UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA

ÁREA JURÍDICA SOCIAL Y ADMINISTRATIVA

CARRERA DE DERECHO

TÍTULO:

"EL PAGO DEL JUSTO PRECIO A LOS PROPIETARIOS POR EFECTOS DE LA EXPROPIACIÓN EN RELACION DE LA GARANTÍA DE LA PROPIEDAD INDIVIDUAL Y PERSONAL"

"TESIS PARA OPTAR POR EL GRADO DE Licenciado en Jurisprudencia"

AUTOR:*Ankler Juan Vizueta Guijarro*

DIRECTOR:*Dr. Leandro Peña Merino. Mg. Sc.*

LOJA – ECUADOR
2012

AUTORIZACIÓN

Dr. Leandro Peña Merino

Docente de la Carrera de Derecho del Área Jurídica, Social y Administrativa de la Universidad Nacional de Loja,

CERTIFICA:

Que la presente Tesis de Pregrado en Jurisprudencia, titulada "**EL PAGO DEL JUSTO PRECIO A LOS PROPIETARIOS POR EFECTOS DE LA EXPROPIACIÒN EN RELACION DE LA GARANTIA DE LA PROPIEDAD INDIVIDUAL Y PERSONAL**", elaborada por el postulante Ankler Juan Vizueta Guijarro, para optar por el grado de Licenciado en Jurisprudencia, ha sido dirigida, orientada y debidamente revisado bajo mi dirección, cumpliendo con los requisitos de fondo y de forma que exige el Reglamento de Régimen Académico de la Universidad Nacional de Loja; por lo que autorizo su presentación ante la autoridad académico correspondiente.

Loja, 18 de enero de 2012

Dr. Leandro Peña Merino. Mg. Sc.

Director de Tesis

AUTORÍA

Los criterios, expresiones, ideas, y en general todo el contenido de la presente tesis son de mi exclusiva responsabilidad y autoría; excepto las citas de autores que constan entre comillas.

Ankler Juan Vizueta Guijarro

Autor.

DEDICATORIA

Para aquellos que contribuyeron con las divinas enseñanzas del derecho, de mi formación militar, cuantos hombres de sus sabios conocimientos y carácter le hacen falta a la Patria.

A la mas grande devoción de mis padres y hermanos, cuya estructura moral, orientación y conducta, se yergue gigantesca a mi lado.

A mi esposa, expresión del más puro sentimiento de hombre, razón legitima de esfuerzos y motivos de superaciones, he de decirle gracias por su perseverancia, por su devoción, su amor, sus sacrificios.

Al supremo creador para decirle, Señor, acepta mis rodillas dobladas y que mi frente se inclina respetuosamente, para decirte humildemente: **GRACIAS DIOS.**

Ankler Juan Vizueta Guijarro

AGRADECIMIENTO

A la Universidad Nacional de Loja, que supo abrirme sus puertas y ha sido forjadora de la creación de distintas áreas y carreras como el Área Jurídica, Social y Administrativa y dentro de ella la Carrera de Derecho, dando la oportunidad al estudiante para superarse profesionalmente en distintas especialidades; a todos y cada uno de mis maestros, por su calidad de enseñanza y su árdua labor en la formación de sus estudiantes.

Así mismo dejo una gran constancia de mi singular agradecimiento de una manera muy especial al Dr. Leandro Peña Merino, Director de mi tesis a quien le debo mi gratitud por la dedicación, entrega, apoyo y sabias orientaciones para dar ideas claras al impartir sus conocimientos para una mejor comprensión y desarrollo de mi tesis.

El Autor

TABLA DE CONTENIDOS

Parte Introductoria

1 Resumen

1.1. Abstract

2 Introducción

Primera Sección

Cuerpo del Informe Final

3 Revisión de Literatura

3.1. Marco Conceptual

3.2. Nociones Básicas

3.2.1. Leyes comparadas

3.3. Marco Jurídico

3.3.1. Análisis de casos

4 Materiales y Métodos

4.1 Materiales

4.2 Métodos y Técnicas

5 Resultados

5.1. Resultados de las Encuestas

5.2. Resultados de las Entrevistas

6 Discusión de Resultados

6.1. Verificación de Objetivos

6.2. Contrastación de Hipótesis

6.3. Análisis de Casos

6.4. Fundamento Jurídicos de la Propuesta de Reforma

Segunda Sección

Síntesis

7. Conclusiones

8. Recomendaciones

8.1. Propuesta Jurídica

9. Bibliografía

Referencias Finales

- Apéndice
- Anexos
- Índice

1. RESUMEN

Este trabajo ahonda en la figura jurídica de la Expropiación, con el fin mediato de satisfacer la investigación designada en la asignatura; y con la intención inmediata de que sea útil para los que decidan acercarse a dicha cuestión.

El fin de la expropiación no es la mera privación de la cosa o derecho en que ésta consiste, sino el destino posterior a que tras la privación expropiatoria ha de afectarse el bien que se expropia.

En este sentido, la expropiación es un instrumento y no un fin en sí misma, pues está siempre en función de una transformación, ya sea física o jurídica del bien expropiado.

Constituye el fundamento de la Expropiación Forzosa, de modo que solo es justificable la potestad expropiatoria de la Administración a partir la necesidad de que se sacrifique una situación de propiedad privada ante intereses públicos superiores.

Esto es lo que legitima esta actuación de la Administración, de modo que de no existir no procedería. Esto trae implícito la previa declaración de utilidad pública o interés social del fin a que haya de afectarse el objeto expropiado; además deberá ser declarado expresa y singularmente mediante ley en cada caso.

Algo que se discute en nuestros tiempos al respecto es si constituye enriquecimiento del Estado, aún para el beneficio público, a costa del

particular; pues cierto es que las personas no deben ser obligadas a soportar lo que es, en rectitud, un gasto público. Esta posición es sencillamente rebatible si se procede con la adecuada indemnización de la persona privada perjudicada por la acción gubernamental, dejando en entre dicho tal enriquecimiento.

Pero al mismo tiempo se trata de que tal sacrificio sea el mínimo posible, de forma que no acarree la pérdida del contenido económico de la situación sacrificada, contenido que se sustituye por el justiprecio. La expropiación forzosa se admite en los inicios del estado liberal como el último fondo del derecho natural, sagrado e inviolable a la propiedad privada, "se ha convertido en un límite negativo del derecho absoluto decimonónico de propiedad poniéndose a disposición de la Administración Pública para el cumplimiento de los fines de ordenación y conformación crecientes en la sociedad actual, pero quedando garantizado siempre al titular del derecho, una causa justa de interés social, que a su vez limita la expropiación forzosa, y el contenido económico de su derecho, siendo estos aspectos fiscalizables por los Tribunales superiores.

ABSTRACT

His work delves into the legal concept of expropriation, in order to satisfy mediate inquiry appointed in the subject and with an immediate view to be useful for those who decide to approach the issue.

The purpose of the expropriation is not the mere privation of the thing or right in that it consists, but the subsequent fate after deprivation to expropriate the property affected must be expropriated.

In this sense, expropriation is a tool and not an end in itself, it is always based on a transformation, whether physical or legal person of the expropriated property.

It is the foundation of Eminent Domain, so the power is only justifiable expropriation of management on the need to sacrifice a situation of private property to public interests.

This is what justifies this action by the Administration, so that without not proceed. This brings the previous implicit declaration of public utility or social interest in order to affect the object has been expropriated, in addition shall be declared by law and uniquely expressed in each case.

Something that is discussed in our time about it is if it is enriching the State, even for public benefit at the expense of the individual, for certain is that people should not be forced to bear what is, in righteousness, public

expenditure. This position is simply hinged on whether to proceed with the adequate compensation of the private person aggrieved by governmental action, leaving in between that such enrichment.

But at the same time it is that such a sacrifice is minimized, so that does not involve the loss of economic substance of the situation sacrificed content is replaced by the fair price. Eminent domain is allowed at the beginning of the liberal state as the ultimate background of natural law, sacred and inviolable private property, "has become a negative limit absolute right of ownership nineteenth making themselves available for Public Administration compliance management and shaping for growing in today's society, but there are always guaranteed the right holder, a just cause of social interest, which in turn limits the expropriation, and the economic substance of the right, and these aspects overseen by the higher courts.

2. INTRODUCCIÓN

Intento desarrollar un tema en esta investigación el cual considero de especialísima importancia. El hombre en la vida y en el campo de relación con lo demás posee bienes de real fortuna e inmenso valor, los cuales están debidamente protegidos por la constitución y la ley pero cuando se atentan con determinados bienes causan pérdidas económicas irreparables o en muchos de los casos no haya la posibilidad para adquirir otro de igual o características; pues esto sucede cuando por motivos de expropiación no se determina el justo precio que debería corresponder en estas situaciones donde el valor real del bien expropiado, debería ser en equidad con as características, ubicación y mejoras que el propietario hace dentro de su propiedad.

Es por eso que preocupado por el problema que se da dentro de esta temática como es las expropiación en relación del "Régimen Jurídico, en el Fomento y Desarrollo Económico del Ecuador", me permito realizar el presente trabajo de investigación denominado **"El pago del justo precio a los propietarios por efectos de la expropiación en relación de la garantía dela propiedad individual y personal"**, el cual para un mejor estudio lo he creído conveniente analizarlo y determinarlo de la forma más comprensible y metódica posible, detallada de la siguiente manera:

En la primera parte, Revisión de Literatura denominado conceptual, consta todo lo referente a una breve reseña histórica de lo que es la expropiación, definiciones, conceptos, algunas de las características, así como un breve

análisis de lo que es la propiedad como un derecho, constitucionalmente protegido; ya en un Segundo Marco Doctrinario esta recopilado lo que se trata como mi tema de estudio es decir análisis al justo precio que se debe dar por motivos de expropiación, objeto de la expropiación, como se llega el precio a pagar de acuerdo a los avalúos que se realizan, y por ultimo en un tercer marco que es el Marco jurídico esta toda una recopilación de las normas referentes a la expropiación dentro de nuestro país como también de otros países que tienen igual similitud de leyes con la nuestra, que llegaría a ser legislación comparada.

Así mismo mi trabajo comprende de una investigación de campo como son tabulación y análisis de los resultados obtenidos en las encuestas y las entrevistas, verificación de los objetivos, y para concluir lo que son conclusiones, recomendaciones propuesta jurídica a la problemática planteada.

Para finalizar espero que el trabajo realizado sea de utilidad para aquellos lectores que hagan uso de mi trabajo para el enriquecimiento de sus conocimientos, para el buen desenvolvimiento dentro de su vida estudiantil, profesional y laboral.

PRIMERA SECCIÓN

CUERPO DEL INFORME FINAL

3. REVISION DE LITERATURA

3.1. MARCO CONCEPTUAL

3.1.2. LA EXPROPIACIÒN

3.1.3. GENERALIDADES

"La Expropiación consiste en la transferencia coactiva de la propiedad privada desde su titular al Estado, concretamente, a una entidad de la Administración Pública dotado de patrimonio propio. Puede expropiarse un bien para que éste sea explotado por el Estado o por un tercero"[1].

El término jurídico dominio eminente es usado primordialmente en Estados Unidos, que derivó a mediados del siglo XIX de un tratado legal escrito por el jurista holandés Hugo Grotius en 1625. El término compra obligatoria, también originario de mediados del siglo XIX, es usado principalmente en Inglaterra y Gales, y otras jurisdicciones que siguen los principios de la Ley Inglesa. Originalmente, el poder del dominio eminente se asumía que surgía de la ley natural como un poder inherente de la soberanía.

Los gobiernos más comúnmente usan el poder del dominio eminente cuando la adquisición de bienes inmuebles necesarios para completar un proyecto público como por ejemplo una carretera, y el propietario de la propiedad requerida es reticente a negociar el precio de su venta. En muchas jurisdicciones el poder del dominio eminente está rebajado con el derecho a una compensación justa con respecto a la apropiación.

---

[1] http://es.wikipedia.org/wiki/Expropiaci%C3%B3n /03/06/2010/

Algunos acuñaron el término expropiación para referirse a la "apropiación" bajo la ley del dominio eminente, y puede ser usada especialmente con respecto a casos donde no se realiza compensación al confiscar la propiedad. Entre los ejemplos se incluyen la expropiación cubana de 1960 de propiedades a ciudadanos Estadounidenses, siguiendo la ruptura de la relaciones públicas y diplomáticas entre la administración de Eisenhower y el Gobierno Cubano de Fidel Castro. Los ciudadanos estadounidenses y corporaciones mantenían vastas cantidades de propiedad inmobiliaria cubana. Las autoridades cubanas ofrecieron una compensación justa para las propiedades de Estados Unidos, como habían hecho exitosamente para las propiedades españolas, británicas y francesas cuando nacionalizaron la propiedad privada en Cuba, por el bien común.

Sin embargo, las autoridades estadounidenses rechazaron la oferta, adhiriéndose a la noción de que esas propiedades seguían siendo posesión de intereses de Estados Unidos cuarenta y cinco años después. Esto está en directo contraste con los recientes fallos de la Corte Suprema de Justicia Estadounidense que permite a una corporación desplazar a un ciudadano privado de sus bienes raíces, si el desarrollo de la corporación se considera ser de beneficio propio del municipio.

El término "condena" se usa para describir el acto de un gobierno ejerciendo su autoridad de dominio eminente. No ha de ser confundido con el término del mismo nombre que describe el proceso legal por el cual la propiedad inmobiliaria, generalmente construcciones, se estima legalmente inadecuada

como si habitación debido a sus defectos físicos. La condenación por eminencia pública es la cantidad de una compensación justa. La condenación de construcciones en suelo con riesgos de salud y seguridad o la violación flagrante de zonas no priva al propietario de la propiedad condenada pero requiere al propietario la rectificación de la situación.

El ejercicio del dominio eminente no está meramente limitado a la propiedad inmobiliaria. Los gobiernos pueden también condenar el valor en un contrato como un acuerdo de franquicia (razón por la cual muchos acuerdos de franquicia estipulan que en trámites de condenación, la franquicia de por sí no tienen ningún valor).

"La legislación de los países contiene diversas formas y casos de expropiación. Las reglas se encuentran tanto en los códigos civiles, como en los mercantiles. La expropiación propiamente dicha, la verdadera expropiación es la que se denomina, casi universalmente forzosa, o por causa de utilidad pública. Generalmente las leyes civiles contienen las normas adjetivas de las cartas constitucionales o regímenes administrativos y políticos, que estructuran verdaderamente la expropiación."[2]

Se consideran en el derecho civil, expropiaciones a las s denominadas ventas o enajenaciones forzosas. Y estas suelen constituir, en el fondo una autentica expropiación. Así, es forzada una venta cuando el que vende había ya contraído una obligación de vender, algún tiempo antes.

[2] Enciclopedia jurídica omeba, tomo XI Editorial Bibliográfica Argentina. Buenos Aires Argentina, 1976.pág. 645

3.1.4.- CONCEPTUALIZACIONES.

EXPROPIACIÓN: “apropiación de bienes, con o sin indemnización, llevada a cabo por vía coercitiva, independientemente del consentimiento del propietario, por parte de personas privadas o del Estado en interés de una clase determinada o de toda la sociedad. En el período de la acumulación originaria del capital (ver), la burguesía efectuó la expropiación en masa de la pequeña propiedad campesina, desposeyó de tierra, por la fuerza, a los labradores, arruinó a los pequeños productores y los convirtió en proletarios. Bajo el capitalismo, la expropiación en masa de los pequeños productores prosigue, y se acentúa en singular medida en la fase imperialista. La competencia entre los propios capitalistas hace que el gran capital absorba a los capitales pequeños y medios, que el capital y la producción se concentren y se centralicen en pocas manos. La centralización de los medios de producción y la socialización del trabajo llegan a tal punto “que se hacen incompatibles con su envoltura capitalista. Ésta se rompe. Le llega la hora a la propiedad privada capitalista. Los expropiadores son expropiados” (C. Marx). Con la victoria de la Gran Revolución Socialista de Octubre, el proletariado expropió la propiedad de los capitalistas y terratenientes sobre los medios de producción y la convirtió en propiedad social socialista. La propiedad privada de los pequeños productores (campesinos, artesanos) no se expropia sino que se transforma en propiedad socialista mediante la cooperación voluntaria de los pequeños productores y la incorporación de

los mismos a la obra de la edificación socialista con el apoyo material y financiero del Estado socialista”[3].

Según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua “expropiar. (De ex- y propio). Dicho de la Administración: Privar a una persona de la titularidad de un bien o de un derecho, dándole a cambio una indemnización. Se efectúa por motivos de utilidad pública o interés social previstos en las leyes”[4].

Para Aníbal Guzmán Lara la expropiación es la “forma legal de desapodera a un propietario de su propiedad, por causa de utilidad pública.”[5]

3.1. 5. DEFINICION DE DOMINIO Y EXPROPIACION.

“El principio de la inviolabilidad de la propiedad cede ante la ventaja o utilidad colectiva que requiere, en determinada circunstancias, el sacrificio del interés particular que es el menor. Este sacrificio se hace con todo jurídicamente, mediante la fie compensación al propietario expropiado, al que se hace abona el justo valor de la cosa, no el valor de especulación o el valor industrial”[6].

“En Derecho**, 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

---

[3] BORÍSOV, ZHAMIN Y MAKÁROVA, Diccionario de economía política http://www.eumed.net/cursecon/dic/bzm/e/expropia.htm

[4] Microsoft® Encarta® 2009. © 1993-2008 Microsoft Corporation. Reservados todos los derechos.

[5] GUZMAN, LARA ANIBAL, Diccionario Explicativo del Derecho Civil Ecuatoriano, Obligaciones y contratos,Pág., 251.

[6] DICCIONARIO JURÍDICO AMBAR, CON LEGISLACIÓN ECUATORIANA, FONDO DE LA CULTURA ECUATORIANA, VOLUMEN VIII, CUENCA – ECUADOR, Pág., 408, 1998.

implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien”[7].

El objeto del derecho de propiedad está constituido por todos los bienes susceptibles de apropiación. Para que se cumpla tal condición, en general, se requieren tres condiciones: que el bien sea útil, ya que si no lo fuera, carecería de fin la apropiación; que el bien exista en cantidad limitada, y que sea susceptible de ocupación, porque de otro modo no podrá actuarse.

Para el jurista Guillermo Cabanellas la propiedad no es más que el dominio que un individuo tiene sobre una cosa determinada, con la que puede hacer lo que dese su voluntad.

Clases de Propiedad

Las clases de propiedad más conocidas, tales como la propiedad plural, la horizontal, la familiar, la industrial, la intelectual y la aparente.

A.) PROPIEDAD PLURAL:(comunidad y dominio), la propiedad es unitaria cuando un solo sujeto ejerce el derecho real de propiedad sobre un mismo objeto. Juan es propietario de un lapicero.

Cuando el derecho de propiedad es ejercido por varios sujetos, la propiedad se denomina plural.

---

[7]Morán Martín, Remedios. «Los derechos sobre las cosas (I). El derecho de propiedad y derecho de posesión», Historia del Derecho Privado, Penal y Procesal. Tomo I. Parte teórica, Editorial Universitas. ISBN 84-7991-143-3. El artículo 544 del Código Civil francés establece que "La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa de la manera más absoluta, siempre que no se haga de ella un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos".

Los términos comunidad y copropiedad tienen distinta significación jurídica. Cuando el derecho que se tiene en común es distinto del derecho real de dominio. Existe una comunidad, como sería el caso de la herencia. Si la pluralidad de sujeto se presenta sobre un objeto y el derecho ejercido es el domino, el fenómeno se denomina copropiedad. Hay autores que sostienen la comunidad como término genérico, y la copropiedad como una especie de comunidad.

Para que exista comunidad es indispensable que los comuneros estén unidos por un mismo derecho. No hay comunidad entre el nudo propietario y el usufructuario, ni entre el arrendador y el arrendatario, ni entre el acreedor y el deudor prendario.

Nuestro Código permite pactar indivisiones que no superen los cinco años, aunque se pueda renovar el pacto una vez expirado el término. Nadie puede ser obligado a permanecer en indivisión, permitiéndosele al copropietario solicitar la partición del objeto en cualquier tiempo, salvo el pacto ya expresado.

PROPIEDAD

Con fundamento en la Constitución de la Republica del Ecuador, en el art. 321 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, la jurisprudencia distingue tres clases de propiedad:

1. privada.

2. estatal y
3. pública.

PROPIEDAD PRIVADA - Función social y ecológica. La propiedad privada, tanto la individual (art. 58) como la colectiva o comunitaria: este es el caso de los resguardos indígenas (art. 329) y de las áreas ocupadas por comunidades negras en la Cuenca del Pacífico (art. 55 transitorio, está sometida al cumplimiento de una función social y ecológica que implica obligaciones, y goza de la protección consistente en que junto a los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, no puede ser desconocida ni vulnerada por leyes posteriores.

PROPIEDAD ESTATAL - La propiedad estatal comprende los bienes que el Estado posee como propiedad privada, en condiciones similares a la que detentan los particulares. Pero también y principalmente, comprende aquellos elementos constitutivos del territorio de Colombia con respecto a los cuales tiene un dominio eminente que le permite el ejercicio de actos de soberanía: tales son el suelo (territorio continental e islas, islotes, cayos, morros y bancos que le pertenecen), el subsuelo, el mar territorial, la zona contigua, la plataforma continental, la zona económica exclusiva, el espacio aéreo, el espectro electromagnético y el espacio donde actúa, y un eventual segmento de órbita geoestacionaria, de conformidad con el derecho internacional o con las leyes colombianas a falta de normas internacionales. De modo que el territorio, "con los bienes públicos que de él forman parte",

pertenecen a la Nación, personificación jurídica del Estado (arts. 101, 102 y 332 de la Constitución).

PROPIEDAD PÚBLICA - La propiedad pública, conformada por los bienes de dominio público, tiene también como titular principal al Estado pero admite excepcionalmente la titularidad de particulares. Esta clase de propiedad está destinada o afectada legalmente a un uso público, a un servicio público, o al fomento de la riqueza nacional. La constituyen, por consiguiente, los bienes de uso público, tales como ríos, playas marítimas y fluviales, calles, caminos, puentes, plazas, cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio; los bienes fiscales o patrimoniales que, afectados a la prestación de servicios públicos, se subdividen en "fiscales comunes" (edificios de las oficinas públicas, escuelas, hospitales, cuarteles, granjas experimentales, los lotes de terreno destinados a obras de infraestructura dirigidas a la instalación o dotación de servicios públicos), en "estrictamente fiscales" (los dineros a disposición de las tesorerías, los impuestos, las multas, los recursos del presupuesto) y en "fiscales adjudicables", esto es, los baldíos destinados a ser adjudicados para su explotación económica; y los bienes que forman el patrimonio arqueológico, cultural e histórico de la nación, incluyendo los inmuebles de propiedad particular que hayan sido declarados monumentos nacionales conforme a la Ley 163 de 1959 y su Decreto Reglamentario 264 de 1963. Existen también los bienes parafiscales, originados en contribuciones parafiscales y que tienen un tratamiento especial.

CLASES DE DOMINIO

Dominios genéricos

Pueden ser registrados por todo tipo de personas físicas y jurídicas de cualquier parte del mundo sin requerimientos especiales. recomendamos este tipo de registro de dominios, ya que son los que tienen más uso en la red, son económicos y de registro al instante. Los dominios genéricos se clasifican en:

- Dominios .com: Son los más acertados para empresas u organizaciones con ánimo de lucro, ventas, comercio, etc. La red está llena de .com, por lo que registrando un dominio este tipo, su organización adquirirá un aspecto de globalidad.

- Dominios .net: Usados inicialmente y mayoritariamente por empresas de Internet y Telecomunicaciones, redes. Sin embargo ahora esto ya no se respeta mucho y lo utilizan de segunda opción, simplemente registran un .net cuando no pudieron registrar un .com por que ya estaba tomado.
- Dominios .org: Para todo tipo de organizaciones sin ánimo de lucro, ONGs, etc.

