**, Derecho Administrativo, Décima Tercera Edición, México, Porrúa, 1969, p. 307.

“Es un acto jurídico y uno de los medios que se vale la administración pública para expresar su voluntad. Todo acto administrativo que se emana de un órgano del sector público central, institucional o seccional, con poder legal, produce efectos jurídicos<sup>38</sup>”

Para Roberto Dromi “El acto administrativo es una declaración unilateral y concreta de la Administración Pública, en ejercicio de un poder legal, tendiente a realizar o a producir actos jurídicos, creadores de situaciones jurídicas subjetivas, al par que aplicar el derecho al hecho controvertido<sup>39</sup>”

Se nota en la definición que hace el tratadista Roberto Dromi, un elemento muy particular al mencionar que el acto administrativo es una declaración unilateral, es decir que estas declaraciones solo tienen la participación de la autoridad de la Administración Pública, además de esto también se nota que estos actos producen efectos jurídicos directos ya que siempre el acto jurídico va a decidir una situación jurídica concreta; e inmediatos, porque al tiempo de ser expedidos crean, extinguen o modifican derechos subjetivos del administrado y por tanto pueden ser ejecutados.

---

<sup>38</sup> **JARAMILLO ORDOÑEZ**, Herman, Manual de Derecho Administrativo, Cuarta Edición, Loja Ecuador, Año 1999, p. 189.

<sup>39</sup> **DROMI, Roberto**, Derecho Administrativo, 4ta. Edición, Ediciones Ciudad Argentina, Argentina, p. 203

## La Propiedad.

Para el tratadista Eduardo Carrión, la Propiedad “Es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien<sup>40</sup>”.

La propiedad entonces es entendida como la facultad que tiene una persona sobre una determinada cosa de la que es posible su apropiación, esta capacidad permite al propietario el uso, goce y disposición del bien que tiene en su poder conforme lo permiten las normas jurídicas establecidas que rigen el Estado, es decir las limitaciones al bien pueden ser impuestas solo por el ordenamiento jurídico. Por lo tanto, la propiedad implica un derecho real sobre un determinado bien, tomando en cuenta que el marco jurídico da al propietario la posibilidad de administrar sus bienes conforme su voluntad.

En el Art. 599 del Código Civil, por propiedad se entiende que “El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.<sup>41</sup>” Es decir, las personas

---

<sup>40</sup> **CURSO DE DERECHO CIVIL.** Tomo II. De los Bienes. Eduardo Carrión Eguiguren. Quito – Ecuador. Pág. 20.

<sup>41</sup> **CODIGO CIVIL CODIFICADO.** Ediciones Legales. Quito – Ecuador. Año 2008. Pág. 789

pueden disponer de sus propiedades de la forma que fuere o conforme su voluntad siempre y cuando no se afecte el derecho ajeno y no vaya contra la ley. Este concepto ha tenido mucho tiempo de vigencia y es la base fundamental para garantizar la propiedad privada en el Ecuador

## **La Propiedad Privada**

De acuerdo al concepto enunciado en el Diccionario Jurídico Espasa se establece que es “El poder jurídico pleno o completo de un individuo sobre una cosa<sup>42</sup>”

Ante este concepto conviene realizar un análisis respecto de la situación actual de la propiedad privada en el Ecuador; por cuanto el Estado tiene la obligación de proteger y garantizar este tipo de propiedad, tomando en cuenta que constituye un derecho de los ciudadanos y las ciudadanas. Cabe hacer una aclaración y es que cuando hablamos de propiedad privada nos referimos a una particularidad, no podemos referirnos a la propiedad privada de una cooperativa, o la propiedad privada del Estado, por ejemplo, porque estos términos ya no se refieren a la propiedad privada sino a la propiedad cooperativista o la propiedad estatal respectivamente. Así pues, la propiedad privada es única, tiene características que le son indispensables y que de alguna manera son facultades que están a disposición del propietario; como las que se detallan en el Diccionario Jurídico Espasa:

---

<sup>42</sup> **DICCIONARIO JURÍDICO ESPASA**. Editorial – Calpe. Fundación Tomas Moro. Madrid – España. 2008. Pág. 678

- “Que se la pueda vender, sin que nadie se oponga.
- Que se la pueda usar a manera de garantía.
- Que se la pueda regalar sin que nadie proteste.
- Que se pueda destruirla sin que nadie sienta el derecho de prohibirle<sup>43</sup>”

Cuando una persona se vea facultada de cumplir con cualquiera de las condiciones que se expresan anteriormente, se encuentra en ejercicio pleno de la propiedad privada por cuanto no depende de nadie para decidir qué hacer con sus propiedades, que por el hecho de pertenecerle cumplen esa condición de privadas.