DOMINIOS ESTATALES O DOMINIOS TERRITORIALES

Un dominio territorial o estatal, es un nombre de dominio con una extensión asociada a un país. Existen más de 200 dominios territoriales, cada uno de ellos con una normativa y unos precios o tasas de registro distintos impuestas por cada país.

Los dominios territoriales o dominios de primer nivel nacionales, son llamados tambienccTLDs (Country Code Top LevelDomain), son gestionados por organizaciones del país correspondiente, y en muchos casos están reservados a empresas y particulares del país en cuestión. Están asociados a un determinado país, ejemplos: .pe (Perú), .cl (Chile), .es (España), etc. Usualmente son usados para resaltar el carácter local de un sitio.

Según la definición dada el jurista venezolano Andrés Bello en el artículo 582 del Código Civil de Chile, el derecho de propiedad sería el derecho real en una cosa corporal para gozar y disponer de ella arbitrariamente; no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad.

“El derecho de propiedad es el más completo que se puede tener sobre una cosa: la cosa se halla sometida a la voluntad, exclusividad y a la acción de su propietario, sin más límites que los que marca la Ley o los provocados por "la concurrencia de varios derechos incompatibles en su ilimitado ejercicio (limitaciones de carácter extrínseco). No obstante, el reconocimiento de que la propiedad, como institución, está orientada a una función social, implica que en la actualidad existan limitaciones intrínsecas o inherentes al derecho; así como obligaciones que se derivan de la propiedad en sí”[8].

[8]Lasarte, Carlos (2002). Principios de Derecho civil. Tomo cuarto: Propiedad y derechos reales de goce, Madrid: Marcial Pons, pp. 77. ISBN 84-7248-987-6.

“En doctrina jurídica, especialmente aquellos ordenamientos con importante influencia latina, se considera que el dominio o propiedad está integrado por tres facultades o derechos:

Iusutendi

El iusutendi es el derecho de uso sobre la cosa. El propietario tiene el derecho a servirse de la cosa para sus intereses y de acuerdo con la función social del derecho, siempre y cuando esas conductas no violen preceptos legales ya establecidos o causen lesiones a los derechos de otros propietarios.

Por ejemplo, bajo el principio del iusutendi no podría un propietario de un bien inmueble justificar la tenencia de una plantación de marihuana, al estar prohibida por la mayoría de los ordenamientos jurídicos. De la misma forma, un empresario no puede justificar bajo este principio ruidos excesivos típicos de una actividad industrial en una zona residencial, que hagan intolerable la vivencia de los demás vecinos.

Iusfruendi

El iusfruendi es el derecho de goce sobre la cosa. En su virtud, el propietario tiene el derecho de aprovechar y disponer los frutos o productos que genere el bien. La regla general es que el propietario de una cosa es también propietario de todo aquello que la cosa produzca, con o sin su intervención.

Los frutos pueden ser naturales o civiles. Los frutos naturales son aquellos que la cosa produce natural o artificialmente sin detrimento de sus sustancias. En ese aspecto se distinguen de los denominados productos:

así, tratándose de un manzanar, las manzanas son frutos naturales y la leña de los árboles son sus productos.

Los frutos civiles están constituidos por aquellas sumas de dinero que recibe el propietario por ceder a otro el uso o goce de la cosa. Usando el ejemplo anterior, el fruto civil que percibe el propietario del manzanar es la renta que le es pagada al darlo en arrendamiento. Tratándose de dinero, los frutos que percibe su propietario son los intereses.

Iusabutendi

El iusabutendi es el derecho de disposición sobre la cosa. El propietario, bajo la premisa de que la cosa está bajo su dominabilidad (poder de hecho y voluntad de posesión), puede hacer con ella lo que quiera, incluyendo dañarla o destruirla (disposición material), salvo que esto sea contrario a su función social: por ejemplo, el propietario de un bien integrante del patrimonio cultural no puede destruirlo y, de hecho, puede estar obligado a su conservación.

Del mismo modo, puede el propietario disponer de su derecho real (disposición jurídica): así, puede enajenar la cosa, venderla, donarla y, en general, desligarse de su derecho de propiedad y dárselo a otra persona; o incluso renunciar al derecho o abandonar la cosa, que pasaría a ser res nullius. Son también actos de disposición aquellos en los que el propietario constituye en favor de otra persona un derecho real limitado, como el usufructo, la servidumbre, la prenda o la hipoteca.

En conclusión tiene el derecho real de dominio quien tenga estos tres principios (Uso, Goce y Disposición)”[9].

Uso.- Es la facilidad con que las personas pueden utilizar una herramienta particular o cualquier otro objeto fabricado por humanos con el fin de alcanzar un objetivo concreto. El uso también puede referirse al estudio de los principios que hay tras la eficacia percibida de un objeto.

Goce.- La capacidad de goce supone una posición estática, mientras que la de ejercicio denota una capacidad dinámica, debiendo señalar al respecto que en consecuencia la capacidad de goce es la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones, mientras que la segunda es la facultad de dar vida a relaciones y actos jurídicos.

Disposición.- Colocación de una o más cosas según un orden o en una posición adecuada y conveniente. Aptitud para una actividad: tiene una gran disposición para el deporte, decisión u orden que establece una autoridad, disposición que establece una persona antes de morir, generalmente en relación con sus bienes, testamento.

“La expropiación puede ser definida como el apoderamiento de la propiedad ajena que el estado u otra corporación o entidad pública lleva a cabo por motivos de utilidad general y abonando justa y previa indemnización. Desde el punto de vista del propietario, la pérdida o privación inexcusable de todos

---

[9]Constitución de Colombia de 1991artículo 58, párrafo 2º.

o parte de sus bienes, por requerirlo el bien público, y a cambio de una compensación de dinero”[10].

La necesidad de la expropiación debe ser declarada por ley, a fin de prevenir excesos del poder administrador y, a cambio de la cosa ha de otorgarse al expropiado una indemnización en el juicio sumario correspondiente.

El juicio de expropiación, acción a favor de los entes públicos para consolidar la transferencia del dominio de un bien raíz de manos privadas al sector público de manera forzada (no voluntaria). Institución jurídica que tiene que ver con el avance del derecho social; pues el traslado de la propiedad a manos de la entidad pública responde necesariamente a la obligación de satisfacer un interés social, que supera obviamente el interés particular. Esta acción procesal, tiene un presupuesto imprescindible que consiste en el acto administrativo por el cual se haya declarado la expropiación.

La expropiación del bien a favor del ente público tiene que tener motivaciones puntuales y concretas, y debe ser declarado por el órgano superior jerárquico de la entidad pública, por ejemplo de los municipios, su consejo cantonal, etc.

Este juicio, mal llamado de expropiación, sirve para discutir y aprobar el precio del bien expropiado; ya no se discute la procedencia o no de la expropiación propiamente, eso es un acto administrativo que pudo tener sus objeciones en la vía administrativa, o en la vía contenciosa judicial del

[10] Cabanellas, G., Diccionario de Derecho Usual, t.2. pág. 153, Ed. Bibliográfica Argentina, Buenos Aires, 1953.

Tribunal de lo Contencioso Administrativo, aquí el ente público pone en manos del juzgador la controversia surgida con el anterior titular del bien expropiado respecto del valor del precio para que en sentencia se establezca definitivamente el precio a pagarse que en sentencia se establezca definitivamente el precio a pagarse.

Pero la justificación de la expropiación en un "fin social" no sólo obliga a la Administración pública, sino que también presenta una concreta exigencia al legislador. La facultad de definir el "fin social", caracterizado como el beneficio de la colectividad o la satisfacción de una necesidad pública, tiene límites para el legislador en ese mismo contenido, de modo que no cualquier fin es social, y si no lo es, la ley que lo incorpore al ordenamiento será inconstitucional.

La expropiación recae sobre cualquier tipo de bienes que pertenezcan al sector privado, y no sólo los inmuebles o corporales. Esto resulta del contexto normativo de la Constitución y de los principios de la hermenéutica. Los bienes pueden ser corporales o incorporales, y la Constitución reconoce el derecho de propiedad "en cualquiera de sus formas", al tiempo que trata sobre diversas manifestaciones de propiedad sobre los mismos, como es el caso de la propiedad intelectual.

3.1. 6. CARACTERISTICAS.

Dentro de algunas de las características de la expropiación tenemos:

1) Que exista un fin social (causa expropiandi);

“Al hablar de "fin social", como su nombre lo indica, se alude al beneficio colectivo, comunitario, o a la satisfacción de una necesidad pública, a los cuales debe servir el bien expropiado por configurarse la causa de la expropiación. De lo contrario, esta resultará ilegítima, ya que el fundamento de la institución y la lógica que la explica está en el bien común. La ausencia de un beneficio colectivo o necesidad pública, o la falta de relación o debida congruencia entre el fin declarado como justificativo de la expropiación y el destino efectivo del bien expropiado, viola el derecho de propiedad, al tiempo que configura vicio de desviación de poder, con la consecuencia de nulidad absoluta de los actos administrativos que se hayan dictado como resultado del procedimiento de expropiación”[11].

2) Que ese fin social sea determinado por un instrumento normativo con rango de ley;

3) Que se efectúe mediante el procedimiento y en los plazos que señalen las normas procesales; y,

4) Que previamente exista una justa valoración, pago e indemnización.

3.1.7 NATURALEZA JURÍDICA.

“La expropiación por causa de utilidad pública parece verdaderamente reconocida de coactividad si prescindimos de los casos de necesidad o de

[11]Benalcázar, Guerrón Juan Carlos, De la Revista Temas Constitucionales No. 3 del Tribunal Constitucional disponible en www.derchoecuador.com

os abusos despóticos, pero se regulaba la indemnización y declaraba competen la magistratura”[12].

En lo que respecta la naturaleza jurídica de la expropiación pero parece que tuvo como antecedentes raíces remotas en el Oriente donde tuvieron su nacimiento las principales instituciones jurídicas que subsisten en la actualidad.

Algunos de los tratadistas como discrepan sobre la existencia de la expropiación en roma, mencionándose al respecto el episodio de Augusto que renuncio el propósito engrandecer el Foro por no causar agravio a los propietarios que tenían sus fincas colindantes.

En el derecho español antiguo existen normas claras y precisas que dan la idea de la presencia de este régimen denominado expropiación.

3.2.- MARCO DOCTRINARIO.

La expropiación como tema del presente trabajo de investigación se enmarca a un problema tomado desde nuestro punto de vista en el cual los propietarios sienten ciertos temores por los pagos injustos que muchas de las veces se dan por lo que dentro de este Marco daremos algunas especificaciones.

[12]Bonfante, P., Instituciones de Derecho romano, Ed. Reus, Madrid, 1951Pág.320.

3.2.1.- OBJETO DE LA EXPROPIACIÓN

Dentro de la etapa jurisdiccional podemos entender por objeto exclusivo la determinación de la cantidad o monto que se deba pagar por el precio o indemnización de la cosa expropiada.

a.) Objeto

Es uno de los elementos esenciales de esta institución, ya que se puede ser objeto de la expropiación toda cosa corporal o incorporal susceptible del derecho de propiedad es decir, todos los derechos de naturaleza patrimonial.

"El régimen legal de la expropiación configura así una vastísima potestad de sacrificio a favor de la Administración: toda situación jurídica patrimonial de cualquier naturaleza (real, de crédito, pública, privada) puede ser el principio (siempre que se cumplan los requisitos de ejercicio y de causa) sacrificado por la Administración"[13]

Tradicionalmente la potestad expropiatoria se limitaba solo a los bienes inmuebles pero en la teoría moderna se acepta que se pueden expropiar a más de los bienes inmuebles, los muebles, otros bienes de carácter patrimonial como son los derechos de autores, universidades establecimientos industriales, comerciales.

La expropiación excluye a los bienes de dominio público, pues una de las características de estos bienes es que son inalienables, en consecuencia para llegar a su enajenación, se debe proceder a su desafectación, pues de todas maneras estos bienes públicos cumplen una función pública.

[13] GARCÍA OVIEDO, La Expropiación Y Su Objeto, Capítulo I, Pág. 624

Pues por lo que “El objeto de la expropiación ha de ser pues, una titularidad activa previamente existente que será objeto de privación; caen así fuera de la expropiación la imposición de presentaciones personales de hacer, que constituyen otra figura institucional distinta.” [14]

3.2.2.- FORMAS DE EXPROPIACIÓN

Expropiación urgente:

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 continuara por los trámites señalados en los diferentes artículos anteriores, para la fijación definitiva de dicho precio. La orden de ocupación urgente es inapelable y se cumplirá sin demora.

Expropiación Parcial:

En caso de que, al hacerse expropiación parcial de un inmueble, resultare que sólo queda para el dueño una parte inferior, por extensión o precio, al quince por ciento de toda la propiedad, el dueño del inmueble tiene derecho para que la compra se extienda a la totalidad del predio, y así dispondrá el juez en la sentencia.

[14] MARTIN, Mateo Ramón, Objeto de Expropiación, Capítulo XXIX, Pág. 481

Los inmuebles que, con motivo de la apertura de vías públicas, o por ensanche de éstas, tuvieren o quedaren con frente a dichas vías o cercanos a las mismas, y adquiriesen, por tal concepto, un mayor valor, que no hubieren tenido de otro modo, pagarán al Estado, al Consejo Provincial o a la Municipalidad, según que se trate de predios, rústicos o urbanos, los tributos establecidos en la Ley.

3.2.3.- SUJETOS QUE INTERVIENEN

Los sujetos que intervienen en la expropiación son tres:

- **Sujeto Expropiante**
- **Sujeto Beneficiario**
- **Sujeto Expropiado**

Del sujeto expropiante tenemos que "La expropiación forzosa solo puede ser acordada por el Estado, la Provincia, el Municipio.

En principio únicamente pueden ser los órganos de la Administración, englobados dentro del Estado, Provincia, el Municipio. Se trata, pues de sujetos de competencias administrativas territoriales, aunque ello no quiera decir que dentro de estos sectores de Administración, organismos de carácter institucional no pueden expropiar, si las Leyes precisamente les asignen tal facultad."[15]

[15] MARTIN, Mateo Ramón, La Expropiación, Pág. 38.

El organismo o entidad expropiante tiene la facultad para realizar la expropiación en beneficio de terceros, lo que implica la existencia de un beneficiario de la expropiación.

El beneficiario es el sujeto que representa el interés público o social para cuya realización está autorizado a instar de la administración el ejercicio de la potestad expropiada para que se adquiera el bien o los derechos.

Tanto es así que "Los beneficiarios pueden ser sujetos distintos de los expropiantes, incluso pueden ser sujetos particulares es expropiar, pero si beneficiarse de las expropiaciones acordadas por el Estado, tal es el caso de las empresas constructoras.[16]

De lo anotado se desprende que el sujeto expropiado puede ser cualquier persona que sea dueño o propietario de los bienes que son objeto de la expropiación.

Además no es aceptable la excusa de la incapacidad de los titulares o de que no se conoce a los titulares, o que la propiedad u objeto que va a ser expropiado se encuentre en una situación litigiosa, de todas maneras el procedimiento seguirá adelante, consignándose el precio del bien materia de la expropiación; y los derechos que podrían surgir de estos conflictos, se los discutiría por otra vía hasta establecer quien es el titular y la manera de cómo deben distribuirse el valor que corresponda a la indemnización, entre los expropiados.

[16] Martín, Mateo Ramón, Ob. Cit. Pág. 256

3.2.4.- CAUSALES DE EXPROPIACIÓN

Segúnla Ley de Desarrollo Agrario en su Art. 43 dispone sobre las Causales lo siguiente

CAUSALES:

Las tierras rústicas de dominio privado sólo podrán ser expropiadas en los siguientes casos:

a) Cuando sean explotadas mediante sistemas precarios de trabajo o formas no contempladas en esta Ley como lícitas;

b) Cuando para su explotación se empleen prácticas, incluyendo uso de tecnologías no aptas, que atenten gravemente contra la conservación de los recursos naturales renovables. En este caso, deberá ser el Director Ejecutivo del INDA, quien declare la expropiación, luego de fenecido el plazo que debe conceder para que se rectifiquen dichas prácticas, el que será de hasta dos años calendario y, en ningún caso, menor a un año;

c) Cuando las tierras aptas para la explotación agraria se hayan mantenido inexplotadas por más de dos años consecutivos y siempre que no estuvieren áreas protegidas, de reserva ecológica, constituyan bosques protectores o sufran inundaciones u otros casos fortuitos que hicieren imposible su cultivo o aprovechamiento; y,

d) Cuando el predio esté sujeto a gran presión demográfica, siempre y cuando se incumpla por parte de sus propietarios los enunciados establecidos en los artículos 19, 20 y 21 de esta Ley. La expropiación por

esta causal sólo podrá hacerse cuando existan informes previos favorables y concordantes del Ministerio de Agricultura y Ganadería y de la Oficina de Planificación de la Presidencia de la República (ODEPLAN).

e) Existe gran presión demográfica cuando la población del área rural colindante al predio, dependiendo de la agricultura para su manutención, no puede lograr la satisfacción de sus necesidades básicas, sino mediante el acceso al mismo. [17]

Para la aplicación de esta causal el INDA, a petición de la organización interesada y previa la zonificación de las áreas en que esta causal es aplicable, le solicitará al MAGAP y a la ODEPLAN el estudio correspondiente para determinar si se cumplen las condiciones establecidas en el literal d) de este artículo. No podrán ejercer el derecho de petición para la aplicación de esta causal las personas naturales y jurídicas que no estén dedicadas a la agricultura.

Y según la declaratoria de Expropiación corresponde a los Directores Distritales Central, Occidental, Austral y Centro Oriental del INDA, con sedes en las ciudades de Quito, Guayaquil, Cuenca y Riobamba, respectivamente, declarar la expropiación de las tierras que estén incursas en las causales de expropiación establecidas en el anteriormente.

[17] Ley de Desarrollo Agrario, ,Ley No. 2004-02, Registro Oficial No. S-315, 16-ABR-2004,Pág. 10

3.2.5.- INDEMNIZACIONES

La indemnización es otro de los elementos esenciales de la institución expropiatoria, por medio de la cual el bien expropiado se convierte en un valor económico y permanece o pasa a formar parte del patrimonio del sujeto expropiado.

La indemnización tiene por objeto cubrir mediante el pago de una suma de dinero, el valor económico del bien expropiado y los perjuicios que como consecuencia del desposeimiento resulten para el dueño o sujeto expropiado y los perjuicios que como consecuencia del desposeimiento resulten para el dueño o sujeto expropiado.

La indemnización constituye un elemento de complejidad en lo referente a la fijación de la cuantía y los criterios para valorizarla.

Es por este motivo que la doctrina dice que no puede admitirse un criterio único, cualesquiera que este sea, ya que se toma como base el valor de reposición, el valor de uso."[18]

Si la indemnización no se encuentra presente estaremos en presencia de otras instituciones, tales como requisas, confiscaciones, comisos, ect., y por ende frente a la violación del derecho de dominio y de su pleno ejercicio por parte por parte del propietario.

[18] Díaz, Manuel María. Capitulo VI, Pág. 275

Lo que busca la indemnización, “Es proporcionarla al expropiado un valor de sustitución que le permita reponer todo lo que la expropiación le quita y recuperar, en consecuencia, todas las utilidades reales que para el suponía el objeto expropiado, pero no la eliminación del cómputo de los valores personales no susceptibles de materialización en cuanto se traducen en una utilidad afectiva para el mismo.”[19]

En materia de expropiaciones urbanísticas, el justo precio puede ser, de hecho lo es a menudo, un precio convencional, distinto del valor de mercado, puesto que si la acción urbanística hubiese de pasar por los valores absurdos y disparatados que fija la especulación, la paralización de las obras urbanísticas seria absoluta.

Por cuanto los autores que se mencionan, consideran al justo precio como el valor de sustitución por la adquisición en el mercado de cosa análoga a la que se pierde por la expropiación, existe una dificultad en la práctica, por cuanto el precio de venta se tergiversa u oculta en las transacciones ordinarios por razones de índole fiscal o de impuestos.

La indemnización tiene como sentido una reparación integral del daño causado y para ello debe existir una justa compensación que comprenda el valor real y los perjuicios ocasionados por la expropiación, los cuales deben ser ciertos, actuales y ser de naturaleza patrimonial, es decir perjuicios que provengan como consecuencia directa e inmediata de la

[19] García de Enterría, Eduardo. Fernández Tomas Ramón, Pág. 274

expropiación ya que no se toman en cuanta circunstancias de carácter personal ni las de carácter afectivo.

En lo referente al tiempo en que deben fijarse los valores de los bienes sujetos a expropiación (valor en plaza) se lo debe hacer en consideración a las distintas fases del proceso expropiatorio:

a.) Cuando se procede a la declaración de utilidad pública se lo hace basado en los datos de índole fiscal, por lo que se produce una situación injusta, especialmente en un país como el nuestro en el que en forma habitual y diaria se violan las leyes tributarias.

b.) El de la oferta para llegar a un acuerdo amigable, que viene a ser algo equivalente a lo anotado anteriormente, a este precio debe agregarse el que se reconoce como un precio de afectación que consiste por esa especie de estimación moral que para todo propietario tienen sus cosas.

c.) El de la evaluación por peritos o tribunal competente, que se lo lleva a cabo dentro del proceso, de acuerdo a las características de cada bien en particular.

Esta evaluación debe ser hecha por personas conocedoras de la materia.

d.) El de la sentencia, con el objeto de obtener un justo precio, es necesario seguir un juicio en el que se decide exclusivamente el valor del bien expropiado.

1.3. MARCO JURIDICO

1.3.1 Constitución de la República del Ecuador

"El espíritu de la Constitución de la República del Ecuador 2008 apunta a construir un estado constitucional de derecho"[20], con la cual todos los sujetos hagan efectivo la tutela jurídica que los ampara y obliga a hacer o no hacer y de exigir de los respectivos órganos el acatamiento de la misma, ya que bien se dice "no hay facultad ni deber jurídico sino derivan de una norma que los establezca"[21], siendo así que el art.1 de nuestra Carta Fundamental expone, que "El Ecuador es un estado constitucional de derechos y justicia social, democrático, soberano. La soberanía radica en el pueblo, cuya voluntad es el fundamento de la autoridad, y se ejerce a través de lo órganos del poder público y de las formas de participación directa previstas en la Constitución..". De lo expuesto se aprecia que el pueblo es el mandante y el mismo es quien reviste a una autoridad de tal poder público para la aplicación de la ley, basado esto en el principio de democracia social, con la cual "todas las personas son iguales y gozarán de las mismos derechos y oportunidades"[22], por lo tanto "…no podrá alegarse falta de norma jurídica para justificar su violación o desconocimiento…"[23] e igualmente "ninguna norma jurídica podrá restringir el contenido de los derechos ni de las garantías constitucionales"[24], ya que una disposición de menor rango no se puede contraponer a lo mandado por el pueblo a través de la Carta

[20] Tomado del proceso Nro. 155-10 del Juzgado de Inquilinato, Pág.72
[21] TORRE, Abelardo. "INTRODUCCION AL DERECHO", duodécima edición, editorial Perrot, Buenos Aires, Pág. 261
[22] CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR, Art.11.2
[23] Art.11.3, Ob. Cit.3
[24] Art.11.4, Ob. Cit.3

Republicana aprobada en referéndum. La misma desprende el hecho de que, "todos los principios y derechos son inalienables, irrenunciables, indivisibles, independientes y de igual jerarquía"[25], cuyo fundamento va acorde al principio de igualdad de derechos y oportunidades, con la cual "...las servidoras y servidores públicos, administrativos o judiciales, deberán aplicar la norma y la interpretación que más favorezca su vigencia"[26], ya que "el más alto deber del estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos garantizados en la Constitución"[27]. Lo que se pretende es ejecutar una política de equidad social y ambiental que asegure al individuo una vida digna sin discriminación y que el mismo se sujete "…a desarrollar actividades económicas, en forma individual o colectiva, conforme a los principios de solidaridad, responsabilidad social y ambiental"[28], ya que la naturaleza del ser humano es vivir en sociedad y su desarrollo depende de la solidaridad de los mismos. Y es por eso que el estado para alcanzar esta ideología considera como un deber primordial "planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir"[29], constituyéndose dicha medida necesaria para la consecución del fin propuesto, la misma entendida como acceso equitativo de los recursos necesarios que os permita al individuo vivir con dignidad y en armonía con el ecosistema.