## **Expropiación**

Antes de empezar con el concepto principal de expropiación, citare su raíz etimológica, así como su definición gramatical, y doctrinaria.

La raíz etimológica de expropiación proviene de la unión de dos vocablos latinos, **ex** que significa fuera de y **propio** que significa pertenencia que al unirlos indica privación de la propiedad.

Desde el punto de vista gramatical el diccionario de la Real Academia Española establece que expropiar significa “desposeer de una cosa a su propietario, dándole en cambio una indemnización, salvo casos

---

<sup>43</sup> **DICCIONARIO JURÍDICO ESPASA**. Editorial – Calpe. Fundación Tomas Moro. Madrid – España. 2008. Pág. 682

excepcionales. Se efectúa por casos de utilidad pública “en este sentido, expropiación es la “acción y efecto de expropiar<sup>44</sup>”

Cabanellas, al referirse a la expropiación lo hace en los siguientes términos:

“La Expropiación forzosa es el apoderamiento de la propiedad ajena que el estado u otra corporación o entidad pública lleva a cabo por medio de utilidad general y abonado justa y previa indemnización. Desde el punto de vista del propietario viene a ser la pérdida o privación inexcusable de todos o parte de sus bienes, por requerirlo el bien público y a cambio de una compensación en dinero<sup>45</sup>”

Es así, que, al momento de conceptualizar la expropiación, se dice que esta se forma como un medio y que es una institución propia del derecho público que consiste en el traspaso de la propiedad particular a la administración (estado) para fines de utilidad pública. Cabe mencionar que existe el pago de una justa y previa indemnización. De la expropiación resulta, en consecuencia, la pérdida total o parcial del bien privado, por motivo de utilidad general, ser para la construcción de una obra pública o para la prestación de un servicio público, etc. Por ello puede decirse que el derecho que el expropiado gozaba sobre la cosa se extingue en beneficio de la comunidad y

---

<sup>44</sup> **Diccionario de la Lengua Española**, T. I, 21ª. ed. Ed. Espasa Calpe, Madrid,1992, p. 937

<sup>45</sup> **CABANELLAS, Guillermo**, Diccionario Enciclopédico de Derecho usual de Cabanellas, Tomo, pag,151

que este derecho esta sustituido por otro derecho: el derecho a la indemnización.

La expropiación según la definición doctrinaria del tratadista Herman Jaramillo Ordóñez, es “la expropiación es un sistema jurídico entre la escuela individualista que mantiene el derecho a la propiedad privada y la escuela socialista que niega el dominio privado estableciendo que la propiedad debe ser del Estado en beneficio del pueblo. La expropiación viene a ser la transferencia del dominio privado al dominio nacional público o fiscal, por acto unilateral del Estado, en razón de utilidad pública calificada por la ley y previa indemnización al propietario<sup>46</sup>”

Los dos tratadistas antes mencionados coinciden en sus definiciones al sostener que la expropiación, es el paso de los bienes privados a manos del estado, esto se da y se justificara si son declarados de interés público y serán utilizados para el bien común, con una característica que debe haber una indemnización por la pérdida del bien y además esta indemnización debe ser previa y tiene que ser un valor justo y acorde a la propiedad materia de expropiación, tal cual como lo señala el Art. 323 se establece: “Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes,

---

<sup>46</sup> **JARAMILLO ORDÓÑEZ**, Herman. Manual de Derecho Administrativo. 3ra Edición. Pág. 149.



previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación<sup>47</sup>”

## **Utilidad Pública y el Interés Social**

Se debe hacer una diferencia entre las expresiones: **utilidad pública** o **interés social** ya que estas suelen ser interpretadas como sinónimas para lo cual citaremos sus definiciones para un mejor entendimiento ,La utilidad pública se entiende como “Todo lo que resulta de interés o conveniencia para el bien colectivo, para la masa de individuos que componen el Estado; o, con mayor amplitud, para la humanidad en su conjunto<sup>48</sup>” mientras tanto que El interés social para efectos de expropiación en cambio es todo lo que resulta de interés o conveniencia para una colectividad o un grupo de individuos determinados. Para el tratadista Joaquín Escriche, considera “que la utilidad pública debe anteponerse a la utilidad particular y así es que puede forzarse a un ciudadano a vender alguna de sus cosas cuando así lo exige el bien general. Pero se suele hacer un grande abuso de esta máxima; pues, bajo pretexto de utilidad pública, se ha sacrificado muchas veces los intereses de innumerables personas y se han cometido grandes atentados contra su seguridad<sup>49</sup>”

---

<sup>47</sup> **Constitución del Ecuador**, Corporación de Estudios y Publicaciones. Loja, 2010.Art 67

<sup>48</sup> **CABANELLAS, Guillermo**, Diccionario Jurídico Elemental, Heliasta, 14 Ed., Buenos Aires, 2000, pp. 399.

<sup>49</sup> **ESCRICHE, Joaquín**, Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, Tomo 4, pág. 987

Por ejemplo, si se quiere expropiar un inmueble para construir en él un parque o ampliar una avenida, entonces estamos ante el caso de fines de utilidad pública. En cambio, si un grupo de ciudadanos que viven en una cooperativa determinada solicitan a la Municipalidad que se expropie un bien para proyectos de vivienda estamos ante fines de interés social.

**En el COOTAD en el artículo 57 literal L manifiesta que:**

Al Consejo Municipal le corresponde:

**L)** “Conocer las declaraciones de utilidad pública o de interés social de los bienes materia de expropiación resueltos por el Alcalde conforme a la ley<sup>50</sup>”.

La declaratoria de Utilidad Pública o Interés Social sobre bienes de propiedad privada, es el antecedente para llegar a una expropiación dando conocimiento al dueño del bien inmueble que éste se tomará para obra de beneficio a la comunidad, será resuelta por la máxima autoridad de la entidad pública. Esta declaratoria se debe realizar mediante acto motivado, en el que constará de forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y el fin al que se destinará. Se acompañará a la declaratoria el correspondiente certificado del Registrador de la Propiedad. Las personas jurídicas de derecho privado sujetas a la ley y al reglamento del sistema nacional de contratación pública, como entes contratantes podrán negociar directamente la adquisición del inmueble dentro de los parámetros establecidos en la ley. Si se requiriera una expropiación deberán solicitarla a la autoridad pública del ramo

---

<sup>50</sup>CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMIA Y DESCENTRALIZACION. COOTAD, Registro Oficial Suplemento 303 de 19-oct.-2010 Ultima modificación: 16-ene.-2015

correspondiente al que pertenezcan. La resolución de la declaratoria será inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón en el que se encuentre ubicado el bien y se notificará al propietario. La inscripción de la declaratoria traerá como consecuencia que el Registrador de la Propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, salvo el que sea a favor de la entidad que declare la utilidad pública

## **7. METODOLOGIA**

Es preciso indicar que para la realización de este proyecto de tesis me apoyo en los siguientes métodos: Científico, Inductivo, Deductivo, Analítico y Sintético, de la misma forma en técnicas y procedimientos como la encuesta y la entrevista; al igual que en el estudio teórico de los referentes doctrinarios y legales, que me ayudaran a comprender de mejor manera la problematización que me conduce a realizar este proyecto de tesis.

### **Científico**

Permitirá observar, sintetizar, concluir y confrontar el tema de la presente investigación, mediante la contrastación conceptual de la temática de estudio y su metodología

### **Deductivo**

Se utilizará para establecer la estructura teórica en base a la revisión de la información recopilada, para llegar a particularidades de la expropiación e indemnización, sustentados en teorías, conceptos, principios, normas, doctrinas que se encuentren en vigencia.

## **Inductivo**

Se analizará la información existente en las respectivas leyes, códigos existentes que permitirá establecer el respectivo marco jurídico en que se desenvuelve las expropiaciones y su ámbito de aplicación.

## **Analítico**

Se analizará e interpretará la información recopilada con la finalidad de establecer los efectos y consecuencias que tiene el tema objeto de estudio en la sociedad ecuatoriana.

## **Sintético**

Mediante este método se establecerán las conclusiones y recomendaciones surgidas del estudio de la información obtenida por medio de la aplicación de los distintos métodos de investigación

.