---

[25] Art.11.6, Ob. Cit.3
[26] CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR OB. CIT. Art.11.5
[27] Art.11.9, Ob. Cit.3
[28] Art.66.15, Ob. Cit.3
[29] Art.11.3.5, Ob. Cit.3

Para ello, la CRE garantiza en su Art.66, numeral 26 “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”, cuya disposición guarda armonía con el art.321 de la misma Constitución. De este precepto se puede dilucidar a la propiedad como “…el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella conforme a las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social…”[30], entendiéndose al derecho real según Puig Peña como “…el que concede a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa, que puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos”[31], con lo cual el derecho real que uno ejerce sobre una cosa se concibe como derecho subjetivo, principal y de aplicación inmediata, sujeta la misma al carácter de flexibilidad; es decir que las cualidades de absolutismo, exclusividad y permanencia comúnmente reconocidos se constituyen en aspectos relativos. Ya que “la propiedad privada no constituye para la nadie un derecho incondicional y absoluto. No hay ninguna razón para reservarse en uso exclusivo lo que supera a la propia necesidad, cuando a los demás les falte lo necesario”[32]. Dicha concepción se analiza como que la perpetuidad reconocida al titular del bien, quien ve perder su dominio; es decir que el derecho subjetivo que lo amparaba sobre determinado bien desaparece, para que el mismo radique en otro sujeto,

[30] CODIGO CIVIL, actualizada a febrero de 2007, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito Ecuador, (Art.599)
[31] “LA PROPIEDAD, SU FUNCION SOCIAL, MODALIDADES Y LIMITACIONES”, módulo V, UNL, Loja-Ecuador, 2003-2004, Pág.39
[32] Enciclopedia “POPULORUM PROGRESSIO” de S.S. Paulo VI (recogida ob.cit.12)

siendo la expropiación un claro ejemplo, debido a que ambas figuras jurídicas están íntimamente ligadas.

Como se evidencia, la propiedad se sujeta a un aspecto condicional de cumplir con lo que se le manda, dicho de otra manera le implica al particular del bien un deber jurídico o obligación, constituyéndose la misma en un derecho subordinado a "cumplir su función y responsabilidad social y ambiental", debido a que "la propiedad no se concibe, respeta y reconoce únicamente como derecho individual, sino que también la Constitución le asigna la misión de procurar el incremento y redistribución del ingreso, y de permitir el acceso a 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…se garantiza…mientras sirva al bien común"[33]. Esta relación estado-particular sobre el objeto, se deriva de justa retribución que el sujeto debe a su protector por la salvaguarda conferida. Además se debe tener presente que esta fuente de obligación emana de la ley, y se sustenta en que "el derecho de propiedad del dueño de una cosa debe ceder ante el derecho superior de la colectividad a la propia cosa"[34], y es que la ideología del "Estado tiene como uno de los fines esenciales proveer de un bien común, en consecuencia, no debe contraponerse con los derechos de dominio de los particulares; la voluntad del estado trae como consecuencia

[33] BENALCAZAR G. Juan Carlos, "EL DERECHO DE PROPIEDAD EN LA CONSTITUCIÓN ECUATORIANA", Revista Temas Constitucionales Nro.3 del Tribunal Constitucional, Tomada de http//:www.derechoecuador.com

[34] VINTIMILLA P. Pablo, "LA EXPROPIACION Y LA PROPIEDAD PRIVADA un conflicto de derecho", tesis de grado doctoral, UNL, Loja-Ecuador, 1994, Pág.11. (cita de García Oviedo, Cáp. I, Págs.450 y 451)

la extinción de la propiedad, cada vez que su existencia como tal trae consigo un obstáculo para satisfacción de los intereses públicos”[35].

En razón del interés público se da el caso de **EXPROPIACION** sustentada en el Art.323 de la Constitución de la Republica del Ecuador que reza: “Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y del bienestar colectivo, las instituciones del estado, por razones de utilidad 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”. Entendiéndose de lo expuesto a la expropiación como un “medio por el cual el estado impone a un particular la cesión de su propiedad por existir una causa de utilidad pública, mediante la compensación que al particular se le otorga por la privación de esa propiedad”[36] o también entendida como “…una limitación del orden público mediante la cual, por voluntad del estado y de las entidades del sector público, se priva de la propiedad de un inmueble, por causa de utilidad pública o interés social; de modo que la facultad de disponer a su libre arbitrio que tiene el dueño, se halla limitado por causa de la expropiación, que le priva del dominio contra su voluntad”[37], la cual evidencia que el accionar del estado no implica necesariamente llegar a un acuerdo con el sujeto a ser despojado de su bien sino que propende a actuar de forma unilateral; es decir su actuación se da sin que medie necesariamente un acuerdo o contrato de por medio y en el cual el afectado solo es considerado

[35] VINTIMILLA. Pablo, Ob. cit.15, Pág.15 (cita de Díaz. Manuel M)
[36] VINTIMILLA. Pablo, Ob. cit.15, Pág.15 (cita de Fraga. Gabino, Cáp. V)
[37] VINTIMILLA. Pablo, Ob. cit.15, Pág.49

para determinar la indemnización que debe percibir como compensación por la afectación del derecho de dominio del que gozaba, esto debido al interés social que comprende "todo o que resulta de interés o conveniencia para una colectividad o un grupo de individuos determinados"[38], cuya declaratoria de expropiación efectuada por la respectiva institución estatal se funda en este argumento que motiva su accionar.

Igualmente la CRE habla de justa valoración, indemnización y pago o mejor dicho justiprecio, la cual constituye un requisito primordial, ya que lo que busca la indemnización "es proporcionarle al expropiado un valor de sustitución que le permita reponer todo lo que la expropiación le quita y recuperar en consecuencia todas las utilidades reales que para él suponía el objeto expropiado, pero no la eliminación del cómputo de los valores personales no susceptibles de materialización en cuanto se traducen en una utilidad colectiva para el mismo"[39], cuya valoración debe comprender tanto el daño emergente como el lucro cesante ha no percibir y como justa compensación, esto en "aras de lograr el equilibrio patrimonial dispuesto en la Constitución, en virtud del reconocimiento del derecho de propiedad"[40], ya que como se resalta constantemente el carácter de la figura jurídica expuesta se constituye en una conversión o mejor dicho, el derecho real del que gozaba el titular del predio se caduca para el mismo transformarse en un derecho crediticio, la cual comprende percibir el dinero acordado o caso

[38] ICAZA o. Danilo, "PROBLEMAS PRACTICOS EN EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACION", tomado de http//:www.derechoecuador.com
[39] VINTIMILLA. Pablo, Ob. cit.15, Pág.25(cita de García de Enterría, Eduardo Fernández, Tomas Ramón)
[40] BENALCAZAR G. Juan Carlos, "JUSTA VALORACION, PAGO E INDEMNIZACION", Revista Temas Constitucionales Nro.3 del Tribunal Constitucional, Tomada de http//:www.derechoecuador.com

contrario lo establecido en sentencia ejecutoriada, sea la necesaria que le permita al sujeto afectado adquirir otro bien análogo al que poseía. Además lo que se pretende con "…el vocablo utilizado por la constitución es bien preciso: 'Indemnización', e indemnizar es reparar, pero no enriquecer"[41] .

3.3.2. Procedimiento Civil y Administrativo

"La etapa jurisdiccional tiene por objeto exclusivo la determinación de la cantidad o monto que se debe pagar por el precio o indemnización de la cosa expropiada"[42], ya que a la función judicial se le reviste la potestad de administrar justicia y por lo tanto el juez que conozca la causa deberá juzgar en razón de la materia que se le presenta, en el caso de la expropiación el juez de lo civil deberá conocer y resolver sobre el asunto que la ley le faculta(art.784 CPC), este es el caso de establecer el justiprecio que debe recibir el afectado(art.782 CPC), más no sobre la declaratoria de expropiación, la cual es un aspecto eminentemente de carácter administrativo.

Para comprender mejor, se deducirá estos dos aspectos de forma sistemática.

PRIMERO: "la declaratoria de utilidad pública o interés social es un acto administrativo decisorio del Estado, de los organismos del sector público, o de las entidades-seccionales que se manifiesta mediante decretos, acuerdos o resoluciones"[43](concordancia con Art.239LORM). De cuya resolución

[41] BENALCAZAR G. Juan, Ob. cit. 21
[42] VINTIMILLA. Pablo, Ob. cit.15, Pág.19
[43] VINTIMILLA. Pablo, Ob. cit.15, Pág.122

manifiesta el art.783 del CPC, el afectado la puede impugnar por esta vía ante el Tribunal distrital de lo Contencioso Administrativo, autoridad superior de organismos jurisdiccionales y administrativos señalados o puede considerar la posibilidad de viabilizar su rechazo mediante acción de protección, dependiendo de cada caso en particular, por lo general la declaratoria procede. Esta impugnación debe realizarse antes de que la misma se encuentre ejecutoriada y el mismo procede cuando se presentan tres requisitos, que son: la antes subrayada, que la misma vulnere el derecho subjetivo del titular en este campo; es decir que el derecho que le faculta a la institución declarar la expropiación debe estar previamente establecido en la ley, ordenanza o disposición administrativa, caso contrario se cae en un hecho violatorio de la norma, la cual tiene como fin precautelar el derecho de dominio, con lo cual dicho accionar no tendrá validez jurídica alguna. Por último dicha resolución debe emanar de la administración legalmente reconocida y en ejercicio pleno de sus facultades, de no presentarse objeción alguna a la declaratoria de expropiación, la misma seguirá su curso normal.

Y es que, "cuando la máxima autoridad de la institución pública haya resuelto adquirir un determinado bien inmueble, necesario para la satisfacción de las necesidades públicas, procederá a la declaratoria de utilidad pública o de interés social de acuerdo con la Ley"[44], considerándose la misma como la motivación que la habilita. A ello agrega dicho articulado que declarada esta expropiación se dará un lapso de 90 días para llegar a

[44] LEY ORGANICA DE CONTRATACION PÚBLICA. Art.58

un acuerdo con el afectado en cuanto sea posible al precio del bien despojado (armonía con el Art.247 de LORM), de ser así "el acuerdo y la correspondiente transferencia de dominio, se formalizarán en la respectiva escritura pública, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad"[45]. Para poder viabilizar dicho acuerdo la respectiva autoridad deberá tener presente que el valor a pagar podrá ser superior hasta un máximo del 10% de la estimación o avalúo que realice la respectiva dirección encargada de cada municipalidad, y adicional "un cinco por ciento como precio de afección"[46]. De estos porcentajes se resaltan dos puntos importantes: 1) Las instituciones sujetas a la LORM no deberán necesariamente acogerse a pagar el 10% que contempla la LOCP y, 2) las instituciones no inmersas en la LORM tampoco deberán necesariamente sujetarse a pagar el 5% que por afectación se manda a cubrir, cuyos "avalúos se efectuarán con arreglo al valor que tengan los bienes o derechos expropiados al tiempo de iniciarse el expediente de ocupación, sin tener en cuenta la plusvalía que resulte como consecuencia directa del proyecto que motive la expropiación y sus futuras ampliaciones. Las mejoras realizadas con posterioridad a la iniciación del expediente de expropiación, no serán objeto de indemnización"[47].

Como se puede ver se le faculta a las respectivas municipalidades la competencia para avaluar los predios en razón de expropiación, ya que la DINAC, no valoraba de acuerdo a la realidad local de cada cantón, la cual fijará el respectivo precio a pagar dependiendo de la ubicación del inmueble

[45] Ob.cit.25, Art.58
[46] LEY ORGANICA DE REGIMEN MUNICIPAL, Art.244
[47] Ibidem . Art.242

en el sector urbano o rural y del precio comercial de la zona, cuyo valor reglado por esta dirección solo servirán como referente para el juez civil, esto si así lo considera y no como un aspecto obligatorio al cual deba regirse la autoridad, en caso de no acuerdo previo del valor por indemnización entre institución solicitante de la expropiación y el afectado. Y es que el bien a adquirir se hace a favor del estado cuya soberanía radica en el poder popular. Para poder resolver favorablemente la institución deberá de haber cumplido fielmente con lo enunciado en la respectiva ley que la regula.

Además se puede presentar el caso de que la declaratoria de expropiación se fundamente en el CARÁCTER DE URGENTE Y DE OCUPACION INMEDIATA, esto cuando es "…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...la orden de ocupación urgente es inapelable y se cumplirá sin demora"[48](correlacionArt.322 LORM), debiendo la respectiva entidad adquiriente contar a la fecha de dicha declaratoria con el respectivo dinero a pagar por compensación del bien afectado, la misma depende de cada caso en particular, ya que en lo referente a la municipalidad "…se pagarán según el valor de la propiedad que figurare en el correspondiente catastro municipal, de la siguiente forma:

a) El treinta por ciento en efectivo; y,

[48] CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL. Art.797 Pág. 280

b) El setenta por ciento en veinte años plazo, con bonos al máximo interés establecido para las cuentas de ahorro, vigente a la fecha de expropiación”[49], rigiéndose la misma ya sea por mutuo acuerdo o que a su vez la consigne en el juzgado, cuya “indemnización solo se hará efectiva al momento de que el juez ordene que se entregue la cantidad señalada en sentencia”[50].

La argumentación se considera lógica, cuando se presenta el caso de cubrir ciertas necesidades prioritarias para la población civil, evidenciándose principalmente en las resoluciones que toma el cabildo, con lo cual la ocupación del inmueble es plenamente justiciable y basada en el principio de anteponer el interés colectivo al particular, y de no llegar a un acuerdo previo entre estos dos sujetos, como se recalcó anteriormente, con lo cual el afectado siente lesionado su derecho de propiedad por la ocupación del mismo, esto aunque la medida se considera vital y se halla amparada dentro del marco legal; es decir que “el sujeto expropiado siente como el Derecho se contrapone a la Justicia”[51].

En lo que respecta a quien tiene la potestad de seguir la debida acción, en cuanto se refiera a precio por indemnización a pagar, siempre que se presente el conflicto, debe ser “presentada por el Procurador General del Estado o por el funcionario que éste designare, si se trata de una expropiación que interese al Estado. Para las expropiaciones determinadas por las demás instituciones del sector público, la demanda será presentada

[49] Ob.cit. 27, Art. 323
[50] ICAZA o. Danilo, Ob.cit.19
[51] ICAZA o. Danilo, Ob.cit.19

por sus respectivos personeros”[52] o mejor dicho quien tenga a su cargo la representación legal de la institución a su cargo a través del procurador sindico.

También la ley prevé dos formas de que el ex titular recuperar su propiedad:

1.- Otorgarle al afectado la facultad de exigir al juez se revierta su derecho subjetivo sobre el bien que le fue expropiado, ya que de acuerdo al Art.803 del Código de Procedimiento Civil, la institución no ha cumplido con la obligación de consignar el dinero que en sentencia su autoridad ha fijado, esto una vez notificado del fallo, y desde cuya fecha han transcurrido tres meses, que es el tiempo fijado por la ley para poder exigir el derecho que me asiste y a su vez lo hago efectivo, teniendo presente que los costas procesales corren a cuenta de quien reclama. Más “…se precisa un reforma que tutele de manera más amplia el derecho del ciudadano y permita también la expropiación inversa cuando una cosa mueble o inmueble resultan, de hecho, indisponibles por evidente dificultad o impedimento para que el propietario pueda ejercer derecho de disposición en condiciones normales; o, cuando se impone al derecho del titular o cosa una indebida restricción que impartan una lesión a su derecho de propiedad”[53].

2.- Otra motivación que puede hacer valer, está en demostrar cuando la entidad expropiante “…no…destinare al objeto que motivo la expropiación, dentro de un período de seis meses, contados desde que se hizo la última notificación de la sentencia, o no se hicieren los trabajos dentro del mismo

[52] CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL. Art.785
[53] BENALCAZAR. Juan C, Ob. Cit.21

plazo, el dueño anterior puede readquirirla, valor que se pagó por la expropiación, ante el mismo juez y el mismo proceso”[54]., la misma denominada de retrocesión o reversión de dominio, . Más la misma no contempla la posibilidad de que se pudo haber presentado por el transcurso del tiempo alguna depreciación ya sea por los cambios sufridos en el bien o ’aspecto monetario’; es decir que si el objeto hasta antes de su declaratoria de expropiación, su eminente sentencia civil en cuanto a compensación y percibida la misma, ha perdido plusvalía por el detrimento del inmueble sin que haya mediado causa natural que la justifique, debería descontarse del pago obtenido y a devolver el daño causado, esto previo informe pericial, como justa equidad. De igual manera debería procederse, pero a la inversa; es decir si al mismo bien se le han introducido mejoras que han aumentado su valor comercial, con lo cual el sujeto deberá retribuir además del dinero recibido por la respectiva entidad expropiante lo que se les establezca por dichas mejoras, cuyo último punto se lo podría relacionar con el Art. 800 del Código de Procedimiento Civil, aunque el mismo trata más bien de aquellas personas que con la expropiación se han beneficiado, que igualmente deben pagar. Y si las partes consideran dejar la situación actual que os presenta sin mayor reclamo, sería una decisión que se debe respetar.

Para terminar lo referente a la cuestión administrativa, vale anotar lo que disponía en su Art.53 la derogada Ley de Contratación Pública, en lo que respecta a “Inmuebles que ocupa la entidad u organismo.- Cuando se declare la utilidad publica de un inmueble la declaración que se encuentre

[54] Ob.cit.29, Art.804

ocupando la entidad u organismo que realiza la declaración por contrato suscrito con el propietario, se continuaran pagando los valores que se deban en virtud de ese contrato, hasta que se produzca la tradición".

SEGUNDO*:* Como se puede notar las leyes entre si han sido elaboradas para que las mismas tengan una estrecha relación, ocupándonos ahora de tratar lo dispuesto por el Código de Procedimiento Civil, sin que esto implique volver anotar los artículos antes citados.

El referente código trata específicamente la determinación del justiprecio materia de litis entre el estado, representado a través de sus diversas instituciones y el particular.

Se entiende como que "justo precio, es precisamente el valor de 'sustitución' de la cosa expropiada, aquel que sea suficiente para adquirir otro bien análogo al que por la expropiación se priva"[55]; es decir que la compensación actúa como mecanismo sustitutivo por el dominio afectado de su titular, la cual debe ser justa, y en cuya indemnización se comprenda tanto el daño emergente como el lucro cesante, debiendo a su vez ser pagada en el tiempo que la ley establezca, caso contrario como se pudo ver en párrafos anteriores se puede solicitar la expropiación inversa.

Además la justa valoración constituye un requisito esencia, sin el cual la aplicación de la expropiación dictada por cualquier institución perteneciente al aparato estatal no tendrá efecto jurídico alguno y la misma podría ser considerada como una violación del derecho de dominio. Argumento

[55] VINTIMILLA. Pablo, Ob. cit.15, (cita de García de Enterría, Eduardo Fernández, Tomas Ramón)

sustentado en el hecho de que “nadie puede ser privado de su propiedad raíz en virtud de expropiación, sino en conformidad con las disposiciones de esta sección; sin perjuicio de lo que dispusieren leyes especiales sobre la expropiación…”[56], la cual se reitera comprende el pago previo del inmueble. A su vez la demanda que presentare el demandante en cuanto a expropiación deberá contar con la documentación exigida por la ley, los cuales son:

“1.- Copia de la orden impartida al respectivo funcionario, para demandar la expropiación, o el original de la misma orden;

2.- Certificado del respectivo registrador de la propiedad, para que pueda conocerse quién es el dueño y los gravámenes que pesen sobre el predio de cuya expropiación se trata. De no existir inscripción de la propiedad, el registrador certificará esta circunstancia, y el juicio se seguirá con la intervención del actual poseedor;

3.- Valor del fundo a que se refiera, en todo o en parte, la demanda de expropiación, el que se fijará con arreglo al valor que tengan los bienes o derechos expropiados al tiempo de iniciarse el expediente de ocupación, sin tener en cuenta la plusvalía que resulte como consecuencia directa del proyecto que motive la expropiación y sus futuras ampliaciones.

Si el fundo no constare en el catastro el Procurador General del Estado o los personeros de las instituciones del sector público, pedirán a la oficina

[56] VINTIMILLA, Pablo Ob.cit.29, Art.781

correspondiente que practique el avalúo para que pueda acompañarse a la demanda; y,

4.- Plano correspondiente a la parte del inmueble de cuya expropiación se trata”[57].

De faltar alguno de estos requisitos, la autoridad no podrá dar tramita alguno hasta que la complete, debido a que el auto de aceptación es el paso inicial que viabiliza la acción, en cuyo contendido de la demanda se “…expresará el área del terreno cuya expropiación se pretende, así como la relación de esta área con la de todo el fundo, con la indicación de las construcciones y plantaciones que existen en dicha área. Se enunciará, además, el nombre y domicilio de los dueños del predio y de las personas que, según el certificado del registrador de la propiedad, tuvieren derechos reales o de arrendamiento sobre el fundo. En la misma demanda se pedirá al juez que, de acuerdo al Art. 252, nombre el perito o peritos que deben intervenir para el avalúo del predio, en la parte que se trata de expropiar”[58], esto debido a que el juez no está necesariamente obligado a acogerse a la valoración que haya emitido la DINAC o el respectivo departamento de la municipalidad (conformidad con Art.791 Código de Procedimiento Civil). El nombramiento de personas calificadas como peritos inscritos en las respectivas cortes provinciales, se hará a petición de parte del interesado en expropiar, los cuales un vez posesionado procederán a realizar a realizar su informe, la cual no podrá exceder del término de quince días contados desde el

[57] VINTIMILLA, Pablo. Ob.cit.29, Art.786
[58] Ob.cit.33, Art.787

vencimiento de los otros quince días anteriores al mismo, que se le otorgó al afectado o presunto para que pueda hacer vales sus derechos desde la citación (asentimiento con Art.788 Código de Procedimiento Civil), de dicho informe se sujeta generalmente la autoridad, quien "…dictará sentencia dentro de ocho días de presentado el informe pericial"[59], acordando además "Los honorarios del perito o peritos que intervengan en la expropiación serán pagados por el demandante; pero, en ningún caso, excederán del uno por ciento hasta cincuenta dólares de los Estados Unidos de América; del cuatro por ciento en lo que exceda de esta cantidad hasta doscientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de América, y del ocho por ciento de esta suma en adelante"[60], aquí también se incluye los reclamos propuestos por los interesado (correlación Art. 791 Código de Procedimiento Civil).

De este fallo se podrá apelar en el efecto devolutivo, ya que "elevados los autos al superior, éste fallará por el mérito del proceso y sin otro trámite"[61]; es decir que la sala especializada solo se limitara a observar si ha existido el debido proceso y el monto está acorde a la realidad económica del inmueble, más no emitirá criterio alguno sobre si la declaratoria de expropiación es viable.