## **8. TÉCNICAS**

### **Entrevista**

Mediante la aplicación de esta técnica a treinta profesionales del derecho en libre ejercicio permitirá adquirir información veraz acerca del tema a tratarse y

en consecuencia confirmar conocimientos relacionados con la parte teórica de la investigación.

## **Encuesta**

A través de cinco preguntas claras y concretas dirigidas a profesionales del derecho que a razón de su ejercicio tengan cabal conocimiento acerca de la problemática de la investigación.

## **Consulta Bibliográfica**

Se obtendrá toda información teórica y documental existente así mismo se recurrirá a material bibliográfico para conseguir un enfoque del tema central motivo de investigación.

# 1. CRONOGRAMA

MES ACTIVIDAD	AÑO 2015																																					
	NOVIEMBRE				DICIEMBRE				ENERO				FEBRERO				MARZO				ABRIL				MAYO				JUNIO				JULIO					
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		
Presentación y Aprobación de Tema																																						
Elaboración del proyecto																																						
Presentación y Aprobación del Proyecto																																						
Elaboración del Marco Teórico.																																						
Aplicación de instrumentos y ejecución de la práctica.																																						
Elaboración del Borrador.																																						
Presentación del Borrador																																						
Correcciones del Borrador.																																						
Presentación y Sustentación																																						

## 10. PRESUPUESTO Y FINANCIAMIENTO

### Presupuesto

RUBROS	MONTO
<b>Ingresos</b>	
Aporte de la Aspirante	930,00
<b>Total Ingresos</b>	<b>930,00</b>
<b>Gastos</b>	
Útiles de oficina	70,00
Impresiones	60,00
Copias	80,00
Empastados	120,00
Anillados	60,00
Movilidad	200,00
Alimentación	80,00
Imprevistos	90,00
Otros	170,00
<b>Total Gastos</b>	<b>930,00</b>

### Financiamiento

Todos los gastos incurridos en el desarrollo del trabajo de Tesis serán financiados por la Aspirante.



## 11. Bibliografía

- **GABINO**, Derecho Administrativo, Décima Tercera Edición, México, Porrúa, 1969, p. 307.
- **JARAMILLO ORDOÑEZ**, Herman, Manual de Derecho Administrativo, Cuarta Edición, Loja Ecuador, Año 1999, p. 189.
- **DROMI, Roberto**, Derecho Administrativo, 4ta. Edición, Ediciones Ciudad Argentina, Argentina, p. 203
- **CURSO DE DERECHO CIVIL**. Tomo II. De los Bienes. Eduardo Carrión Eguiguren. Quito – Ecuador. Pág. 20.
- **CODIGO CIVIL CODIFICADO**. Ediciones Legales. Quito – Ecuador. Año 2008. Pág. 789
- **DICCIONARIO JURÍDICO ESPASA**. Editorial – Calpe. Fundación Tomas Moro. Madrid – España. 2008. Pág. 678
- **DICCIONARIO JURÍDICO ESPASA**. Editorial – Calpe. Fundación Tomas Moro. Madrid –España. 2008. Pág. 682
- **Diccionario de la Lengua Española**, T. I, 21ª. ed. Ed. Espasa Calpe, Madrid,1992, p. 937
- **CABANELLAS, Guillermo**, Diccionario Enciclopédico de Derecho usual de Cabanellas, Tomo, pag,151
- **JARAMILLO ORDÓÑEZ**, Herman. Manual de Derecho Administrativo. 3ra Edición. Pág. 149.
- **Constitución del Ecuador**, Corporación de Estudios y Publicaciones. Loja, 2010.Art 67

- **CABANELLAS, Guillermo**, Diccionario Jurídico Elemental, Heliasta, 14 Ed., Buenos Aires, 2000, pp. 399.
- **ESCRICHE, Joaquín**, Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, Tomo 4, pág. 987
- **CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMIA Y DESCENTRALIZACION. COOTAD**, Registro Oficial Suplemento 303 de 19-oct.-2010 Ultima modificación: 16-ene.-2015