Retomando lo antes expuesto en cuanto a la primera providencia que emite el juez, además de lo anotado en párrafos anteriores, se recalcar nuevamente que en la misma se "…mandará que se cite a todas las personas a que se refiere el artículo anterior, para que concurran a hacer

[59] VINTIMILLA, Pablo Ob.cit.33, Art.791
[60] Ob.cit.33, Art.802
[61] Ob.cit.33, Art.792

uso de sus derechos dentro del término de quince días, que correrá simultáneamente para todos..."[62], debido al hecho de que no se puede dejar en la indefensión al ciudadano, garantía constitucional, que le permite hacer vales sus derechos. Y es que este conocimiento se da con la respectiva certificación emitida por el Registrador de la Propiedad, la cual resalta quienes son los dueños, ya que de presentarse el caso de que el inmueble no se ha inscrito, la acción se seguirá contra el actual poseedor, e igualmente dicha certificación permite conocer (reciprocidad Art.786.2) "si el fundo de cuya expropiación se trate estuviere afectado con hipoteca, anticresis u otro gravamen, se determinará en la sentencia la parte de precio que debe entregarse al acreedor, por concepto de su derecho, y se declarará, en mérito de tal pago, cancelado el gravamen, en la sección del predio que es materia de la expropiación. La parte de precio que deba entregarse al acreedor se determinará mediante la relación entre el precio total del fundo y el volumen de la deuda. El juez, con vista del certificado de depósito de la cantidad determinada en la sentencia, ordenará la cancelación de la inscripción del gravamen, en la parte del fundo que ha sido materia de la expropiación.

Si se tratare de la expropiación total del fundo y resultare que el precio de la expropiación fuere inferior al monto de lo adeudado, se mandará pagar todo el precio al acreedor y se dispondrá la cancelación del gravamen. Queda a salvo el derecho del acreedor, para el cobro del saldo que quedare

[62] VENTIMILLA, Pablo Ob.cit.33, Art.788

insoluto”[63], la cual constituye un derecho del mismo el poder recuperar la totalidad de lo que se le adeuda, potestad conferida al juez y un aspecto conflictivo para el afectado, ya que se debería mirar desde cuando ha iniciado dicho gravamen y si el mismo ha estado cumpliendo con las cuotas exigidas por la entidad prestamista antes de la declaratoria de expropiación, otorgando la potestad de no existir oposición por su acreedor el poder sustituirlo con otro bien análogo con gravamen incluido, lo cual parece darse en bienes constituidos en Patrimonio Familiar y que han sufrido expropiación.

Algo similar ocurre con un bien embargado “…la expropiación se llevará a cabo en todo caso; pero el precio se pondrá a disposición del juez que hubiere decretado el embargo, quien, por el hecho de la consignación, ordenará que se lo cancele.

En la misma forma se procederá si hubiere litigio pendiente sobre propiedad o cualquier otro derecho real”[64]l, este último caso en un juicio de prescripción adquisitiva de dominio cuando se traba la litis por existir un derecho de por medio entre los personajes inmersos, de cuyo fallo el juez que conocía de la causa deberá consignar el valor entregado por su homologo al que resultare beneficiado.

También se nos expone el caso del arrendatario, cuyo derecho se ve aún más afectado si se presenta el caso de “expropiación urgente”, debiendo a más de indemnizar al dueño hacerlo igualmente con su arrendatario, cuyo

[63] Ob.cit.33, Art.794
[64] VEITIMILLA, Pablo Ob.cit.33, Art.796

valor se desprenderá del valor mandado a pagar por el juez en sentencia, ya que bien se dice: “se deberá al arrendatario indemnización de perjuicios por el Estado o la corporación expropiadora”[65], la misma declaratoria impide, aunque se pague indemnización el poder ubicar otro sitio similar al arrendado para proceder a su ocupación, sin que haya mediado tiempo prudencial alguno.

Y es que el Art.795 del Código de Procedimiento Civil reza: “…en la sentencia se decretará la terminación del arrendamiento, en la parte a que se contrae la expropiación y se fijará la indemnización que, del precio, se debe pagar al arrendatario, por tal concepto. Si se tratare de la expropiación de todo el predio o si la parte afectada por la expropiación fuere de tal magnitud que comprometa los resultados económicos del arrendamiento, puede el juez, a solicitud del arrendatario, declarar terminado el contrato de arrendamiento aún en la parte que no se comprenda en la expropiación. Para decretarlo, el juez tendrá en cuenta lo que dispone el Título XXV del Libro IV del Código Civil”.

De igual manera hay que observar si la declaratoria de expropiación comprende el fundo total, parte de ella o en la misma existen instalaciones industriales. De estas dos últimas se hablara, ya que si se presenta el “caso de que, al hacerse expropiación parcial de un inmueble, resultare que sólo queda para el dueño una parte inferior, por extensión o precio, al quince por ciento de toda la propiedad, el dueño del inmueble tiene derecho para que la compra se extienda a la totalidad del predio, y así lo dispondrá el juez, en la

[65] CODIGO CIVIL Art.191.2

sentencia”[66], cuyo aspecto es lógico, ya que la afectación es mayor y si a su vez se presenta el hecha de que la reducida extensión no permite desarrollar de igual manera las actividades previa a la expropiación. Y si además “existiesen, en el predio expropiado, instalaciones industriales cuyo funcionamiento no pueda seguir por efecto de la expropiación, se pagará también la indemnización correspondiente a este daño. En caso de que sea posible el traslado de tales instalaciones a otro inmueble, dentro de la misma localidad, la indemnización puede reducirse al costo del desmontaje, remoción, transporte y nuevo montaje”[67], entendidas las misma como costo adicional al monto inicial, igualmente deberá cubrirse.

La transferencia a realizarse a favor del estado, basado en este tipo de juicio está exenta de pago de impuestos de alcabala ni registro de acuerdo al Art.805 del Código de Procedimiento Civil y que guarda armonía con el Art.58 de la LOCP, Arts.326 literal f y 351 literal e. Para no tener ningún tipo de contratiempo los considerados dueños antes de expropiárseles “…deberán tener cancelados todos los impuestos correspondientes a dicha propiedad...si los tributos se mantuvieran impagos, del precio de venta, se los deducirá”[68].

Se debe tener siempre presente que la sentencia sustituye a la escritura pública como documento habilitante previo a su inscripción en el Registro de la Propiedad del respectivo cantón, para que sirva de título de propiedad legalmente formalizada, dicho fallo “…fijará los linderos de lo expropiado y el

[66] VEITIMILLA, Pablo Ob.cit.33, Art.799
[67] Ob.cit.33, Art.801
[68] Ob.cit.25, Art.58

precio…”[69]que deberá estar cubierto con anterioridad, caso contrario como se a manifestado reiteradamente el no deposito del dinero dentro del termino de ley invalida la ocupación, debiendo tenerse presente que para fijar la compensación a pagar “…se tomará en cuenta el que aparezca de los documentos que se acompañen a la demanda. Si se trata de expropiar una parte del predio avaluado, el precio se fijará estableciendo la correspondiente relación proporcional. Sin embargo, cuando lo que se quiere expropiar comprenda una parte principal del fundo, la de mayor valor, en relación con el resto; cuando se trate de la parte de mejor calidad, con respecto al sobrante, o en casos análogos; podrá establecerse un precio justo según el dictamen del perito o peritos”[70]y mientras se encuentre en trámite el proceso “…no se admitirá incidente alguno y todas las observaciones de los interesados se atenderán y resolverán en la sentencia”[71], esto, una vez escuchadas las argumentaciones de las partes en audiencia.

Por último el Código de Procedimiento Civil en su Art.798 y 806 nos presentan dos casos especiales sustentados a su vez en los Arts.588 y 589 del Código Civil, cuyos articulados solo regirán si la parte demandada solicita se los tenga en consideración para fijar el monto de indemnización. Y el Art.589 del Código sustantivo solo regirá para “aquéllos que tuvieren derechos que no consten en el correspondiente certificado de propiedad y

[69] Ob.cit.33, Art.793
[70] ÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL Ob.cit.33, Art.790
[71] Ob.cit.33, Art.789

gravámenes… sólo podrán hacerlos valer contra quien fue dueño o poseedor del inmueble al momento de la expropiación”[72].

3.3.3 LEY DE REFORMA AGRARIA

Dicha ley se sustenta en las disposiciones constitucionales, que se servirá citar a continuación: Titulo VI_ Régimen de Desarrollo. Cap. I. III.

Art. 275 “El régimen de desarrollo es el conjunto organizado, sostenible y dinámico de los sistemas económicos, políticos, socio-culturales y ambientales, que garantizan la realización del buen vivir, del sumakkawsay.

El Estado planificará el desarrollo del país para garantizar el ejercicio de los derechos, la consecución de los objetivos del régimen de desarrollo y los principios consagrados en la Constitución. La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente.

El buen vivir requerirá que las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades gocen efectivamente de sus derechos, y ejerzan responsabilidades en el marco de la interculturalidad, del respeto a sus diversidades, y de la convivencia armónica con la naturaleza”. Ultimo inciso relacionado con el Art.277 y 278 del mismo cuerpo legal.

Art.276 “El régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos:

[72] Ob.cit.33, Art.806

1.- Mejorar la calidad y esperanza de vida, y aumentar las capacidades y potencialidades de la población en el marco de los principios y derechos que establece la Constitución.

2.- Construir un sistema económico, justo, democrático, productivo, solidario y sostenible basado en la distribución igualitaria de los beneficios del desarrollo, de los medios de producción y en la generación de trabajo digno y estable.

3.- Fomentar la participación y el control social, con reconocimiento de las diversas identidades y promoción de su representación equitativa, en todas las fases de la gestión del poder público.

4.- Recuperar y conservar la naturaleza y mantener un ambiente sano y sustentable que garantice a las personas y colectividades el acceso equitativo, permanente y de calidad si agua, aire y suelo, y a los beneficios de los recursos del subsuelo y del patrimonio natural…"[73]

Art.281 "La soberanía alimentaria constituye un objetivo estratégico y una obligación del Estado para garantizar que las personas, comunidades pueblos y nacionalidades alcancen la autosuficiencia de alimentos sanos y culturalmente apropiado de forma permanente.

Para ello, será responsabilidad del Estado:

[73] LEY DE DESARRORRO AGRARIO Art. 276

Promover políticas redistributivas que permitan el acceso del campesinado a la tierra, al agua y otros recursos productivos…"[74]

Art.282 "El Estado normará el uso y acceso a la tierra que deberá cumplir la función social y ambiental. Un fondo nacional de tierra, establecido por ley, regulará el acceso equitativo de campesinos y campesinas a la tierra.

Se prohíbe el latifundio y la concentración de la tierra, así como el acaparamiento o privatización del agua y sus fuentes.

El Estado regulará el uso y manejo del agua de riego para la producción de alimentos, bajo loa principios de equidad, eficiencia y sostenibilidad ambiental"[75].

Como se puede notar, dichas disposiciones se encaminan a la consecución del buen vivir y para ello se seguirán las políticas necesarias que permitan una distribución equitativa de los medios de producción, dejando de lado la ideología feudal del latifundismo, ciñéndose su ámbito de aplicación a la norma y ley. La expropiación al ser considerada como una limitación del derecho de dominio solo se aplicara si la misma propiedad no cumple su función social y ambiental reconocida, cuya garantía se le otorga el estado. También depende del tipo de expropiación que se trate, ya sea por utilidad pública o interés social.

La Ley de Desarrollo Agrario define en el Art. 25, que "La tierra cumple su función social cuando está en producción y explotación se conservan

[74] LEY DE DESARRORRO AGRARIO Art. 281
[75] LEY DE DESARRORRO AGRARIO Art. 282

adecuadamente los recursos naturales renovables y se brinda protección al ecosistema, se garantiza la alimentación para todos los ecuatorianos y se genera excedentes para la exportación. La función social deberá traducirse en una elevación y redistribución de ingresos que permitan a toda la población compartir los beneficios de la riqueza y el desarrollo"[76], la misma que tiene presente la conservación de los recursos, redistribución de los ingresos, beneficio común y garantiza la alimentación, fuente base del desarrollo humano. Además es una forma de acceso al trabajo, garantía constitucional garantía constitucional contemplada en su art.66 numerales 1 y 17. A su vez el mismo "… Estado garantiza la integridad de los predios rústicos. En caso y de producirse invasiones y tomas de tierras, se aplicarán las disposiciones de la Constitución Política de la República y demás leyes pertinentes"[77], viable este accionar a través de la fuerza pública, la cual debe tener presente el límite autorizado.

"Con el objeto de establecer un proceso de cambio en la tendencia tradicional de la tierra, de modo gradual y ordenado de la estructura agraria en sus aspectos económico, cultural, social y político, por medio de actividades debidamente planificadas de afectación y de redistribución de la tierra…con la finalidad de alcanzar los siguientes objetivos…1.integracion nacional.2 transformación de las condiciones de vida del campesinado.3 redistribución del ingreso agrícola. 4 organización de un nuevo sistema

[76] LEY DE DESARRORRO AGRARIO Art. 25
[77] LEY DE DESARROLLO AGRARIO, Art.28

social de empresa de mercado”[78], para la consecución de estos fines se crea esta ley, y para la aplicación de esta normativa se creo el Instituto Nacional de Desarrollo Agrario, cuya entidad como tal adquirió vida jurídica de acuerdo al Art.176 de la Constitución Política del Ecuador que rigió desde 1998 hasta el 2008, una vez aprobada en referéndum la nueva Carta Republicana, adscrita al Ministerio de Agricultura Ganadería Acuacultura y Pesca, pero con autonomía propia contando a su vez con patrimonio propio de acuerdo al Art.36 de Ley Desarrollo Agrario.

Más para mayo del presente ano dicha institución como tal seria suprimida y pasa a transformarse ahora en una subsecretaria del Ministerio de Agricultura Ganadería Acuacultura y Pesca. Esto debido a los cuestionamientos presentados por lo presuntos afectados. Dicho decreto ejecutivo expedido el 28 de mayo del 2010 y publicada en el Registro Oficial suplemento Nro.206 del 03 de junio del mismo ano, sustentada la misma en el Art.147.5 de la norma que dice: “Dirigir la administración pública desconcentrada y expedir los decretos necesarios para su integración, organización, regulación y control”, de igual manera el mismo articulo numeral 6 expone: “crear, modificar y suprimir los ministerios, entidades e instancias de coordinación” como atribuciones del primer mandatario.

Aunque dicho decreto contiene su considerando, ocho artículos, una disposición transitoria y una final. La misma se refiere mas a razones de transferencia al Ministerio de Agricultura Ganadería Acuacultura y Pesca de “competencias, atribuciones, fijaciones, administración y ejecución de

[78] VINTIMILLA. Pablo, Ob. cit.15

politicas agrarias, patrimonio, derechos y obligaciones del Instituto Nacional de Desarrollo"[79],e igualmente el recurso humano, material y presupuestario con el que contaba, pudiendo suprimir los puestos de trabajo que creen innecesarios el ministerio a cargo, teniendo en cuenta la Ley Orgánica de Servicio de Carrera Administrativa, reglamento y otras leyes que os amparen, así como aquellos que se sujetan al Código de Trabajo, en la cual intervendrá el Ministerio de Relaciones Laborales. Como se puede evidenciar el mismo suprime a la institución como tal e igualmente "quedan derogadas todas las normas de igual o menor jerarquía juridica que pudieran oponerse a este decreto"[80] ; es decir que el trasfondo del mismo poco cambia ya que hasta que no exista una nueva Ley de Desarrollo Agrario, se seguirá rigiendo a la misma mientras no se contraponga a dicho decreto.

Por último la disposición transitoria única, le otorga un plazo máximo de seis meses para que el Instituto Nacional de Desarrollo Agrario resuelva controversias, reclamos y demás causas litigiosas que entraron a su conocimiento antes de la expedición del decreto esto en el caso administrativo correspondiente a su jurisdicción. Este tiempo también comprende además que el mismo mantenga la competencia y administración. Una vez fenecido este lapso entrara la subsecretaria de tierras y reforma agraria a funcionar como tal, con lo cual el Director Ejecutivo del Instituto Nacional de Desarrollo Agrario deberá "conocer y

[79] Decreto EjeutivoNro.373, publicación Registro Oficial suplemento Nro.206-03-2010, Art.2
[80] Ob.cit.56, Art.8

resolver sobre los tramites de expropiación que se eleven a el en apelación o consulta “, esto acorde a la disposición transitoria del decreto.

Igualmente las causales de expropiación no varían ya que “las tierras rústicas de dominio privado sólo podrán ser expropiadas en los siguientes casos:

a) Cuando sean explotadas mediante sistemas precarios de trabajo o formas no contempladas en esta Ley como lícitas;

b) Cuando para su explotación se empleen prácticas, incluyendo uso de tecnologías no aptas, que atenten gravemente contra la conservación de los recursos naturales renovables. En este caso, deberá ser el Director Ejecutivo del INDA, quien declare la expropiación, luego de fenecido el plazo que debe conceder para que se rectifiquen dichas prácticas, el que será de hasta dos años calendario y, en ningún caso, menor a un año;

c) Cuando las tierras aptas para la explotación agraria se hayan mantenido inexplotadas por más de dos años consecutivos y siempre que no estuvieren en áreas protegidas, de reserva ecológica, constituyan bosques protectores o sufran inundaciones u otros casos fortuitos que hicieren imposible su cultivo o aprovechamiento; y,

d) Cuando el predio esté sujeto a gran presión demográfica, siempre y cuando se incumpla por parte de sus propietarios los enunciados establecidos en los artículos 19, 20 y 21 de esta Ley. La expropiación por esta causal sólo podrá hacerse cuando existan informes previos favorables y

concordantes del Ministerio de Agricultura y Ganadería y de la Oficina de Planificación de la Presidencia de la República (ODEPLAN).

Existe gran presión demográfica cuando la población del área rural colindante al predio, dependiendo de la agricultura para su manutención, no puede lograr la satisfacción de sus necesidades básicas, sino mediante el acceso al mismo.

Para la aplicación de esta causal el Instituto Nacional de Desarrollo Agrario, a petición de la organización interesada y previa la zonificación de las áreas en que esta causal es aplicable, le solicitará al Ministerio de Agricultura y Ganaderia y a la Organización de Desarrollo y Planificación el estudio correspondiente para determinar si se cumplen las condiciones establecidas en el literal d) de este artículo. No podrán ejercer el derecho de petición para la aplicación de esta causal las personas naturales y jurídicas que no estén dedicadas a la agricultura."[81], evidenciándose un lapso de dos anos que se le concede el propietario para la explotación racional de la tierra, caso contrario se procede a expropiarlo previo pago por indemnización del mismo, también se puede presentar el caso de presión demográfica, la cual es mas viable ya que no se estipula tiempos de espera para ejecutar este acto unilateral. Basándose en estas causales les "Corresponde a los Directores Distritales Central, Occidental, Austral y Centro Oriental del Instituto Nacional de Desarrollo Agrario, con sedes en las ciudades de Quito, Guayaquil, Cuenca y Riobamba, respectivamente, declarar la expropiación de las tierras… Si el afectado estuviese en desacuerdo respecto al precio, la

[81]Secretaria de planificación y desarrollo Ob.cit.54, Art.43

controversia se ventilará ante los jueces comunes competentes, conforme a las normas establecidas en el Código de Procedimiento Civil.

El precio antes mencionado deberá pagarse en dinero efectivo, sin cuyo pago el Instituto Nacional de Desarrollo Agrario no podrá tomar posesión de las tierras.

El Estado, dentro del presupuesto anual del Instituto asignará los fondos necesarios para el pago de expropiaciones.

De conformidad con el Derecho de Petición establecido en la Constitución, cualquier persona natural o jurídica podrá pedir al Instituto Nacional de Desarrollo Agrario que inicie un trámite de expropiación o denunciarle la existencia de un predio que esté incurso en alguna causal de las establecidas en el artículo anterior, adjuntando los presupuestos de hecho y las razones jurídicas que estime pertinentes. Sin embargo, el trámite administrativo para la expropiación no tendrá como parte sino a quienes tengan título de propiedad de dicho predio. Las resoluciones de los Directores Distritales subirán obligatoriamente en consulta al Director Ejecutivo del Instituto Nacional de Desarrollo Agrario.

No podrá iniciarse nuevo trámite administrativo de expropiación sobre un predio sino después de cinco años de concluido el anterior."[82], estas atribuciones las ejercerá la subsecretaria de tierras y reforma agraria, conocidas las causas después de emitido el decreto numero 375 y bajo los nuevos funcionarios que suplirán las funciones que venían cumpliendo sus

[82]Instituto Nacional de Desarrollo Agrario Resoluciones Ob.cit.54, Art.44

antecesores, los cuales deberán pagara la indemnización de acuerdo al avaluó que realice el respectivo departamento de dicha institución, a través de sus peritos o técnicos, cuyo pago se hará en dinero en efectivo, de no hacerlo y de ocupar el inmueble sin haber cumplido con este requisito básico, como se a dicho se caería en invalidez jurídica. Para ello el estado deberá asignarle el presupuesto necesario. Y es que "…la indemnización debe pagarse en dinero en efectivo, salvo que el expropiante y el expropiado consientan en la situación del dinero por otras prestaciones"[83], caso contrario se seguirá las reglas del CPC. La declaratoria de expropiación se las en el interés social, ya que las tierras adjudicadas se destinaran a la colectividad, pues "en estas limitaciones por interés público, los interesados se encuentran indeterminados, , pero al final son los miembros de la colectividad que resultan ser beneficiarios"[84], cuya legalización la hará aun el INDA, "…en favor de los posesionarios, las tierras rústicas de su propiedad, cuando se compruebe una tenencia ininterrumpida mínima de cinco años, previo su pago de acuerdo al avalúo practicado por *el* INDA.

El avalúo se realizará con sujeción a la clasificación y valoración de los terrenos elaborados con anterioridad por la DINAC, a través del organismo competente del INDA. Para el establecimiento de los precios a pagarse, se tomarán en consideración los siguientes factores: a) clase de suelo y ubicación geográfica del predio; b) destino económico; c) infraestructura; y,

[83] VINTIMILLA. Pablo, Ob. cit.15 (cita de Díaz Manuel María, Pág.283)
[84] VINTIMILLA. Pablo, Ob. cit.15

d) situación socioeconómica del adjudicatario. El valor de la tierra será pagado al contado y en dinero de curso legal.

La explotación de la tierra adjudicada deberá hacerse de conformidad con el plan de manejo sustentable del área.

Las disposiciones de este artículo no son aplicables a los patrimonios forestal y de áreas naturales del Estado, ni a las tierras del patrimonio del Ministerio del Ambiente"[85], posteriormente lo tramitara la respectiva subsecretaria, además se contempla "Las demás tierras que forman o lleguen a formar parte del patrimonio del INDA serán adjudicadas a personas naturales, cooperativas, empresas, comunidades indígenas, asociaciones u organizaciones para que las hagan producir eficientemente y cuyos planes de manejo no atenten al medio ambiente y al ecosistema. El precio de las mismas será establecido por el Instituto Nacional de Desarrollo Agrario, y se pagará al contado. Los valores ingresarán al Banco Nacional de Fomento para la creación de un fondo destinado a la compra de tierras o crédito de capacitación para pequeños productores. Si los adquirentes de la tierra son campesinos, indígenas, montubios o afro ecuatorianos, o entidades asociativas de los mismos, se les concederá un plazo de hasta diez años para pagar, con dos años de gracia, sobre tasas de interés iguales a las preferenciales del Banco Nacional de Fomento, aspecto aceptable y viable para aquellos ciudadanos que laboran en el campo y no pueda pagar de forma inmediata el valor estipulado por dicho organismo, debiendo el mismo proceder a la titulación de las tierras a favor los requirentes mediante

[85]VINTIMILLA, Pablo Ob.cit.54, Art.50

resolución de su director, la cual "…será luego protocolizada en una Notaría e inscrita en el Registro Cantonal de la Propiedad que corresponda"[86].

Por {ultimo como se ha manifestado anteriormente las impugnaciones se harán ante los tribunales de lo Contencioso Administrativo, ya que las decisiones de expropiación que toma esta entidad son de carácter administrativo y al no estar de acuerdo con el monto que la entidad quiere pagar por concepto de compensación por el despojo del bien, deberá sustanciar esta causa a través de la vía judicial.

3.3.4 LEGISLACION COMPARADA

ECUADOR

Ley de Desarrollo Agrario:

Art. 43.-CAUSALES.- Las tierras rústicas de dominio privado sólo podrán ser expropiadas en los siguientes casos:

a) Cuando sean explotadas mediante sistemas precarios de trabajo o formas no contempladas en esta Ley como lícitas;

b) Cuando para su explotación se empleen prácticas, incluyendo uso de tecnologías no aptas, que atenten gravemente contra la conservación de los recursos naturales renovables. En este caso, deberá ser el Director Ejecutivo del INDA, quien declare la expropiación, luego de fenecido el plazo

[86] Ob.cit.54, Art.52

que debe conceder para que se rectifiquen dichas prácticas, el que será de hasta dos años calendario y, en ningún caso, menor a un año;

c) Cuando las tierras aptas para la explotación agraria se hayan mantenido inexplotadas por más de dos años consecutivos y siempre que no estuvieren en áreas protegidas, de reserva ecológica, constituyan bosques protectores o sufran inundaciones u otros casos fortuitos que hicieren imposible su cultivo o aprovechamiento; y,

d) Cuando el predio esté sujeto a gran presión demográfica, siempre y cuando se incumpla por parte de sus propietarios los enunciados establecidos en los artículos 19, 20 y 21 de esta Ley. La expropiación por esta causal sólo podrá hacerse cuando existan informes previos favorables y concordantes del Ministerio de Agricultura y Ganadería y de la Oficina de Planificación de la Presidencia de la República ODEPLAN

Art. 44.- DECLARATORIA DE EXPROPIACIÓN.-… El precio a pagarse será el del avalúo comercial actualizado practicado por el INDA, a menos que exista acuerdo entre el INDA y el afectado, de conformidad con lo que dispone el artículo 36 de la Ley de Contratación Pública. Si el afectado estuviese en desacuerdo respecto al precio, la controversia se ventilará ante los jueces comunes competentes, conforme a las normas establecidas en el Código de Procedimiento Civil.

El precio antes mencionado deberá pagarse en dinero efectivo, sin cuyo pago el INDA no podrá tomar posesión de las tierras.

El Estado, dentro del presupuesto anual del Instituto asignará los fondos necesarios para el pago de expropiaciones.

De conformidad con el Derecho de Petición establecido en la Constitución, cualquier persona natural o jurídica podrá pedir al INDA que inicie un trámite de expropiación o denunciarle la existencia de un predio que esté incurso en alguna causal de las establecidas en el artículo anterior, adjuntando los presupuestos de hecho y las razones jurídicas que estime pertinentes. Sin embargo, el trámite administrativo para la expropiación no tendrá como parte sino a quienes tengan título de propiedad de dicho predio. Las resoluciones de los Directores Distritales subirán obligatoriamente en consulta al Director Ejecutivo del INDA.

Art. 54.- CONTROVERSIAS.- Todas las controversias de materia agraria que no tengan como causa la impugnación de una resolución del Instituto Nacional de Desarrollo Agrario, se sustanciarán ante los jueces civiles competentes.

Código de Procedimiento Civil:

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.

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.

Art. 790.- Para fijar el precio que debe pagarse por concepto de indemnización, se tomará en cuenta el que aparezca de los documentos que se acompañen a la demanda. Si se trata de expropiar una parte del predio avaluado, el precio se fijará estableciendo la correspondiente relación proporcional.

Sin embargo, cuando lo que se quiere expropiar comprenda una parte principal del fundo, la de mayor valor, en relación con el resto; cuando se trate de la parte de mejor calidad, con respecto al sobrante, o en casos análogos; podrá establecerse un precio justo según el dictamen del perito o peritos.

VENEZUELA

Ley de Desarrollo Agrario

Requisitos de la expropiación

Art.7.- Solamente podrá llevarse a efecto la expropiación de bienes decualquier naturaleza mediante el cumplimiento de los requisitos siguientes:

1. Disposición formal que declare la utilidad pública.

2. Declaración de que su ejecución exige indispensablemente la transferencia total o parcial de la propiedad o derecho.

3. Justiprecio del bien objeto de la expropiación.

4. Pago oportuno y en dinero efectivo de justa indemnización.

Art.19.- La Comisión de Avalúos a que se refiere esta Leyestará constituida por tres (3) peritos, designados: uno por el ente expropiante, uno por el propietario y uno nombrado de común acuerdo por las partes. Cuando una de ellas no concurriese o no pudiere avenirse en el nombramiento del tercer miembro, el Juez de Primera Instancia en lo Civil, de la jurisdicción respectiva, hará el nombramiento del que le corresponde a la parte, y del tercer miembro, o de éste solamente, según el caso.

Art.22.- El ente expropiante, una vez publicado el decreto de expropiación, procederá a iniciar el trámite de adquisición del bien afectado por vía del arreglo amigable y, a tales efectos, lo hará valorar por peritos designados de conformidad con el artículo 19 de esta Ley, los cuales deberán cumplir con los requisitos del artículo 20 *ejusdem*.

En caso de no concurrir ningún interesado o de no aceptación, por alguna de las partes del justiprecio practicado, se dará por agotado el arreglo amigable y el ente expropiante podrá acudir a la vía judicial para solicitar la expropiación del bien afectado.

Art.34.- Declarada por la autoridad judicial la necesidad de adquirir el todo o parte de la propiedad o algún otro derecho, según lo alegado, probado en autos y firme la decisión, se señalará día y hora para que las partes

concurran a fin de lograr un avenimiento sobre el precio del bien objeto de la expropiación, tomando como base el valor establecido por la Comisión de Avalúos designada, conforme a lo dispuesto por el artículo 19 de esta Ley. Los defensores de oficio de los no presentes y mandatarios que no tengan poder para ejecutar actos de disposición o para transigir, carecerán de facultad para este avenimiento. En el acta de avenimiento se especificarán las razones que justifiquen el avalúo convenido.

Art.35.-De no lograrse el avenimiento, el Juez convocará a una hora del tercer día de despacho siguiente para el nombramiento de una Comisión de Avalúos designada, según lo establecido en el artículo 19 de esta Ley, que efectuará el justiprecio del bien, observándose las reglas del Código de Procedimiento Civil.

Art.52.- Toda obra declarada de utilidad pública lleva consigo el derecho a la ocupación temporal de las propiedades ajenas por parte del que las ejecute, en los casos siguientes:

1. Hacer estudios o practicar operaciones facultativas, de corta duración, que tengan por objeto recoger datos para la formación del proyecto o para el replanteo de la obra.
2. Para el establecimiento provisional de estaciones de trabajo, caminos, talleres, almacenes o depósitos de materiales, y cualquiera otra que requiera la obra para su construcción o reparación.

La ocupación durará tan sólo el tiempo absolutamente indispensable, no debiendo, en ningún caso, concederse por un término mayor de seis (6) meses. Sin embargo, podrá prorrogarse por igual término, y por una sola vez, por causa debidamente justificada.

Argentina

Ley Desarrollo Agrario

Artículo 2° - Podrá actuar como expropiante el Estado Nacional; también podrán actuar como tales la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, las entidades autárquicas nacionales y las empresas del Estado Nacional, en tanto estén expresamente facultadas para ello por sus respectivas leyes orgánicas o por leyes especiales.

Los particulares, sean personas de existencia visible o jurídicas, podrán actuar como expropiantes cuando estuvieren autorizados por la ley o por acto administrativo fundado en ley.

Artículo 10° – La indemnización sólo comprenderá el valor objetivo del bien y los daños que sean una consecuencia directa e inmediata de la expropiación. No se tomarán en cuenta circunstancias de carácter personal, valores afectivos, ganancias hipotéticas, ni el mayor valor que pueda conferir al bien la obra a ejecutarse. No se pagará lucro cesante. Integrarán la indemnización, el importe que correspondiere por depreciación de la moneda y el de los respectivos intereses.

Artículo 18° – No habiendo avenimiento, el expropiante deberá promover la acción judicial de expropiación.

Artículo 31° – La acción del expropiado para exigir el pago de la indemnización prescribe a los cinco años computados desde que el monto respectivo quede determinado con carácter firme y definitivo.

Artículo 57° – Cuando por razones de utilidad pública fuese necesario el uso transitorio de un bien o cosa determinados, muebles o inmuebles, o de una universalidad determinada de ellos, podrá recurrirse a la ocupación temporánea.

Perú

Ley de Desarrollo Agrario

Artículo 9.- Del trato directo

9.1 Procede el trato directo sólo cuando, de acuerdo al informe registral correspondiente, no existan duplicidades registrales o proceso judicial en que se discuta la propiedad del inmueble.

En estos casos, en un plazo de 5 (cinco) días útiles, contados a partir de la publicación de la resolución a que se refiere el artículo precedente, el sujeto activo de la expropiación formulará al sujeto pasivo, mediante carta notarial, una oferta igual al monto del valor comercial actualizado del inmueble a expropiarse más un porcentaje equivalente al 5% (cinco por ciento) de dicho valor por concepto de indemnización justipreciada.

9.3 Si el sujeto pasivo opta por no aceptar el trato directo el sujeto pasivo deberá presentar al sujeto activo una justificación debidamente

documentada de la compensación de los perjuicios que hubiere, de acuerdo al Artículo 70 de la Constitución, en el plazo de 20 (veinte) días contados desde la publicación de la resolución a que se refiere el artículo precedente.

9.4 En el mismo plazo el sujeto pasivo podrá comunicar al sujeto activo su decisión de acudir a la vía arbitral; de no hacerlo, el sujeto activo acude a la vía judicial, de acuerdo con lo dispuesto en la presente Ley.

9.5 Si en el plazo a que se refiere el presente artículo el sujeto pasivo de la expropiación no acepta la oferta del sujeto activo ni presenta su justificación de la compensación debidamente documentada, el sujeto activo únicamente deberá consignar el valor comercial actualizado, sin perjuicio del derecho del sujeto pasivo a solicitar dicha compensación en la etapa procesal judicial o arbitral correspondiente

Artículo 15.- De la indemnización justipreciada

15.1 La indemnización justipreciada comprende el valor de tasación comercial debidamente actualizado del bien que se expropia y la compensación que el sujeto activo de la expropiación debe abonar en caso de acreditarse fehacientemente daños y perjuicios para el sujeto pasivo originados inmediata, directa y exclusivamente por la naturaleza forzosa de la transferencia.

15.2 La entrega efectiva y total del monto de la indemnización justipreciada, se efectuará en dinero, una vez transcurrido el plazo para la contestación de la demanda o de la contestación de la reconvención, según corresponda. En caso de oposición del sujeto activo a la compensación, el sujeto pasivo

deberá otorgar garantía real o fianza bancaria por la diferencia existente entre su pretensión y la del Estado.

...**Artículo 526.- Audiencia de Conciliación.-** La conciliación sólo puede tener por objeto el acuerdo sobre el valor de la indemnización justipreciada, la validez de la causal de Expropiación y, en su caso, sobre las pretensiones objeto de reconvención.

En defecto de conciliación y cuando el demandado hubiera ofrecido como medio probatorio la pericia de valor del bien, la Audiencia de Pruebas no se realizará antes de 10 (diez) ni después de 20 (veinte) días contados desde la audiencia anterior.

Las legislaciones tomadas como referentes tiene especificad una ley para aplicar la expropiación.

VENEZOLANA:

Ley de Desarrollo Agrario

- La institución trata de encontrar una solución amigable, nombrando tres peritos; uno designado por cada uno y el tercero por ambos. De no llegar a un arreglo se acude al juez quien llama a audiencia de conciliación para que arreglen de no llegar a un acuerdo se nombrara nueva comisión de avalúos para establecer valor a pagar.
- Autoridad judicial que conozca la causa de expropiación puede declarar la necesidad de adquirir todo o parte de la propiedad.
- Se habla de figura nueva, la ocupación temporal.

ECUADOR:

- LOCP y LDA, similitud en solución amigable antes de ir a vía judicial
- Autoridad judicial puede conocer y sentenciar en lo que trata el justiprecio a pagar al afectado, mas no sobre la declaratoria.
- Vía judicial se pedirá establecer precio a pagar por concepto de indemnización, estimación a cargo de peritos nombrados por el juez a petición de parte interesada, esto sin la obligación de sujetarse a avaluó hecho por municipalidad o DINAC.
- No se habla de un segundo intento por llegar a un arreglo.
-

ARGENTINA:

Ley de Desarrollo Agrario

- Los particulares pueden ejecutar la expropiación siempre y cuando lo autorice la ley.
- Pueden ser objeto de expropiación bienes que sean cosas o no; bienes muebles, inmuebles que sean consideradas necesarias
- La indemnización comprende el daño emergente más no el lucro cesante
- Se habla primero de solución amigable, de no haber advenimiento será el juez quien determine precio dependiendo más del dictamen

del tribunal de tasaciones de la nación. Después sentenciara, una vez consignado el dinero otorgara la posesión del bien.

- Se establece cinco años para que afectado pueda exigir el pago por indemnización no ejecutado, caso contrario prescribe

- Se contempla la ocupación temporánea

ECUADOR:

Ley de Desarrollo Agrario

- La Ley de Desarrollo Agrario, sostiene que los particulares pueden solicitar se aplique el procedimiento de expropiación más no aplicara, no se les esta facultado.

- Indemnización contempla daño emergente y lucro cesante

- Igualmente que anteriores se trata primero solución amigable, de no procederá se dará la vía judicial. Se diferencia de la Argentina, ya que se somete más a la estimación de peritos más que a la realizada por la municipalidad

- No se estipula tiempo para prescripción del ejercicio del afectado de exigir pago por compensación

- Igualmente no se contempla posesión temporal

PERU:

Ley de Desarrollo Agrario

- Trata de arreglo amable a través de oferta en cuanto a pago. Caso de no aceptar sujeto pasivo debe justificar su oposición
- La indemnización se hará en efectivo, en caso de oponerse a la pretensión del pasivo, este último debe otorgar fianza o garantía por diferencia existente
- También se habla de posición provisoria
- Se habla de vía arbitral, antes de judicial, a petición del sujeto pasivo
- Vía judicial, se llama a audiencia de conciliación para que arreglen, caso contrario se habré termino de prueba, sentenciado sobre el justo precio, validez de la declaratoria

ECUADOR:

Ley de Desarrollo Agrario

- Similitud en cuanto a establecer arreglo amigable.
- No se contempla la vía de solicitar garantía o fianza cuando el afectado no esté de acuerdo con el pago de parte de la institución expropiante.
- No se contempla la vía arbitral.
- Juez solo conocerá y sentenciara por el precio de indemnización y los reclamos hechos por la parte afectada, más no sobre la declaratoria.

COMENTARIO

Coincido con algunos analistas que aseguran que el intervencionismo público en la economía en general y en la actividad privada en particular ha sobrepasado las justificaciones de políticas públicas y las buenas prácticas regulatorias. Con lo anterior quiero decir que los motivos que validarían la actuación pública en la economía y sobre la actividad económica privada –resguardar el bienestar social conjunto y la dinámica de la economía- han sido vulnerados con las recientes actuaciones públicas en contra de ciertos agentes económicos privados. En específico, los instrumentos regulatorios económicos que norman y tipifican las conductas empresariales prohibidas –bien vía protección al consumidor o antimonopolio- no están siendo aplicados y muestra de ello lo constituye la decisión previa por parte del alto Ejecutivo Nacional de expropiación en contra de ciertos comercializadores finales, sin que medie el debido proceso, vulnerándose el derecho a la defensa.

La expropiación de un conjunto de activos o de un negocio (comercio) constituye una decisión extrema que no solo no puede ser realizada sin previo procedimiento administrativo, sino que incluso en el caso que se determine, por medio de decisión firme de un debido proceso que una empresa ha desplegado una conducta eventualmente prohibida, tal sanción resulta desproporcionada e injustificada.

4. MATERIALES Y METODOS.

4.1 Metodología o Método

Tratar una tematice basada en la realidad social, la cual debe ejecutarse bajo la normatividad de la investigación formativa y en base a ello es que para la realización del presente trabajo, se recurrió a los distintos métodos, procedimientos y técnicas, que la investigación proporciona, o sea las formas o medios que nos permiten descubrir, sistematizar, enseñar y aplicar nuevos conocimientos.

Los métodos son instrumentos que nos permiten llegar al conocimiento de los fenómenos que se producen en la realidad para conocer más a fondo el tema que se está investigando y por ende llegar a concretar los objetivos que se proponen por medio de los métodos que se detallaran a continuación:

4.2. Método Deductivo Inductivo.- por medio de este método me permitió conocer la realidad del problema a investigar partiendo de lo general para llegar a lo particular y singular del problema a través del análisis y síntesis; es por eso que este método nos permitió abarcar todo lo referente a la expropiación, partiendo de la problemática que se en el justo precio que se debería dar cuando se le priva a una persona del derecho de propiedad por motivos de expropiación así mismo nos permitió determinar las causa y efectos que se generan con el tema que se está investigando.

4.3. Método Analítico Comparativo.- me permitió hacer un estudio y análisis de nuestro problema desde el punto de vista de la legislación extranjera y el entorno social, jurídico, doctrinario; y , analizar así sus efectos

en cuanto a la aplicación de la justa compensación en relación a la declaratoria de expropiación por parte de las instituciones del Estado.

4.4. Método Hermenéutico.- después de una lectura aplicada a las respectivas normas, leyes, textos, que tratan de la figura jurídica de la expropiación, me ha permitido realizar una expropiación a la misma, cuyo razonamiento se ciñe a atender y exponer lo que de la misma se aprendió, cuales son los vacíos jurídicos que existen en la ley; determinando así que normativa debería existir para que funcione y haya satisfacción con a personas que son expropiadas.

También puedo decir que mi investigación es de carácter documental, bibliográfico, de campo y comparativo para encontrar normas jurídicas comunes en el ordenamiento nacional e internacional, para descubrir sus relaciones o estimular sus diferencias o semejanzas por tratarse de una investigación analítica.

En realización de los respectivos marcos: teórico, doctrinario y jurídico utilizamos diversas fuentes de recopilación con libros, revistas, enciclopedias, y también el internet; los cuales se desarrollaron mediante fase se determinaron dentro de mi cronograma de actividades.

Las técnicas de investigación que se utilizaron para la recolección de la información son: fichas bibliográficas, fichas mnemotécnicas de transcripción, con la finalidad de recolectar información, doctrinaria y legislativa.

La encuesta fue aplicada en número de treinta a los Abogado en libre ejercicio profesional de los cuales obtuve importantes datos que afianzaron mi problemática en indagación; así mismo se considero oportuno realizar entrevistas a personas entendidas con relación a la expropiación, estos son funcionarios del Municipio de Lago Agrio y del INDA, instituciones que se encargan de realizar expropiaciones.

Luego de realizadas las encuestas procedí a realizar la respectiva tabulación y presentación de los resultados obtenidos en la encuesta esto se hizo mediante cuadros estadísticos; seguido tenemos la comprobación de objetivos, la fundamentación jurídica de la propuesta de reforma para la problemática planteada, para concluir con la redacción de conclusiones y recomendaciones y por ultimo con la elaboración de la propuesta que es necesario para adecuar el régimen legal que asemeje con la realidad que se evidencia cuando se realiza una expropiación los daños que genera y los derechos que se atentan.

5. RESULTADOS

5.1 PRESENTACION DE LOS RESULTADOS DE LA ENCUESTA

Se aplico 30 encuestas a profesionales del derecho, los cuales fueron dirigidas a funcionarios de Corte Provincial; Fiscalías; y Abogados en libre ejercicio profesional, para contar con criterios fundamentados en el estudio del problema jurídico que estoy investigando.

Presento a continuación los resultados obtenidos con la Encuesta.

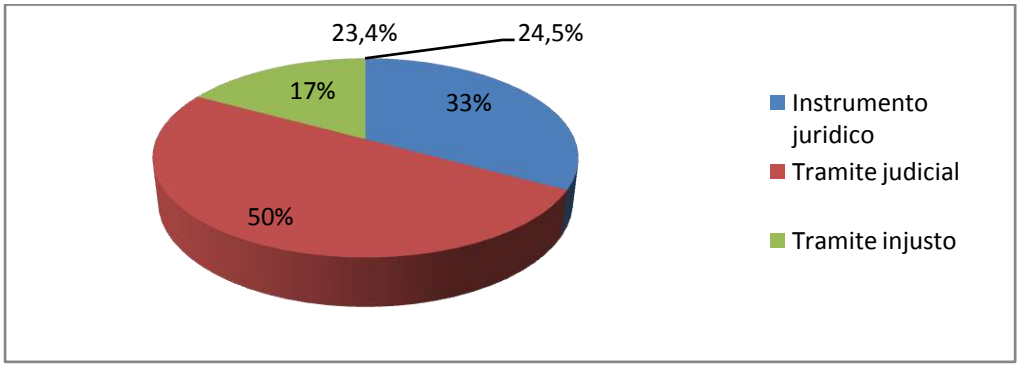
Primera Pregunta : ¿Qué criterio le merece a usted la figura jurídica de la Expropiación?

Cuadro 1

Variables	Frecuencias	Porcentajes %
Instrumento jurídico	10	33%
Tramite judicial o figura jurídica	15	50%
Tramite injusto	5	17%
TOTAL	30	100%

Fuente: Profesionales del Derecho de Lago Agrio
Investigador: Ankler Vizueta

Gráfico 1



Análisis

De los profesionales encuestados, el 33% manifiestan que la Expropiación es un instrumento jurídico que utiliza el estado para despojar al titular de un bien de este derecho; el 50% de las personas sostienen que la expropiación tramite un bien inmueble por causa de utilidad pública y el 17% cuestiona que es un trámite injusto por cuanto se atenta con los derechos de los ciudadanos como a su patrimonio.

Interpretación:

Creo que la expropiación es un instrumento jurídico del que se valen las instituciones del Estado para adquirir un bien inmueble; que según ellos consideren de utilidad pública o interés social.

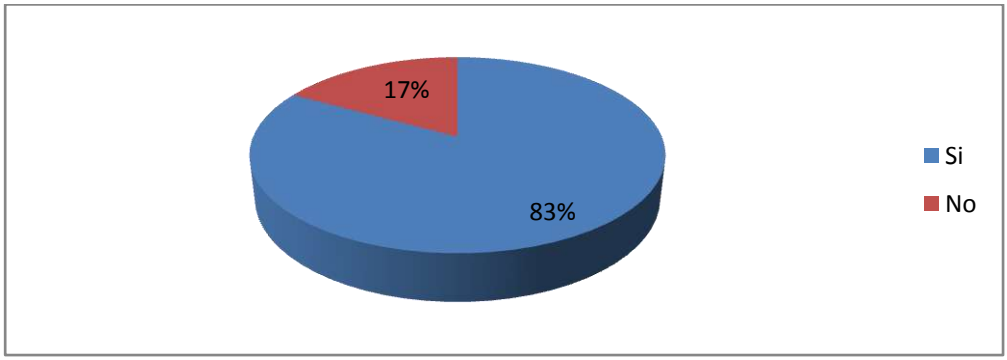
Segunda Pregunta: ¿Cree usted que al momento de expropiar se atenta con el derecho de la propiedad?

Cuadro 2

Variables	Frecuencias	Porcentajes %
SI	25	83%
NO	5	17%
TOTAL	30	100%

Fuente: Profesionales del Derecho de Lago Agrio
Investigador: Ankler Vizueta

Gráfico 2



Análisis

25 personas encuestadas afirman que si se atenta con el derecho a la propiedad por lo siguiente: No se paga lo justo, Se limita a cumplir condiciones de la cual no fue consultado, Priva del uso, goce y dominio

Mientras tanto que 5 personas creen que no se afecta a la propiedad porque creen que es justificable al hecho de que se debe interponer al interés común al particular.

Interpretación:

Pienso que la expropiación atenta al derecho de propiedad si la misma no cumple con las debidas formalidades de ley.