**ANEXO N°2: FORMATO DE ENCUESTA**

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA UNIDAD DE EDUCACIÓN  
A DISTANCIA CARRERA DE DERECHO.**

**SR. ENCUESTADO:**

**CON EL PROPOSITO DE CULMINAR MI FORMACION PROFESIONAL,  
COMO ABOGADO Y REALIZAR EL TRABAJO DE TESIS QUE ES  
REQUISITO ESENCIAL PARA LLEGAR AL OBJETIVO, EL CUAL TIENE  
RELACION CON LA DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA Y LA  
EXPROPIACION DE BIENES INMUEBLES, PIDO COMEDIDAMENTE SE  
DIGNE EN CONTESTAR LAS SIGUIENTES INQUIETUDES, SUS  
RESPUESTAS SON DE GRAN AYUDA PARA CULMINAR CON ESTE  
TRABAJO DE INVESTIGACION, EXPRESO MIS MAS SINCEROS  
AGRADECIMIENTOS**

**1 ¿Usted considera, si en las expropiaciones que realiza el Estado a  
través de las instituciones públicas y gobiernos autónomos  
descentralizados, de carácter urgente y de ocupación inmediata, se paga  
el justo precio del bien expropiado?**

**SI ( ) NO ( )**

**¿Por qué?**

.....  
.....

**2.- ¿Cree usted conveniente, que si no se llega a un acuerdo entre las partes por el precio de lo expropiado la Administración a fin de alcanzar la expropiación deberá procederse al juicio de expropiación?**

**SI ( ) NO ( )**

**¿Por qué?**

.....  
.....

**3.- ¿Conoce usted si es que, en los actos administrativos que es la declaratoria de Utilidad Pública con fines de expropiación que declara una institución pública, a esta resolución se acompaña el justo precio que deba pagarse por lo expropiado?**

**SI ( ) NO ( )**

**¿Por qué?**

.....  
.....

**4.- ¿Cree usted, que, una vez perfeccionado el acto administrativo, esto es la utilidad pública con fines de expropiación, debe haber la efectivización inmediata del pago por indemnización al expropiado?**

**SI ( ) NO ( )**

**¿Por qué?**

.....  
.....

**5.- ¿Cree usted que de parte de las entidades públicas expropiantes se realiza una justa valoración del bien inmueble objeto de la expropiación, y que el precio pagado al titular de la propiedad está acorde con la realidad socioeconómica ecuatoriana?**

**SI ( ) NO ( )**

**¿Por qué?**

.....  
.....

**6.- ¿Usted estaría de acuerdo en que se realice una reforma al Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y de igual forma a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, a fin de garantizar de mejor forma el derecho a la defensa y el reconocimiento del justo precio al titular de la propiedad, en el juicio de expropiación de bienes inmuebles?**

**SI ( ) NO ( )**

**¿Por qué?**

.....  
.....

**Gracias por su colaboración**

**ANEXO N°3: FORMATO DE ENTREVISTA**

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA UNIDAD DE  
EDUCACIÓN A DISTANCIA CARRERA DE DERECHO**

**SR. ENTREVISTADO:**

**CON EL PROPOSITO DE CULMINAR MI FORMACION PROFESIONAL,  
COMO ABOGADO Y REALIZAR EL TRABAJO DE TESIS QUE ES  
REQUISITO ESENCIAL PARA LLEGAR AL OBJETIVO, EL CUAL TIENE  
RELACION CON LA DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA Y LA  
EXPROPIACION DE BIENES INMUEBLES, PIDO COMEDIDAMENTE SE  
DIGNE EN CONTESTAR LAS SIGUIENTES INQUIETUDES, SUS  
RESPUESTAS SON DE GRAN AYUDA PARA CULMINAR CON ESTE  
TRABAJO DE INVESTIGACION, EXPRESO MIS MAS SINCEROS  
AGRADECIMIENTOS.**

**1.- ¿Considera usted que la expropiación de bienes inmuebles es  
aplicada frecuentemente en la sociedad ecuatoriana?**

.....

.....

.....

**2. ¿Cree usted que existen limitaciones de derechos fundamentales en  
la regulación del juicio de expropiación establecida en el Código  
Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,**

**como el derecho a la defensa y a la impugnación de los actos y resoluciones judiciales y administrativas, reconocido en la Constitución de la República del Ecuador?**

.....  
.....  
.....

**3 ¿las normas que se refieren a la expropiación dentro del Código Civil, el Código de Procedimiento Civil y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública considera usted que estas normas, vulneran el derecho a la propiedad reconocido en la Constitución de la República del Ecuador**

.....  
.....  
.....