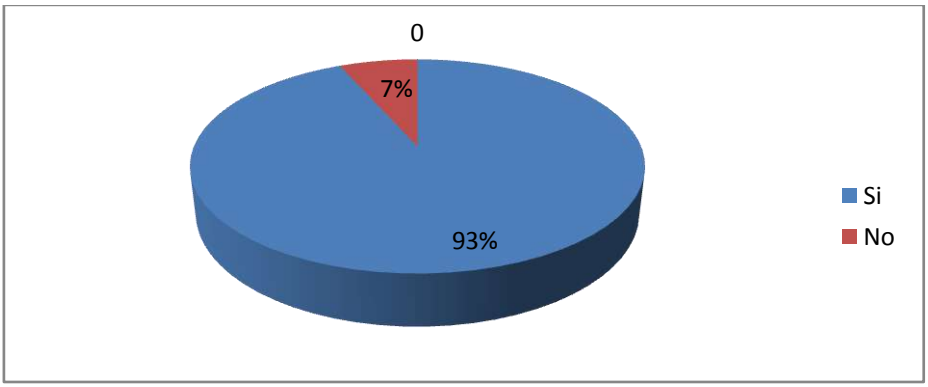
Tercera Pregunta: ¿Considera que las indemnizaciones que se dan por motivos de expropiación son justas?

Cuadro 3

Variables	Frecuencias	Porcentajes %
NO	28	93%
SI	2	7%
TOTAL	30	100%

Fuente: Profesionales del Derecho de Lago Agrio
Investigador: Ankler Vizueta

Gráfico 3



Análisis

El 2% de los encuestados consideran que el valor pagado en la expropiación es justo porque depende de que institución del estado sea o por el aumento que lleguen las partes; mientras que el 93% de los encuestados manifiestan que no pues la indemnización acorde al valor comercial del inmueble, que la institución expropiante paga lo que a su criterio le parece justo y no existe evolución y cuantificación del suelo y plusvalía.

Interpretación:

El precio fijado en la expropiación no es justo y acorde con el valor real del bien inmueble por lo tanto creemos que no compensa ni justifica a satisfacción a la persona que se limita de su propiedad.

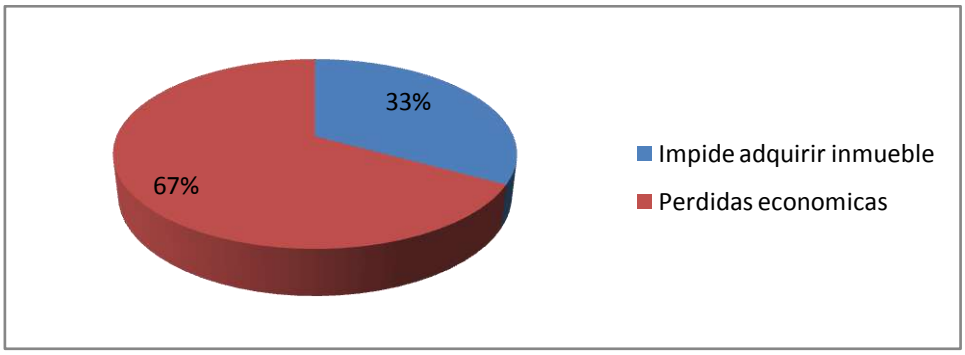
Cuarta Pregunta: ¿Cómo cree que afecta el no pago de lo justo en la economía del afectado por la expropiación?

Cuadro 4

Variables	Frecuencias	Porcentajes %
Impide adquirir inmueble	10	33%
Perdidas económica	20	67%
TOTAL	30	100%

Fuente: Profesionales del Derecho de Lago Agrio
Investigador: Ankler Vizueta

Gráfico 4



Análisis

De los profesionales encuestados el 33% de los encuestados piensan que con la expropiación realizada y el precio fijado afecta a la economía de las personas puesto que las impide comprar o adquirir un inmueble de igual

característica que poseía antes de la declaratoria de expropiación; mientras que el 67% consideran que afecta directamente a la economía generándoles perdidas; por cuanto el dinero que reciben como indemnización es inferior a la diferencia que existe con el valor que el adquirió el bien.

Interpretación:

A mi parecer afecta a la economía de las personas el no pago justo o real que se concreta en una expropiación puesto que no convence al no haber equidad entre el precio que las características reales del bien inmueble

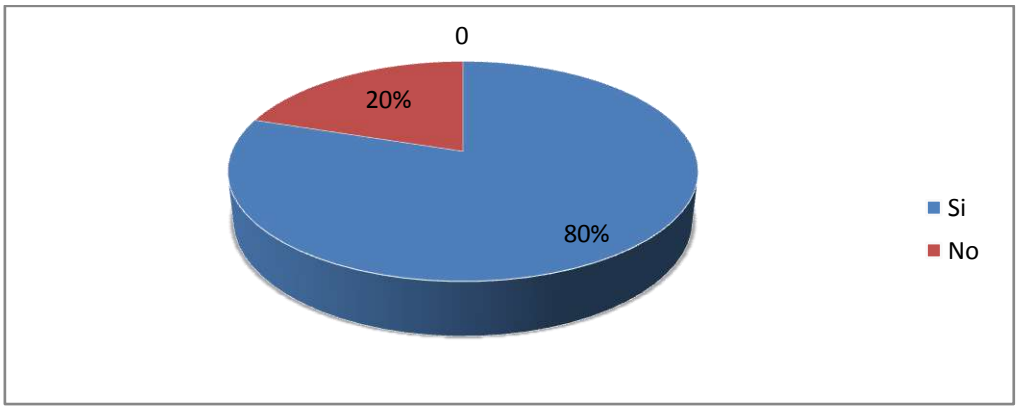
Quinta Pregunta: ¿Sería oportuno que se debería cambiar o reformar la normativa referente a la expropiación?

Cuadro 5

Variables	Frecuencias	Porcentajes %
SI	24	80%
NO	6	20%
TOTAL	30	100%

Fuente: Profesionales del Derecho de Lago Agrio
Investigador: Ankler Vizueta

Gráfico 5



Análisis

De los profesionales encuestados, el 80% de los encuestados creen que es necesario reformar la normativa referente a la expropiación pues unos consideran que antes de llegar a una instancia judicial se debería tratar de arreglar por la vía arbitral deben cambiarse los tramites actuales por otras más agiles y especiales; fijar tablas de acuerdo a la distancia características, dimensiones y utilidades del terreno para poder indemnizar; mientras que el 20% de los encuestados creen que se debe seguir los lineamientos específicos por la Ley, porque esta solo se aplica cuando los tenemos no son productivos y la reforma no es la solución.

Interpretación

Creo conveniente que se debería cambiar la normativa existente por otra que más viable a la expropiación; donde se establezca que para pagar lo justo se de el tiempo prudencial para que se justifique el precio real a percibir.

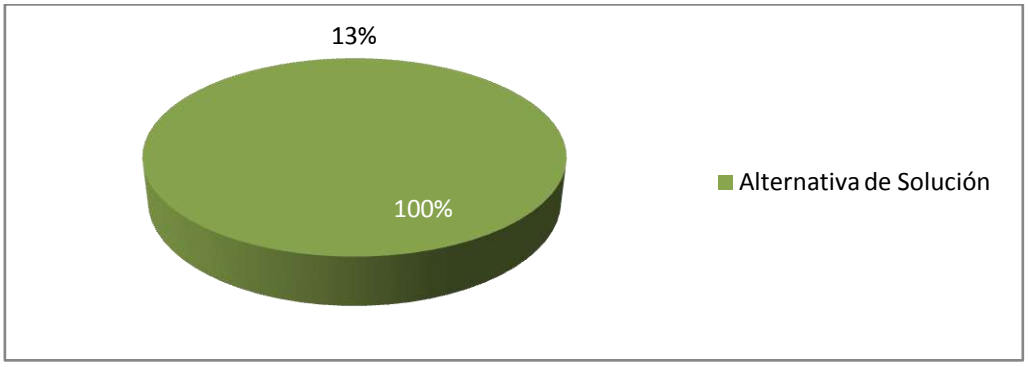
Sexta Pregunta: ¿Cuáles soluciones considera necesarias que se deberían implementar, para mejorar los valores que por conceptos de indemnizaciones se otorga en la expropiación?

Cuadro 6

Variables	Frecuencias	Porcentajes %
Alternativas de solución	30	100%
TOTAL	30	100%

Fuente: Profesionales del Derecho de Lago Agrio
Investigador: Ankler Vizueta

Gráfico 6



Análisis

El 100% de los encuestados nos dieron a conocer lo siguiente como posibles alternativas de solución a la problemática planteada, Tomar en cuenta la locación del tercero, Plusvalía y considerar comisión bipartita para valorizar,Política de pago justo de acuerdo al valor real, Implementar una tabla de valores, dependiendo y considerando su extensión ubicación y geográfica

Interpretación:

Para que se de una expropiación y haya equidad creemos necesario que se tome en cuenta el precio real del bien inmueble y el precio en que se lo adquirió anteriormente al bien.

5.2.- PRESENTACION DE LOS RESULTADOS DE LA ENTREVISTA.

En la ciudad de Lago Agrio se entrevisto a tres profesionales del derecho, cuya muestra poblacional fue debidamente seleccionada e integrada por

funcionarios de la Corte Provincial de Justicia; funcionarios delas Fiscalías Provinciales, y, abogados en libre ejercicio profesional, cuyos ilustrados criterios se analizan a continuación, en base al siguiente:

Primera Pregunta: ¿Cuáles cree usted que son las circunstancias que conllevan para que a determinadas personas se les expropie su terreno?

Respuestas

La misma Constitución contempla la figura de la expropiación bajo el criterio de que esto se realiza para satisfacer el interés social o colectivo, justificable pagando por ello un justo precio.

Efectivamente la constitución consagra en el Art. 323, la expropiación por razones de utilidad publica o interés social y nacional, prohibiendo de esta manera toda forma de confiscación, como es de conocimiento general la ley esta escrita y se la cumple bajo la consigna de la institución y no del propietario.

Segunda Pregunta: ¿En base a que se determinan los precios o valores que se debe pagar, por razón de una expropiación?

Respuestas

La mayoría de los entrevistados manifiestan que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre él; Las municipalidades

mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados.

En la práctica un predio puede tener un mayor o menor avalúo, dependiendo su ubicación, las características del predio, su longitud, mejor dicho de otra manera el precio es puesto como más les convenga a los expropiadores.

Tercera Pregunta: ¿Los precios o valores que se determinan en una expropiación son justos y satisface al propietario del predio?

Respuestas

Las personas que entreviste manifestaron que nunca el precio va a satisfacer al propietario por eso es que en varios casos hemos tenido que llegar al juicio de expropiación, establecidas en las disposiciones del código civil, ya que como institución determinamos el valor a compensar bajo los parámetros preestablecidos, en las leyes y reglamentos.

Considero que el precio que se determina en las expropiaciones son injustas como se va a creer que una persona con tanto sacrificio compra un terreno en valor elevado, y para que venga una institución del Estado lo despoje de su propiedad ofreciéndole un valor que no se asemeja al real en que lo adquirió.

Cuarta Pregunta: ¿Al expropiar a una persona de su terreno a su parecer se estaría atentando contra el derecho a la propiedad?

Respuestas

No porque como se reiteró anteriormente esta figura se encuentra amparada dentro de la misma constitución y las leyes y al derecho de propiedad se atentaría si esta se hiciera de manera ilegal y arbitraria, sin seguir los debidos procedimientos que la ley determina para estos casos.

De igual manera considero que no se atenta al derecho de propiedad, puesto que la misma contempla la satisfacción de un interés colectivo, siendo necesario para ello que la institución justifique sus intereses y que el perjudicado reciba lo que le corresponde como compensación.

5.3. ESTUDIO DE CASOS DE EXPROPIACIÓN

He procedido al análisis de un caso judicial en lo que respecta al derecho de la propiedad y la figura de expropiación, materia de mi investigación jurídica. A continuación describo en fichas documentales dichos casos.

Caso

a). <u>Datos Referenciales</u>

Juzgado: Primera Sala de lo Civil y Mercantil Quito

Nº. Expediente:90-2001

Actor o Acusador: Cecilia Cobo Rodríguez

Demandados: Dirección General de Aviación Civil

Infracción: Expropiación

b). **<u>Resolución</u>**

VISTOS.- Cecilia Cobo Rodríguez viuda de Jurado deduce recurso de casación contra la sentencia dictada por la Sexta Sala de la Corte Superior

de Quito, en el juicio de expropiación que sigue en su contra la Dirección General de Aviación Civil. Aduce que en la sentencia se han transgredido los artículos 18; 23, numeral 23; 24, numerales 13 y 17; 33; 192; 272 y 273 de la Constitución de la República del Ecuador, y los artículos 177, 793 y 800 del Código de Procedimiento Civil.- Fundamenta el recurso en la causal primera del artículo 3 de la Ley de Casación.- Por concedido el recurso sube a la Corte Suprema de Justicia y se radica la competencia, por el sorteo de ley, en esta Primera Sala de lo Civil y Mercantil, la que en providencia de 29 de marzo del 2001, acepta a trámite el recurso. Concluida la sustanciación, atento el estado de la causa, para resolver se considera: PRIMERO.- La acusación más destacada contra la sentencia es la de que se ha transgredido el artículo 33 de la Constitución de la República del Ecuador porque no ha determinado una justa valoración o justo precio del inmueble expropiado. A lo largo del escrito que contiene el recurso de casación se pone especial acento en este asunto, puede decirse que es lo medular del recurso, porque en casi todos los cargos que formula la recurrente contra la sentencia, vincula el justo precio, de una u otra manera, con las normas que a su decir, han sido transgredidas. Por consiguiente, es prioritario dilucidar en que consiste la "justa valoración" a que se refiere el artículo 33 de la Constitución del Ecuador, o el "justo precio" a que se refiere el Código de Procedimiento Civil, en el juicio de expropiación: Valoración, según el Diccionario de la Lengua Española, es la acción y efecto de valorar; y valorar es señalar el precio de una cosa. A su vez, la acepción de precio es el valor pecuniario en que se estime una cosa. En definitiva se puede utilizar las

expresiones "justa valoración" o "justo precio" con el mismo alcance y significado. Ni el Código de Procedimiento Civil ni ningún otro cuerpo legal establece precios tasados de los inmuebles expropiados; corresponde, por tanto, al juez determinar en sentencia cual es el justo precio que pagará la entidad expropiada por el bien expropiado, esto lo hace con sustentación en los medios de prueba aportados al proceso, valorados de acuerdo con las reglas de la sana crítica. Son, particularmente, medios de prueba para el objeto: El avalúo catastral del predio de los dos años anteriores (Art. 797, ordinal 3ero, del Código de Procedimiento Civil); los documentos que se acompañan a la demanda (Art. 801); el avalúo establecido por la Dirección de Avalúos y Catastros (Art. 36 de la Ley de Contratación Pública y el Art. 61 Reglamento de esta Ley), y, en forma relevante, el informe pericial sobre el avalúo del inmueble (Art. 799, 801 y 802). Si bien el avalúo pericial es relevante, el juez no está obligado a aceptarlo contra su convicción, si de otros medios de prueba encuentra que ese avalúo no es el justo; en vista de que bien puede suceder en la práctica que el perito, por favorecer ya sea a la entidad expropiante o ya sea al particular expropiado, exagere o disminuya irrazonablemente el verdadero precio de un inmueble.- SEGUNDO.- En la sentencia recurrida, para establecer el justo precio del inmueble expropiado, se toma como único elemento de prueba el avalúo del perito ingeniero J. Max Tapia L., el cual es muy superior al avalúo de la DINAC y, a no dudarlo, debe estar a mucha distancia del avalúo catastral. Además, el recurso de casación deducido por la señora Cobo viuda de Jurado se fundamenta en la causal primera del artículo 3 de la Ley de

Casación, esto es: "aplicación indebida, falta de aplicación, o errónea interpretación de normas de derecho, incluyendo los precedentes jurisprudenciales obligatorios, en la sentencia o auto, que hayan sido determinantes de su parte dispositiva ".- En la sentencia se puede violar la norma sustantiva en forma directa o en forma indirecta. En la primera, el juez no aplica la norma sustantiva que debe aplicar, o aplica otra que no debe aplicar, o interpreta erróneamente la norma que aplica, directamente; sin cometer antes violación de otra norma media: En cambio, en la violación indirecta se viola la ley sustantiva por carambola, porque el juez para llegar a esta violación antes ha violado normas sobre valoración de la prueba. Esta violación de la norma sustantiva se origina o tiene como fuente un error anterior, el juez viola la norma sustantiva porque antes ha cometido otro error al valorar la prueba. En nuestro ordenamiento jurídico de casación, la violación directa está ubicada en la causal primera del artículo 3 de la Ley de la materia y la violación indirecta en la causal tercera del mismo artículo. Al tratar sobre la violación directa Murcia Ballén comenta: "Como ya lo anticipamos, la violación directa de la norma sustancial se da cuando esta se infringe derecha o rectamente, vale decir, sin consideración a la prueba de los hechos. Emana, por tanto, de los errores sobre la existencia, validez y alcance del precepto legal que trascienden a la parte resolutiva del fallo; de ahí que la doctrina hable en tales supuestos de error juris in judicando, o error puramente jurídico, por oposición, al error facti in juidicando, que es el que nace de la falsa apreciación de los hechos". (Recurso de Casación Civil. Tercera Edición, Librería el Foro Bogotá- 1983. Pág. 318). En esta virtud al

fundarse el recurso de casación de la señora Cecilia Cobo de Jurado en la causal primera del artículo 3 de la Ley de Casación, está reconociendo que el Tribunal obró correctamente al valorar los medios de prueba aportados al juicio, más concretamente el dictamen del perito J. Max Tapia L. sobre el avalúo del inmueble expropiado. TERCERO.- Es necesario enfatizar que en el recurso de casación interpuesto no se ataca a la sentencia porque el justo precio del inmueble expropiado se haya sustentado en el avalúo realizado por el perito, sino porque ese avalúo no se lo ha indexado; en otras palabras, para la recurrente justo precio sería el avalúo realizado por el perito J. Max Tapia L. indexado a la fecha en que se efectúe el pago. Indexación significa actualizar el valor de una suma determinada que ha sufrido un desequilibrio por efectos de la depreciación monetaria o de la inflación, se trata de corregir la desigualdad de los valores alterados a través del tiempo por la depreciación monetaria o devaluación.- En la legislación y jurisprudencia de algunos países extranjeros se contempla la indexación como un mecanismo de justa reparación sufrida por el acreedor debido al incumplimiento en el pago de prestaciones numerarias; pero nuestro ordenamiento legal no ha previsto la indexación ni hay fallo alguno de la Corte Suprema de Justicia que lo admita. Al respecto, esta Sala en la sentencia dictada en la resolución No. 12-2001, publicado en el R. O. No. 288 del 20 de marzo del 2001, dijo: "De acuerdo con la razón histórica y la razón económica inferida de la investigación de los hechos y el transcurso del tiempo, los bienes presentes son en todos los casos de más valor que los bienes futuros de igual clase y cantidad. A estos hechos históricos hay que agregar el fenómeno monetario

de la devaluación nominal de la moneda, que conocido desde siempre en el Ecuador tenía proporciones manejables; en estos últimos tiempos, desafortunadamente, ha llegado a alcanzar elevaciones inimaginables. Para contrarrestar esta situación de dramática inestabilidad, las autoridades del Estado, encargadas de la conducción política de regular los aspectos macro económicos del país establecieron como un mecanismo, para compensar las pérdidas sufridas por los acreedores dinerarios por la inflación y devaluación monetaria, la movilidad de las tasas de interés.- Los intereses se convirtieron así en un elemento de compensación por la disminución del valor adquisitivo y de cambio de la moneda en el futuro de los hechos económicos. De esta manera, las autoridades monetarias, de acuerdo con las circunstancias del momento, iban aumentando o disminuyendo las tasas de interés; pero llegó un momento en que las medidas fiscales y monetarias fueron rebasadas largamente por la crisis económica que sufrió el país. Por esta razón, el Congreso Nacional expidió la Ley No. 2000-4 publicada en el Suplemento del Registro Oficial No.- 34 de 13 de marzo del 2000, en que se establece el "desagio" y otras normas para la aplicación del sistema monetario para la transformación económica del Ecuador. En virtud de estas normas, todas las obligaciones en sucres pendientes de pago deberán pagarse en dólares de los Estados Unidos de América, a la relación fijada por el artículo 1 de la Ley de Régimen Monetario y Banco del Estado, que es la de veinticinco mil sucres por cada dólar. Las tasas de interés serán las que estaban vigentes hasta el 06 de enero del 2000, y desde esa fecha en adelante las tasas fijadas en el artículo 6 de la Ley citada, en armonía con el artículo 10 de la

misma" . Es indudable que por la hiperinflación sufrida por el país se ocasionaron daños irreparables a la generalidad de sus habitantes; pero este es un padecimiento que tenemos que superarlo todos con el principio de solidaridad, que es el valor de los "sacrificios compartidos". Si se acepta la indexación en el pago de prestaciones debidas por el Estado a los particulares, tendría que aplicarse también, por el principio de generalidad, a todos los otros casos de deudas de los particulares, con consecuencias económicas impredecibles; de ahí, que no proceda admitirse la indexación reclamada por la recurrente.- CUARTO.- El artículo 53 de la Constitución Política del Estado preceptúa que las instituciones del Estado por concepto del bien expropiado deben pagar la justa valoración e indemnización. Por esta razón, este Tribunal ha resuelto en otros casos de expropiación, que si la entidad expropiante no paga a su tiempo el precio del bien expropiado, está obligada a reconocer los intereses legales desde la fecha de la mora hasta la solución del justo precio determinado en la sentencia. En el caso sub lite, la Dirección Nacional de Aviación Civil estaba obligada a cumplir inmediatamente el pago de la suma de dinero determinada como justo precio en la sentencia dictada por el Juez Undécimo de lo Civil de Pichincha el 20 de mayo de 1999, notificada al día siguiente, en vista de que dicho fallo, de acuerdo con lo previsto en el inciso primero del artículo 803 del Código de Procedimiento Civil, era susceptible de apelación únicamente en el efecto devolutivo. La Dirección Nacional de Aviación Civil, al incumplir esa obligación dineraria, incurrió en mora y, consiguientemente, debe indemnizar los perjuicios sufridos por el acreedor con el pago de los intereses legales

correspondientes. QUINTO.- Otra de las acusaciones contra la sentencia es que no existe una expropiación del inmueble de la señora Cecilia Cobo de Jurado, sino una confiscación prohibida por el artículo 33 de la Constitución; porque el precio determinado en la sentencia no es el justo, y porque se ha ocupado el predio por parte de la Dirección Nacional de Aviación Civil sin el previo pago del precio correspondiente. Acerca de esta acusación se considera: La confiscación que prohíbe el artículo 33 de la Constitución es el despojo absoluto del patrimonio de una persona por parte del Estado o de sus instituciones, que da por resultado la perdida total de los bienes confiscados sin resarcimiento alguno. Esto no sucede en el presente caso en que en la sentencia está determinando el justo precio, como se explica en los considerandos precedentes.- De otro lado, la expropiación inmediata del predio expropiado está prevista expresamente en el artículo 808 del Código de Procedimiento Civil. Esta norma no contraría el artículo 33 de la Constitución, porque para esa ocupación la entidad expropiante debe acompañar el precio, que según el artículo 61 de la Ley de Contratación Pública es el señalado en el avalúo de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros. En principio, se presume que este avalúo es el justo precio, como se infiere del artículo 36 de la Ley de Contratación Pública y el artículo 61 de se Reglamento. El avalúo de la DINAC, no obstante que es emitido por una institución profesional y seria, puede perfectamente no ser aceptado por el particular expropiado y desvirtuar aquella presunción con otros medios de prueba aportados al proceso, particularmente con el avalúo pericial. Por esta razón el segundo inciso del artículo 82 del Código de Procedimiento Civil, en

concordancia con el artículo 42 de la Ley de Contratación Pública, dispone que para fijar el precio el juez no está obligado a sujetarse al avalúo de la DINAC. En el caso sub lite, el Juez Undécimo de lo Civil de Pichincha ha ordenado la expropiación inmediata del predio expropiado solo cuando la Dirección Nacional de Aviación Civil ha depositado el precio, en función del avalúo de la DINAC. No existe, por lo dicho, la confiscación del predio alegada por la recurrente.- SEXTO.- Todasentencia debe ser motivada, esto es, contener las razones o fundamentos para llegar a la conclusión o parte resolutiva. Debe tener, pues, dos partes: la parte motiva y la parte resolutiva, para dar cumplimiento a lo preceptuado por el artículo 24, numeral 13, de la Constitución Política de la República del Ecuador y el artículo 278 del Código de Procedimiento Civil. De tanta importancia como la parte resolutiva es la parte motiva. Pero según la doctrina, que comparte esta Sala, solo la falta de motivación está ubicada en la causal quinta del artículo 3 de la Ley de Casación y tiene como efecto la anulación del fallo. Por eso, si el tribunal de casación advierte que en la sentencia existe este vicio anulará el fallo y dictará otro en su reemplazo. Cabe asimismo ese vicio, respaldado en la causal quinta, cuando los considerandos son inconciliables o contienen contradicciones por los cuales se destruyen los unos a los otros, por ejemplo, cuando el sentenciador afirma y niega en los considerandos, al mismo tiempo, una misma circunstancia, creando así un razonamiento incompatible con los principios de la lógica formal. En cambio, los errores de derecho en la parte motiva de la sentencia deben examinarse a la luz de las otras causales de casación, siempre que hayan sido invocados por el

recurrente, porque no pueden ser analizados de oficio en virtud del principio dispositivo que rige el recurso. Para encontrar los yerros acusados, el tribunal no debe atenerse exclusivamente a la parte resolutiva sino también a la parte motiva, pues entre la una y la otra existe una relación de causa y efecto y forman una unidad.- En el presente juicio, la sentencia dictada por la Sexta Sala de la Corte Superior de Quito contiene en forma sintética las razones o fundamentos para la parte resolutiva, la cita de las normas legales correspondientes y observa los principios de la lógica formal; no existe, por ende, vicios en la motivación, que sean causa para anularse la sentencia como pretende la recurrente.- SÉPTIMO.- El recurso de casación contiene, igualmente, la acusación de que la sentencia es la consecuencia de un proceso que ha demorado más de quince años, no obstante que, según la ley, el proceso de expropiación tiene como único objeto determinar el precio de la cosa expropiada; contrariando expresa y clamorosamente la garantía y el derecho de una justicia expedita. Efectivamente, según los términos fijados en el Código de Procedimiento Civil para los actos procesales, los juicios de expropiación deben tener una corta duración, de manera que es insólito que la presente causa haya demorado tanto tiempo. El impulso de los procesos civiles, por el principio dispositivo que los rigen, corresponde primordialmente a las partes, tanto al actor como al demandado; quienes cuando los jueces y tribunales demoran más de lo debido en atender las peticiones formuladas para la persecución del juicio pueden acudir a la recusación prevista por el ordinal 10 del artículo 871 del Código de Procedimiento Civil o hacer uso de la facultad consignada por el artículo 203

de la Ley Orgánica de la Función Judicial. Esto no quiere decir, por supuesto, que están eximidos los magistrados y jueces de la obligación de adelantar el trámite de los procesos sin esperar petición de parte, conforme dispone el inciso primero del artículo 191 de a Ley Orgánica de la Función Judicial; y según lo ordenado por el inciso segundo del artículo citado, la negligencia en el cumplimiento de esta norma será sancionada de acuerdo con la ley; lo que está en correspondencia con el numeral 1. del artículo 24 de la Constitución Política de la República del Ecuador que dice: "Nadie podrá ser juzgado por un acto u omisión que al momento de cometerse no esté legalmente tipificado, como infracción penal, administrativa o de otra naturaleza, ni se le aplicará una sanción no prevista en la Constitución o la ley; tampoco se podrá juzgar a una persona sino conforme a las leyes preexistentes, con observancia del trámite propio de cada procedimiento". En esta virtud, los interesados, en los casos de retardo injustificado en el despacho de las causas, tienen derecho a deducir la acción de daños y perjuicios prevista en el artículo 1031 del Código de Procedimiento Civil, o recurrir ante el Consejo Nacional de la Judicatura para que aplique las sanciones disciplinarias que correspondan.- OCTAVO.- Igualmente, la recurrente acusa a la sentencia de que ni siquiera ha hecho referencia sobre los puntos que formulara oportunamente como observaciones, por lo cual, a su criterio, se ha transgredido lo dispuesto por el artículo 277 del Código de Procedimiento Civil en concordancia con el artículo 800 del mismo Código. Acerca de este cargo se anota: Una sentencia puede adolecer del vicio llamado por la doctrina de incongruencia, que se halla previsto en la causal

cuarta del artículo 3 de la Ley de Casación. La incongruencia puede revertir tres formas: 1.- Mínima petita o citrapetita, en la cual incurre el juez cuando al fallar omite decidir sobre alguno de los puntos sobre los que se trabó la litis.- 2.- Ultra petita, en que incurre el juez cuando en la sentencia provee sobre más de lo que se ha pedido, o es excesiva; y 3.- Extra petita, en la cual se incurre cuando la sentencia decide sobre peticiones no formuladas o por excepciones (observaciones en el juicio de expropiación) que no fueron propuestas. La transgresión de los artículos 277 y 793 del Código de Procedimiento Civil pueden constituir el vicio de extra petita. El recurso de casación interpuesto por la señora Cecilia Cobo viuda de Jurado se respalda exclusivamente en la causal primera del artículo 3 de la Ley de Casación, en la cual no se ubica ninguno de los vicios de incongruencia formulados por la recurrente, por lo mismo dicha acusación es improcedente. NOVENO.- Finalmente en la sentencia recurrida no se observa transgresión de las garantías preceptuadas en los artículos 18; 23, numeral 23; 24 numerales 13 y 17, y 192 de la Constitución de la República del Ecuador.- La cita de los artículos 272 y 273 de la Constitución que la recurrente cita como transgredidos en la sentencia no tienen ninguna sustentación.- Por las consideraciones expuestas la Primera Sala de la Corte Suprema de Justicia, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY, casa parcialmente la sentencia recurrida y, en su reemplazo, se determina como justo precio que la Dirección de Aviación Civil debe pagar a Cecilia Cobo viuda de Jurado, por el inmueble expropiado, la suma, equivalente a dólares, de dos mil ochocientos once millones

cuatrocientos veintiséis mil seiscientos sucres (S/. 2811. 426.600), de la que se descontará la cantidad de S/. 797. 343,12 depositados por la entidad expropiante en el Juzgado Undécimo de lo Civil de Pichincha al solicitar la expropiación urgente; además la Dirección de Aviación Civil pagará a Cecilia Cobo Viuda de Jurado los intereses legales sobre ese saldo, en concepto de indemnización moratoria, desde el 21 de mayo de 1999 (en que se notificó la sentencia de primera instancia) hasta la completa solución.- El predio expropiado está ubicado en la parroquia Tababela, cantón Quito, provincia de Pichincha; tiene la superficie de 141. 400 m2 y se halla circunscrito dentro de estos linderos: Norte, calle pública, en una extensión de 325m; Sur propiedad de la señora Cecilia Cobo viuda de Jurado, en una extensión de 329m; Este lote No.- 141 de propiedad de Mario Vásconez Sevilla, en una extensión de 431m, y Oeste calle pública s/n, en una extensión de 433,96m. Depositado el precio y los intereses correspondientes, se conferirá copia certificada de esta sentencia, con la razón de hallarse ejecutoriada, a fin de que conjuntamente con el plano anexo a la demanda, sea protocolizada en una de las notarias del cantón Quito, y se la inscriba en el registro de la propiedad del mismo Cantón previa la cancelación de la inscripción de la demanda. Sin costas. Notifíquese y devuélvase.

c.) <u>Comentario</u>

De a cuerdo al estudio realizado en el presente caso, la Primera Sala de la Corte Nacional de Justicia, dispone el pago de un justo precio que la Dirección de Aviación Civil debe pagar a Cecilia Cobo viuda de Jurado, por

el inmueble expropiado, luego de haber existido un largo proceso que se siguió en contra de dicha entidad estatal.

Esto me lleva a pensar que aun existe un lento retraso en la administración de justicia en nuestro país, aquí la acción de las autoridades correspondientes deben ser eficaz al momento de dictar una resolución en casos de expropiación.

6. DISCUSIÓN

6.1. VERIFICACIÓN DE OBJETIVOS:

Para el desarrollo del presente trabajo de investigación, se plantearon los siguientes objetivos, uno general y dos específicos y para su verificación se efectuó un estudio jurídico, doctrinario y de campo, que nos permitió interrelacionarnos de una manera directa con el problema.

A continuación detallare como se cumplió con los objetivos propuestos:

6.1.1. OBJETIVO GENERAL.

- **Realizar un estudio jurídico social y doctrinario de la expropiación, la propiedad, cusas y efectos, el justo precio y avaluó por motivos de expropiación como afecta el patrimonio de las personas.**

Este objetivo pudo ser verificado y cumplido en su totalidad, mediante la revisión de literatura incorporada a este trabajo; la base teórica permitió esclarecer lo relacionado con lo que tiene que ver con la expropiación, la propiedad, sus características, algunas definiciones, análisis a lo que debe ser el justo precio que se debería dar por motivos de expropiación; dentro del marco del marco doctrinario se reviso las formas de expropiación, causales de la expropiación, y las indemnizaciones. Por medio de la investigación de campo que realizamos nos permitió recopilar las opiniones de los jurisconsultos conocedores en esta materia dándonos críticas valiosas acerca del vacío jurídicos en este régimen de la expropiación.

6.1.2. Los objetivos específicos planteados fueron los siguientes:

- **Determinar cómo afecta la expropiación y patrimonio de la personas y como incide en su economía.**

En relación a este objetivo lo cumplimos en base a la aplicación de encuestas que por una parte se realizo a los profesionales del derecho y por otra las entrevistas que se realizo en el INDA y el Municipio de Loja, se obtuvo información valiosa, como por ejemplo la economía en una persona se puede ver afectada por efectos de la expropiación se da un determinado precio menor al que se lo adquirió al bien, y si quisiera adquirir otro de iguales características no le podría hacer puesto que sería más costoso y con el dinero que se entregaron no le alcanza por lo tanto tendría que invertir de otras fuentes para poderlo hacer.

- **Elaborar una alternativa de solución a la problemática planteada; en el capítulo de la expropiación con respecto al justo precio que se debe pagar a efectos de la expropiación en predios rústicos.**

Una vez que dentro del marco doctrinario se realizó un estudio de la normativa existente con respecto de la expropiación se pudo determinar los vacios jurídicos existentes en comparación con la legislación de otros países, apoyando también el cumplimiento de este objetivo con la pregunta

cinco de nuestras encuestas en las alternativas de solución que plantearon las personas encuestadas; todo esto sirvió de base para que podamos plantear nuestra propuesta de solución dentro del justo precio que se debería tener muy en cuenta al momento de expropiar.

6.2.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE PROPUESTA DE REFORMA

La argumentación que se destaca para el estudio investigativo que se regenta en cada módulo, es la vinculación con la realidad de la colectividad que es principio base del desarrollo mismo del proyecto, de cuyo contexto se destaca como estudio a indagar lo referente a la figura jurídica de la expropiación, la misma que se halla vigente en la República y amparada por la misma norma, a la cual se sujetan las demás leyes secundarias

Por ende la Constitución de la República del Ecuador contempla como derecho fundamental y propio del individuo, el respeto a la propiedad privada en todas sus formas, bajo la tutela estatal, siempre y cuando el mismo cumpla con requisito básico que la sustenta; es decir que dicha propiedad cumpla su responsabilidad social y ambiental de cuya aplicabilidad de acuerdo a la ley depende su protección, ya que la misma norma sostiene el derecho al acceso a la propiedad que tiene todo individuo (igualdad ante la ley), esto bajo políticas públicas entre otras medidas que ha de ejecutar el estado a través de sus diversas instituciones para alcanzar el buen vivir (sumakKawsay), cuya aplicabilidad tiene como plataforma base el hecho de que la propiedad en el derecho moderno ya no es considerada como un todo

único y exclusivo del titular del bien (derecho absoluto) para disponer del mismo como así lo creía conveniente y al cual no se podía afectar, sino que en la realidad se antepone el interés social al interés particular, con lo cual la afectación del bien se ve plenamente justificable por la declaratoria de expropiación que realiza una institución pública siempre y cuando el bien a afectar sea de estricto interés social.

La declaratoria de expropiación es un recurso estatal que se halla cobijada bajo el amparo de la Constitución, siempre y cuando dicha declaratoria se sustenta en un razón lógica plenamente justificable de que la misma era un hecho necesario para cumplir con otras exigencias sociales, que no involucra satisfacer a un individuo si no a una sociedad toda. Ahora, la misma disposición constitucional que regenta a esta figura jurídica nos habla de justa valoración, indemnización y pago al titular del bien afectado de acuerdo a la ley y prohíbe toda forma de confiscación, la cual consiste en despojar al legítimo propietario de su propiedad sin cumplir con formalidades, de valoración, indemnización y pago, con lo cual se cae en un régimen autoritario y por ende no democrático. Por lo anotado en párrafos anteriores, las instituciones públicas que declaran la expropiación de un bien basado en la necesidad de utilidad pública o interés social, la misma debe mirar a que la compensación a otorgar al individuo desposeído de su propiedad sea equitativa al costo real del inmueble, ya que la pretensión del afectado es que la institución tenga en consideración la realidad comercial del objeto o mejor dicho la plusvalía que esta ha adquirido meses antes de recibir la notificación de expropiación, el daño emergente y el lucro cesante

que se ha de dejar de percibir, esto en pro del desarrollo justo, debido a que la misma ley establece que la persona solo es considerada por un ente receptor de la compensación, más que de oposición a la declaratoria dictada por las instituciones estatales .

Es por este punto que se traba la Litis, para ello se debe considerar el tener presente varios aspectos bases que se recogen en otras legislaciones como son: Ver la posibilidad de que al notificarse al titular del bien con el valor a compensar por la afectación a sufrir dicho bien, para que el mismo justifique de ser necesario a través de documentación u otro medio el precio real del inmueble o a su vez se designe una comisión bipartita de peritaje, cuyos miembros sean escogidos de forma igualitaria entre los involucrados, quienes tengan a su cargo establecer la valorización a percibir. Otro aspecto puede ser que antes de llegar a la acción civil se tenga presente un tribunal de arbitraje. De no llegar a un acuerdo se sujeta a lo determinado por el Código Civil; es decir la acción judicial, cuya autoridad a de determinar a su justo criterio la valorización real del bien y por el cual a de pagar la respectiva institución, esto sin tener que acogerse a valorizaciones que establezcan el respectivo departamento de avalúos y catastros municipales o DINAC, ya que como bien se acoge son instituciones que de una u otra manera forman parte del aparato estatal, por ende se esta a lo dispuesto por los peritos o de ser necesario al perito dirimente, aunque se cree conveniente que el mismo juez tenga presente recoger como elementos de convicción antes de sentenciar la lo antes subrayado, siendo los mismos aspectos valorativos, lo cual permita satisfacer requerimientos de ambas

partes, y más que todo el sujeto expropiado no sienta lesionado su derecho crediticio, así denominado por la transformación que sufrió el inmueble, siendo así que todo lo expuesto implique cumplir con el principio de satisfacer la necesidad social si afectar el legitimo derecho a justa compensación que debe percibir el titular del bien afectado. Por ello hemos creído conveniente exponer este argumento.

SEGUNDA SECCIÓN

SÍNTESIS

REFERENTES FINALES.

7. CONCLUSIONES.

Luego de haber concluido el trabajo investigativo me permito dar las siguientes conclusiones.

- El derecho de propiedad y la figura de expropiación son derechos reconocidos y prescritos en la Constitución de la República del Ecuador.

- La expropiación constituye un instrumento que utilizan las diversas instituciones públicas para la consecución de un fin social.

- La expropiación lleva inmerso, el justo precio; es decir que el derecho de propiedad del afectado se transforma en derecho crediticio.

- Para que se efectué la expropiación debe darse a conocer el interés público, colectivo y social.

- La expropiación las realizan instituciones del Estado a personas naturales o jurídicas de derecho privado.

- En caso de no estar de acuerdo con el precio que se determina en el avaluó hecho al predio, se determina mediante juicio.

- El expropiado tiene el mecanismo de reversión para poder recuperar el bien que le fue despojado por determinada institución; pero sin el pago de un justo precio por el bien expropiado.

8.- RECOMENDACIONES.

- Que la Asamblea Nacional, por medio de las Instituciones sujetas a su control realicen la debida socialización de leyes para aplicar en el sector que laboren.

- Que la Asamblea Nacional, en el momento de expedir una ley realicen un estudio en los sectores donde se va aplicar, o estar vigente.

- Que la Asamblea Nacional, encargada de la administración de justicia para que al momento de resolver un caso se lo haga de manera imparcial, velando y haciendo cumplir los derechos de cada una de las personas.

- A las Instituciones del Estado, que por motivos de interés público se ven en la obligación de realizar una expropiación; se tenga en cuenta el justo precio de la propiedad.

- A los Municipios, para que por medio del Departamento de Avalúos y Catastros al momento de realizar el avaluó de una propiedad, para poder expropiar tengan en cuenta el precio anterior en que se adquirió el bien, como mejoras, ubicación y el precio real.

8.1.- PROPUESTA JURIDICA-

PROYECTO DE LEY

La Asamblea Nacional de la República del Ecuador

CONSIDERANDO:

Que la Constitución de la República del Ecuador, en su Art.10 reconoce que las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozaran de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales;

Que la Carta Fundamental del país en su Art.11.1, tiene como principio, que los derechos se podrán ejercer, promover y exigir de forma individual o colectiva ante las autoridades competentes, las cuales garantizaran su cumplimiento;

Que la Constitución en su Art.66.26 reconoce el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social ambiental. El derecho a acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas;

Que el numeral 4 del Art.11 del texto Constitucional establece que, ninguna norma jurídica podrá restringir el contenido de los derechos ni de las garantías constitucionales;

Que el Art.323 de la Norma Suprema contempla la figura jurídica de la expropiación como mecanismo facultativo del estado, el aplicarla para permitir el acceso de la población a optar por el derecho a la propiedad, medida pública que os permite evidenciar el alto interés colectivo al particular. La misma debe tener presente que el derecho crediticio del afectado por la declaratoria de expropiación tenga en cuenta el valor comercial real de la propiedad que garantice la justa retribución;

Que el Art.424 de la Carta Fundamental establece la supremacía que tiene la Constitución sobre cualquier otra norma del ordenamiento jurídico;

En uso de sus atribuciones que le concede el Art.120.6 de la Constitución de la República del Ecuador, resuelve expedir la siguiente:

LEY REFORMATORIA A LA LEY DE DESARROLLO AGRARIO

Art.1: Agréguese a continuación del Art.53 los siguientes artículos enumerados:

“Art…..- Se le faculta a la Subsecretaria de Tierras Y Reforma Agraria adscrita al MAGAP, el buscar los mecanismos necesarios que os permitan contemplar el llegar a un acuerdo razonable con el expropiado en cuanto al precio por indemnización, para ello se regirá a los artículos subsiguientes;

Art….- Al momento de la notificación con la declaratoria de expropiación al titular del bien a ser afectado, la institución establecerá el valor a indemnizar

a su legitimo propietario o quien haga las veces del mismo legalmente justificado, el cual tendrá un termino perentorio de cinco días para pronunciarse, en caso de pronunciarse en desacuerdo deberá justificar a través de diversos medios valorativos el valor real que por compensación deba recibir.

Art….- En caso de que la Subsecretaria de Tierras y Reforma Agraria no este de acuerdo con la pretensión valorativa del titular del bien a ser afectado, la misma institución le hará conocer al interesado mediante notificación su intensión de llegar a un acuerdo, para ello ambos deberán consentir el llevar el caso ante un tribunal de mediación y arbitraje, de ser favorable el fallo a los intereses de ambos se procederá al tramite regular.

Caso de aceptar esta mediación y no llegar a un arreglo, se seguirá la respectiva tramitación judicial, sin que ello no implique el poder presentar toda la documentación y otros medios de convicción expuestos ante el tribunal de mediación y arbitraje, el aplicarlos ante el respectivo juez de lo civil.

De presentarse el caso de que el afectado no desee acceder a esta mediación sea mediante escrito o simplemente no contestando a la subsecretaria en la primera notificación, se procederá de manera directa a las disposiciones que emanan del Código Civil, para este caso”

Art.2.- Deróguese el art.54 de la Ley de Desarrollo Agrario.

DISPOSICION FINAL.- La presente ley entrara en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la República del ecuador, Distrito Metropolitano de San Francisco de Quito, en la Sala de Sesiones de la Asamblea Nacional, a los….días del mes de… del dos mil doce.

f) El Presidente f) El Secretario

BIBLIOGRAFÍA

9.- BIBLIOGRAFIA.

- Benalcázar, Guerrón Juan Carlos, De la Revista Temas Constitucionales No.3 del Tribunal Constitucional disponible en www.derchoecuador.com
- CABANELLAS, Guillermo, “Diccionario Jurídico Elemental”
- Código de Procedimiento Civil
- Código Orgánico de Compras Públicas.
- Código Orgánico de Régimen Municipal.
- Constitución Política de la República del Ecuador.
- Diccionario de economía política de Borísov, Zhamin y Makárova disponible en http://www.eumed.net/cursecon/dic/bzm/e/expropia.htm
- Diccionario jurídico Ambar, con Legislación Ecuatoriana, fondo de la Cultura Ecuatoriana, Volumen VIII, Cuenca – Ecuador.
- Enciclopedia Jurídica Omeba, tomo xi, Pág. 645, editorial bibliográfica Argentina, Buenos Aires Argentina, 1976.
- GUZMAN, LARA ANIBAL, Diccionario Explicativo del Derecho Civil Ecuatoriano, Obligaciones y contratos.
- ICAZA O. Danilo, “Problemas Prácticas en el Procedimiento de Expropiación”-Publicación tomada de http:// www.derechoecuador.com

- JARAMILLO O. Hernán, “Manuel de Derecho Administrativo” Facultad de Jurisprudencia UNL, Cuarta edición, Loja, 1999
- LARREA H. Juan “Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador”, Corporación de Estudios y Publicaciones, 3er. Volumen, Quito, 2008.
- Lasarte, Carlos (2002). *Principios de Derecho civil. Tomo cuarto: Propiedad y derechos reales de goce*, Madrid, España.
- Ley de Desarrollo Agrario
- LOPEZ Nelson, “La Expropiación”, ediciones del Arco, 3ra. Edición, Cuenca, 2000
- Microsoft Encarta 2009. 1993-2008 Microsoft Corporation. Reservados todos los derechos.
- VINTIMILLA P. Pablo, “La Expropiación y la Propiedad Privada un Conflicto de Derecho”, Facultad de Jurisprudencia, UNL (Tesis de Grado Doctoral), Loja, 1994.
- www.derechoecuador.com
- www.diariocritico.com
- www.lexis.com

APÉNDICE

1. TÍTULO:

EL PAGO DEL JUSTO PRECIO A LOS PROPIETARIOS POR EFECTOS DE LA EXPROPIACIÓN EN RELACION DE LA GARANTIA DE LA PROPIEDAD INDIVIDUAL Y PERSONAL.

2. PROBLEMA:

La expropiación declarada con fines de utilidad social conlleva a que el precio justo que percibe el propietario por el avalúo catastral recibido, no compenza la realidad económica del propietario; por lo tanto se atenta contra el derecho a la propiedad, reconocida en la Constitución de la República en todas sus formas, con función, responsabilidad social y ambiental.

3. PROBLEMATIZACIÒN:

Expropiación es la privación de la propiedad privada realizada por las instituciones del sector público, siempre que se declare de utilidad pública o interés social cuyo despojo del bien debe ser retribuido de manera equitativa y justa.

El origen de esta institución es tan antiguo, se encuentra con diferentes variantes en los pueblos antiguos

En la medida en que se reconocen poderes al Estado, la expropiación es posible si el Estado asume los poderes absolutos pudiéndose la expropiación generalizarse y aún desnaturalizase derivándose hacía otras formas de expoliación.