**4. ¿Piensa usted que hay una justa valoración del bien inmueble por parte de las entidades públicas cuando se realiza la expropiación, y que su precio al haber del bien pagado al titular está acorde con la realidad socioeconómica ecuatoriana?**

.....  
.....  
.....

**5.- ¿Usted como profesional del derecho al analizar lo expuesto en la entrevista estaría de acuerdo en que se realice el planteamiento de una**

**reforma al Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública a fin de garantizar de mejor forma el derecho a la defensa y el reconocimiento del justo precio al titular de la propiedad, en el juicio de expropiación de bienes inmuebles**

.....

.....

.....

**Gracias por su colaboración**



## INDICE:

<b>Portada.....</b>	<b>I</b>
<b>Certificación.....</b>	<b>II</b>
<b>Autoría.....</b>	<b>III</b>
<b>Carta de Autorización.....</b>	<b>IV</b>
<b>Dedicatoria.....</b>	<b>V</b>
<b>Agradecimiento.....</b>	<b>VI</b>
<b>TABLA DE CONTENIDOS.....</b>	<b>VII</b>
<b>1.TÍTULO.....</b>	<b>1</b>
<b>2.RESUMEN.....</b>	<b>2</b>
<b>2.1 Abstract.....</b>	<b>4</b>
<b>3. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>6</b>
<b>4. REVISIÓN DE LITERATURA.....</b>	<b>9</b>
<b>4.1 MARCO CONCEPTUAL.....</b>	<b>9</b>
<b>4.1.1 Actos Administrativos.....</b>	<b>9</b>
<b>4.1.2 Instituciones Publicas.....</b>	<b>12</b>
<b>4.1.3 La Propiedad Privada .....</b>	<b>14</b>
<b>4.1.4 Bienes Inmuebles.....</b>	<b>16</b>
<b>4.1.5 Patrimonio Familiar.....</b>	<b>19</b>

4.1.5 La Expropiación.....	22
4.2 MARCO DOCTRINARIO.....	24
4.2.1 Antecedentes de la Expropiación.....	25
4.2.2 Declaratoria de Utilidad Pública e Interés Social.....	26
4.2.3 El Justo Precio o Indemnización por Causa de Expropiación.....	32
4.2.4 El Recurso de Apelación en el Juicio de Expropiación	35
4.2.4 El Debido Proceso.....	37
4.2.5 El Derecho a la Defensa.....	40
4.3 MARCO JURÍDICO.....	43
4.3.1 En la Constitución de la República del Ecuador.....	43
4.3.2 En el Código civil.....	46
4.3.3 Código de Procedimiento Civil.....	48
4.3.4 En el Código Orgánico de Organización Territorial..	51
(Cootad)	
4.3.5 Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.....	56
4.4 LEGISLACION COMPARADA.....	61
5. MATERIALES Y MÉTODOS.....	63

<b>5.1. Materiales Utilizados.....</b>	<b>63</b>
<b>5.2. Métodos.....</b>	<b>63</b>
<b>5.4 Procedimientos y Técnicas.....</b>	<b>65</b>
<b>6. RESULTADOS.....</b>	<b>66</b>
<b>6.1 Resultados de la Aplicación de Encuestas.....</b>	<b>66</b>
<b>6.2 Resultados de la aplicación de Entrevistas.....</b>	<b>78</b>
<b>7. DISCUSIÓN.....</b>	<b>82</b>
<b>7.1 VERIFICACION DE OBJETIVOS.....</b>	<b>82</b>
<b>7.2 CONTRASTACION DE LA HIPOTESIS.....</b>	<b>84</b>
<b>7.3 FUNDAMENTACION JURIDICA DE LA PROPUESTA DE REFORMA.....</b>	<b>85</b>
<b>8.CONCLUSIONES.....</b>	<b>88</b>
<b>9. RECOMENDACIONES.....</b>	<b>90</b>
<b>9.1 PROPUESTA DE REFORMA JURIDICA.....</b>	<b>92</b>
<b>10.BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>96</b>
<b>11 ANEXOS.....</b>	<b>96</b>
<b>11.1 ANEXO N° 1 PROYECTO DE INVESTIGACION.....</b>	<b>99</b>
<b>APROBADO</b>	
<b>11.2. ANEXO N°2: FORMATO DE ENCUESTA.....</b>	<b>122</b>
<b>11.3. ANEXO N°3: FORMATO DE ENTREVISTA.....</b>	<b>125</b>

**INDICE.....128**