En la Edad Media tomo un giro especialmente congruente con sus concepciones fundamentales, en la época feudal se lo admitió como un derecho que se derivaba de un efectivo llamado dominio. Esta concepción dentro del núcleo del sistema feudal, negaba distinción entre el derecho público y el privado, la soberanía depende de la propiedad, y la propiedad origina soberanía.

Nuestras cartas políticas han tratado de la expropiación para restringirla y evitar el uso de poderes a la vez que garantizan la propiedad.

Dichas constituciones permiten la expropiación para fines de orden social, por lo cual notablemente se ha empleado el concepto clásico de la finalidad de esta institución.

En la actual Constitución de la República del Ecuador en el Art. 323, 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 indemnización; y, pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación.

De acuerdo a lo que establece el Código Civil en su art. 599, define al dominio, que se llama también propiedad como 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.

Nadie puede ser privado de su propiedad en virtud de expropiación, en el caso de existir, se debe fijar el precio que debe pagarse por conceptos de indemnización, según el dictamen del perito o peritos que establezcan un justo pecio.

Cuando hablamos del precio justo que se debe avaluar por el bien expropiado, es el acervo real, pero en ciertos casos se presenta, un avalúo queno se aproxima ni a la mitad; por lo tanto, perjudica en si al patrimonio,y a la persona victima de la expropiación.

Y cuando no se llega a un acuerdo por la expropiación en lo que corresponde con los valores a pagar van a juicio,lo que ocasionará un trámite largo y tedioso que puede durar años.

Dentro del juicio de expropiación este tiene por objeto determinar la cantidad que debe pagarse por concepto de la cosa expropiada por causa de utilidad pública: y en su caso el Art. 781 del Código de Procedimiento Civil, y subsiguientes trata de la expropiación y establece que “Nadie puede ser privado de su propiedad raíz, en virtud de expropiación, sino en conformidad con las disposiciones de esta sección; sin perjuicio de lo que dispusierenleyes especiales sobre la expropiación, para construcción, ensanche y mejora de caminos, ferrovías, aeropuertos y poblaciones”.

En concordancia con el art. 852 del Código Civil, que dispone, si se expropiare, judicialmente, por causa de necesidad y utilidad pública, el inmueble sobre el que se ha constituido el patrimonio familiar, el precio integro 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.

Así mismo el art. 44 de la Ley de Desarrollo Agrario, establece el precio a pagarse por efectos de expropiación, será el del avalúo comercial actualizado, practicado por elINDA, a menos que exista acuerdo entre el INDA y el afectado, de conformidadcon lo que dispone el artículo 36 de la Ley de Contratación Pública. Si elafectado estuviese en desacuerdo respecto al precio, la controversia se

ventilaráante los jueces comunes competentes, conforme a las normas establecidas en elCódigo de Procedimiento Civil.

El precio antes mencionado deberá pagarse en dinero efectivo, sin cuyo pago elINDA no podrá tomar posesión de las tierras.

El Estado, dentro del presupuesto anual del Instituto asignará los fondosnecesarios para el pago de expropiaciones.

La tramitación del juicio de expropiación solo tiene por objeto determinar la cantidad que debe pagarse por concepto de precio de la cosa expropiada por causa de utilidad pública; Esta declaración puede ser declarada para fines de expropiación por el Estado y las Instituciones del Sector Público, con las funciones que le son propias y siempre que tal declaración sea aprobada por el Ministerio correspondiente cuando fuere el caso.

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 sino en vía administrativa.

El derecho a la propiedad es un derecho que pertenece a las personas y nadie puede atentar con esta garantía que constitucionalmente esta protegido.

Por otro lado al referirse del INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO AGRARIO (INDA), aun mas cuando era la Institución en realizar lasexpropiaciones, cuando aquellas personas que no daban el correcto manejo de sus tierras, se veían en la necesidad de ceder a personas de recursos económicos bajos, para que tengan acceso a estos predios y los hagan productivos constituyendo de esta forma una manera de superación y ayuda en su familia; para finalizar este tema de la expropiación, lo tomo como una figura que tiene que ser regulada, a través de una norma jurídica que garantice el pago justo por efectos de la expropiación

4.- JUSTIFICACION.

Al tratar un tema como **"EL NO PAGO DE JUSTO PRECIO POR EFECTOS DE LA EXPROPIACION EN RELACION A LA GARANTIA DE LA PROPIEDAD INDIVIDUAL Y PERSONAL"** sabemos que atenta a la propiedad individual privada volviéndose inestable su economía y la voluntad que debe tener la persona en cuanto se refiere al precio que va recibir por el inmueble objeto de la expropiación.

El problema a tratar es de trascendental importancia puesto que afecta directamente a la persona o individuos que son perturbados a consecuencia de una expropiación; además es de vital importancia en los siguientes aspectos que detallo a continuación:

ACADEMICO.- Es primordial analizar este tema por la importancia de satisfacer las necesidades individuales y personales de la sociedad por los conocimientos adquiridos por parte de los docentes; que, contribuirán el desarrollo de la presente investigación, y como estudiantes de la carrera de derecho es una obligación moral ética y patriótica, coadyuvar al desarrollo de la sociedad y de la nación.

JURÍDICO.- La expropiación como tal afecta a la propiedad la misma que se encuentra protegida constitucionalmente por diversas normas por lo tanto constituye un derecho consagrado en la norma máxima reconocido legalmente a las personas y nadie puede vulnerarlo.

ECONÓMICO.-Este aspecto es de mayor connotación porque afecta directamente a las personas por las desventajas que representa y una de ellas se hace notorio en el no pago de lo justo que se debe compensar a las personas dueñas del bien inmueble expropiado. El avaluó que se realiza no es el real es menor y por ende el propietario sale perjudicado económicamente, pierde gananciales como capital, por eso es necesario analizar y dar a conocer los daños económicos que provoca.

SOCIAL.- El asunto de la expropiación es algo que interesa a toda la sociedad y pueda que alguien se vea inmerso en esto y creemos conveniente con miras a lo venidero nos adelantamos en conocer más a fondo esta problemática, que después de darle el debido estudio y análisis

planteare una posible solución con las observaciones debidas que estará a disposición de la sociedad para que hagan uso, crítica y recomendaciones del problema.

La factibilidad para desarrollar el trabajo de investigación esta debidamente justificado ya que cuento con todo lo necesario, concerniente a recursos materiales, económicos, humanos y bibliográficos.

5.- OBJETIVOS.

5.1.- OBJETIVO GENERAL.

- Realizar un estudio jurídico, social y doctrinario a los Códigos Civil y Procedimiento Civil relacionado con la expropiación, la propiedad, causas y efectos, justo precio y avaluó por motivos de expropiación como afecta al patrimonio de las personas.

5.2.- OBJETIVOS ESPECIFICOS.

- Determinar como afecta la expropiación a la propiedad y patrimonio de las personas y como incide en su economía.

- Demostrar jurídicamente que el precio que se paga actualmente a los propietarios, no cumplen con las garantías constitucionales.

- Plantear una reforma al Código Civil, que garantice a la propiedad individual y personal, un justo precio que se debe pagar a los dueños afectados por la expropiación.

6. HIPÓTESIS:

Los derechos, de las personas que tienen propiedades privadas se ven afectados por la expropiación de sus tierras, con fines de utilidad pública, sin considerar un pago justo, violando normas Constitucionales que reconocen y garantizan el derecho a la propiedad.

7. MARCO TEORICO

LA EXPROPIACION

CONCEPTO.- El profesor Pedro Guillermo Altamira dice "La expropiación es la extinción de un dominio por causa de interés público, previa indemnización. Este instituto es denominado expropiación por causa de utilidad pública o expropiación forzosa.

Etimológicamente la palabra expropiación deriva del latín de "ex" que quiere decir fuera y de "propio" que significa propiedad; de modo que por la expropiación la persona sale fuera de la propiedad.

La palabra expropiación, como tal viene el cultismo francés expropiatión, del mismo significado, cultismo que fue creado en el Siglo XVII, como un término jurídica, para servir de antónimo a apropiatión, "apropiación".

La expropiación es una facultad legal que le corresponde ejercer en forma privativa al Estado y a sus instituciones públicas. El objeto de la expropiación

es uno de los elementos esenciales de esta institución, ya que puede ser objeto de la expropiación toda cosa corporal o incorporal susceptible de derecho de propiedad, es decir todos los derechos de naturaleza patrimonial.

La expropiación es una limitación del orden público mediante la cual por voluntad del Estado y de las entidades del sector público, se priva de la propiedad de un inmueble, por causas de utilidad pública o de interés social; de modo que la facultad de disponer a su libre arbitrio que tiene el dueño se halle limitado por causa de la expropiación, que le priva del dominio contra su voluntad.

Nuestra Constitución de la República del Ecuador en el Art. 321, establece "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."[87]

Por lo antes expuesto la norma suprema garantiza el derecho a la propiedad y los que gozan de este derecho deben hacer cumplir su función social que de cualquier manera si se lo hace por circunstancias estatales de interés público a veces se valen de esto para acudir a la expropiación atentando de esta manera con la expropiación; de acuerdo a lo que determina el art. 43 de la Ley de Desarrollo Agrario que textualmente establece: "Las tierras rusticas de dominio privado solo podrán ser expropiados en los siguientes casos:

f) Cuando sean explotadas mediante sistemas precarios de trabajo o formas no contempladas en esta Ley como lícitas;

[87] Constitución de la República del Ecuador. Art. 321, 2008

g) Cuando para su explotación se empleen prácticas, incluyendo uso de tecnologías no aptas, que atenten gravemente contra la conservación de los recursos naturales renovables. En este caso, deberá ser el Director Ejecutivo del INDA, quien declare la expropiación, luego de fenecido el plazo que debe conceder para que se rectifiquen dichas prácticas, el que será de hasta dos años calendario y, en ningún caso, menor a un año;

h) Cuando las tierras aptas para la explotación agraria se hayan mantenido inexplotadas por más de dos años consecutivos y siempre que no estuvieren áreas protegidas, de reserva ecológica, constituyan bosques protectores o sufran inundaciones u otros casos fortuitos que hicieren imposible su cultivo o aprovechamiento; y,

i) Cuando el predio esté sujeto a gran presión demográfica" [88]

Esto estaría bien siempre y cuando por el predio o propiedad a expropiarse tuviera su justa indemnización, cosa que no esta debidamente en forma proporcional en lo que respecta bien y precio real; Además la misma Constitución de la República en vigencia en su Art.323 establece que "Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y del bienestar colectivo, las instituciones del Estado por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la

[88] Ley de Desarrollo Agrario. Registro Oficial, Nº S-315, 16- Abril- 2004.

expropiación, previa justa valorización, indemnización y pago de conformidad con la Ley, Se prohíbe toda forma de confiscación."[89]

En concordancia con el Art. 783 de Código de procedimiento Civil, "que se refiere a la declaración de utilidad pública, para fines de expropiación, solo 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 si en la vía administrativa"[90].

Por este motivo y en vista de que las expropiaciones que se realizan por una parte atentan la propiedad y por otra no se determina el justo valor.

La función social se cumple cuando los bienes se dedican al incremento y redistribución del ingreso, que permita a los ciudadanos el acceso a los beneficios de las riquezas y el desarrollo económico". Por otra parte, en cumplimiento del mandato constitucional la expropiación de tierras privadas para finalidades sociales, solamente se puede realizar en los casos expresamente determinados en la ley y conforme sus términos y procedimientos.

---

[89] Ob. Cit. Art. 323, 2008

[90] Código Procedimiento Civil, Corporación de estudios y Publicaciones, Quito 2010 pág. 274

Causas y procedimientos para la expropiación se encuentran en las Ley de Desarrollo Agrario, de áreas naturales, de caminos; y de régimen municipal, incluyendo la disposición constitucional sobre los propósitos de reserva habitacional y finalidades ambientales. La Constitución prohíbe la expropiación de tierras agrícolas que se encuentran en producción para cambiarlas otros usos no agrícolas, salvo el caso de expropiaciones para la construcción de obras públicas, especialmente caminos y carreteras, así como canales de riego.

En cumplimiento de lo determinado en la Ley de Desarrollo Agrario, el Instituto Nacional de Desarrollo Agrario (INDA) puede expropiar tierras que no cumplan su función social.

La ley también contempla la expropiación de tierras en las declaratorias de patrimonio de áreas naturales del Estado. Sin embargo, en casos determinados, tierras agrícolas han sido afectadas por estas declaratorias, sin haber sido expropiadas, pero con sus actividades productivas restringidas en cierta forma, como es el caso por lo menos de una hacienda en el Parque Nacional Cotopaxi.

La construcción de caminos y carreteras puede afectar a la propiedad rural de dos maneras.

Las tierras pueden expropiarse para la construcción de vías públicas. Una vez construidas, el Estado ejerce una servidumbre sobre la zona adyacente, que impone obligaciones determinadas al propietario de la tierra. Corresponde al Estado pagar el justo precio del inmueble así como

compensar por los daños correspondientes. Sin embargo, deduce del precio el monto estimado de las mejoras y la plusvalía. Finalmente, la ley permite al propietario expropiado el solicitar la “retrocesión” en caso de que los bienes expropiados no se utilicen para los fines enunciados dentro de un plazo establecido.

En todos los casos mencionados, los propietarios pueden impugnar tanto la expropiación misma cuanto el pago y las indemnizaciones correspondientes, en la jurisdicción contenciosa administrativa y civil, respectivamente.

Este trabajo ahonda en la figura jurídica de la Expropiación, con el fin mediato de satisfacer la investigación designada en la asignatura; y con la intención inmediata de que sea útil para los que decidan acercarse a dicha cuestión.

El fin de la expropiación no es la mera privación de la cosa o derecho en que ésta consiste, sino el destino posterior a que tras la privación expropiatoria ha de afectarse el bien que se expropia.

En este sentido, la expropiación es un instrumento y no un fin en sí misma, pues está siempre en función de una transformación, ya sea física o jurídica del bien expropiado.

Constituye el fundamento de la Expropiación Forzosa, de modo que solo es justificable la potestad expropiatoria de la Administración a partir la necesidad de que se sacrifique una situación de propiedad privada ante intereses públicos superiores.

Esto es lo que legitima esta actuación de la Administración, de modo que de no existir no procedería. Esto trae implícito la previa declaración de utilidad pública o interés social del fin a que haya de afectarse el objeto expropiado; además deberá ser declarado expresa y singularmente mediante ley en cada caso.

Algo que se discute en nuestros tiempos al respecto es si constituye enriquecimiento del Estado, aún para el beneficio público, a costa del particular; pues cierto es que las personas no deben ser obligadas a soportar lo que es, en rectitud, un gasto público. Esta posición es sencillamente rebatible si se procede con la adecuada indemnización de la persona privada perjudicada por la acción gubernamental, dejando en entre dicho tal enriquecimiento.

Pero al mismo tiempo se trata de que tal sacrificio sea el mínimo posible, de forma que no acarree la pérdida del contenido económico de la situación sacrificada, contenido que se sustituye por el justiprecio. La expropiación forzosa se admite en los inicios del estado liberal como el último fondo del derecho natural, sagrado e inviolable a la propiedad privada, "se ha convertido en un límite negativo del derecho absoluto decimonónico de propiedad poniéndose a disposición de la Administración Pública para el cumplimiento de los fines de ordenación y conformación crecientes en la sociedad actual, pero quedando garantizado siempre al titular del derecho, una causa justa de interés social, que a su vez limita la expropiación forzosa,

y el contenido económico de su derecho, siendo estos aspectos fiscalizables por los Tribunales superiores.

8.- METODOLOGIA.

Métodos

Dentro de la investigación utilizare los siguientes métodos.

- ✓ **MÉTODO CIENTÍFICO**.- Se aplicara para desarrollar la investigación formulada de manera lógica, y lograr la adquisición, organización y expresión de conocimientos en la parte teórica-practica, hasta la obtención de conclusiones y recomendaciones.

- ✓ **METODO ANALITICO, SINTETICO.-** Porque profundizare con el análisis y critica de la expropiación. Además sintetizare los aspectos de mayor relevancia que tenga que ver con el tema a investigar.

- ✓ **METODO DEDUCTIVO E INDUCTIVO.-** Para abordar todo lo referente a la expropiación, en forma general para poder determinar los aspectos más sobresalientes, como también las causas y efectos que se generan con la expropiación.

- ✓ **METODO HERMENEUTICO.-** Para hacer una interpretación de la normativa referente a la expropiación.

9.- PROCEDIMIENTOS Y TÉCNICAS

Utilizare los procedimientos de observación, análisis y síntesis que requiere la investigación jurídica propuesta, auxiliados de técnicas de acopio teórico, como el fichaje bibliográfico o documental; y, de técnicas de acopio empírico como la encuesta y la entrevista. El estudio de casos judiciales reforzará la búsqueda de la verdad objetiva sobre la problemática. La investigación de campo se concretará a consultas de opinión a personas afectadas y conocedoras de la problemática, previo muestreo poblacional de por lo menos cuarenta personas para las encuestas y entrevistas; en ambas técnicas se plantearán o realizarán cuestionarios derivados de los objetivos tanto principales como específicos, cuyos resultados partirán desde la determinación de variables e indicadores. Tomando en cuenta que estos resultados dentro de la investigación empírica serán presentados en tablas, barras o centro gramas que servirán para la verificación de los objetivos e hipótesis planteadas y así determinar las conclusiones y recomendaciones.

10- *CRONOGRAMA.*

TIEMPO / ACTIVIDAD	JULIO				AGOSTO				SEPTIEMBRE				OCTUBRE				NOVIEMBRE			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
ANALISIS DE LA MATRIZ PROBLEMATICA			X	X																
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA Y TITULO					X	X	X	X												
ELABORACION DEL MARCO TEORICO, CONSTRUCCION DE OBJETIVOS, METODOLOGIA, CRONOGRAMA, PRESUPUESTOS Y BIBLIOGRAFIA									X	X	X									
ESTRUCTURA DEL PLAN DE EJECUCIÓN DE LA INVESTIGACIÓN MODULAR												X	X	X						
ACOPIO DE INFORMACION, BIBLIOGRAFICO Y DOCUMENTAL														X	X	X				
ORGANIZACIÓN Y TABULACION DE LOS RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN DE CAMPO																X	X	X		
VERIFICACIÓN DE OBJETIVOS, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES																	X	X	X	
ESTRUCTURA DEL PLAN DE RECOMENDACIONES DEL INFORME FINAL																		X	X	
SOCIALIZACIÓN DEL INFORME FINAL																				X

11.- PRESUPUESTO Y FINANCIAMIENTO

11.1. RECURSOS HUMANOS:

Director de tesis: Por designarse.

Entrevistados: 10 Profesionales conocedores de la materia.

Encuestados: 30 personas seleccionadas por muestreo.

Postulante: Ankler Juan Vizueta Guijarro

11.2.-Recursos Materiales y Costos.

Libros	300,00
Separatas de texto	50,00
Hojas	50,00
Copias	55,00
Internet	90,00
Levantamiento de texto, impresión y encuadernación	350,00
Transporte	300,00
Imprevistos	200,00
Total	1.395,00

11.3.-Financiamiento.

Los costos de la investigación los financiare con recursos propios y crédito bancario.

12.- BIBLIOGRAFÍA.

- CABANELLAS, Guillermo, “Diccionario Jurídico Elemental”
- Código de Procedimiento Civil
- Constitución Política de la República del Ecuador.
- ICAZA O. Danilo, “Problemas Prácticas en el Procedimiento de Expropiación”- Publicación tomada de http:// www.derechoecuador.com
- JARAMILLO O. Hernán, “Manuel de Derecho Administrativo” Facultad de Jurisprudencia UNL, Cuarta edición, Loja, 1999
- LARREA H. Juan “Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador”, Corporación de Estudios y Publicaciones, 3er. Volumen, Quito, 2008.
- Ley de Desarrollo Agrario
- LOPEZ Nelson, “La Expropiación”, ediciones del Arco, 3ra. Edición, Cuenca, 2000
- VINTIMILLA P. Pablo, “La Expropiación y la Propiedad Privada un Conflicto de Derecho”, Facultad de Jurisprudencia, UNL (Tesis de Grado Doctoral), Loja, 1994.
- WWW.DERECHOECUADOR.COM
- WWW.DIARIOCRITICO.COM
- WWW.LEXIS.COM

ANEXOS

Señor (a):

Sírvase contestar el siguiente cuestionario acerca de ***"EL PAGO DEL JUSTO PRECIO A LOS PROPIETARIOS POR EFECTOS DE LA EXPROPIACIÓN EN LA RELACIÓN DE LA GARANTÍA DE LA PROPIEDAD INDIVIDUAL Y PERSONAL"****; por lo que solicito su valiosa opinión sobre dicho tema para optar por el Grado de Abogado de Licenciado en Jurisprudencia.*

1. ¿Qué criterio le merece a usted la figura jurídica de la Expropiación?
   a. Instrumento jurídico. ( )
   b. Trámite judicial o figura jurídica. ( )
   c. Tramite injusto. ( )

2. ¿Cree usted que al momento de expropiar se atenta con el derecho de la propiedad?

   - si ( )
   - no ( )

3. ¿considera que las indemnizaciones que se dan por motivos de expropiación son justas?

   ……
   ……

4. ¿Cómo cree que afecta el no pago de lo justo en la economía del afectado por la expropiación?

……
……
……

5. ¿sería oportuno que se debería cambiar o reformar la normativa referente a la expropiación?

……
……
……

6. ¿Cuáles soluciones considera necesarias se deberían implementar?

……
……
……

GRACIAS POR SU COLABORACION.

Señor (a) Profesional de Derecho:

Sírvase contestar el siguiente cuestionario acerca de ***"EL PAGO DEL JUSTO PRECIO A LOS PROPIETARIOS POR EFECTOS DE LA EXPROPIACIÓN EN LA RELACIÓN DE LA GARANTÍA DE LA PROPIEDAD INDIVIDUAL Y PERSONAL"****; por lo que solicito su valiosa opinión sobre dicho tema para optar por el Grado de Abogado de Licenciado en Jurisprudencia***..*

Primera Pregunta

¿Cuáles cree usted que son las circunstancias que conllevan para que a determinadas personas se les expropie su terreno?

Segunda Pregunta.

¿En base a que se determinan los precios o valores que se debe pagar, por razón de una expropiación?

Tercera Pregunta

¿Los precios o valores que se determinan en una expropiación son justos y satisface al propietario del predio?

Cuarta Pregunta

¿Al expropiar a una persona de su terreno a su parecer se estaría atentando contra el derecho a la propiedad?

GRACIAS POR SU COLABORACION.

ÍNDICE

Autorización……. ii

Autoría…….. iii

Dedicatoria……..… iv

Agradecimiento……..….. v

Tabla de contenidos……..……... vi

Resumen…….….. 1

Introducción……..… 5

REVISIÓN DE LITERATURA

Marco conceptual …… 8

La Expropiación**…**……..... 8

Conceptualizaciones……..……... 11

Definición de dominio y expropiación...……... 12

Clases de propiedad……..…….……..... 13

Clases de dominio……... 17

Características……..... 23

Naturaleza jurídica……..…….. 24

Marco doctrinario…….. 25

Objeto de la expropiación……..…….……. 26

Marco jurídico …….….. 35

Procedimiento Civil y Administrativo……..…….……..… 41

Ley de reforma agraria……..…….. 57

Legislación comparada…….…….. 68

MATERIALES Y MÉTODOS

Metodología……. 82

RESULTADOS

Resultados de encuestas…….…….. 85

Resultados de entrevistas……. 92

DISCUSIÓN

Verificación objetivos…….… 109

Conclusiones……...……... 116

Recomendaciones……. 118

Propuesta jurídica……... 119

Ley reformatoria a la Ley de Desarrollo Agrario…….…... 120

Bibliografía……...… 124

Apéndice

Anexos

Índice