UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA

FACULTAD JURÍDICA, SOCIAL Y ADMINISTRATIVA

CARRERA DE DERECHO

TÍTULO:

"Vulneración del Derecho a la Propiedad Privada mediante la Expropiación, sin la Declaratoria de Utilidad Pública"

TESIS PREVIA A LA OBTENCIÓN DEL GRADO DE LICENCIADA EN JURISPRUDENCIA Y TÍTULO DE ABOGADA

AUTORA:

Luz María González Mendoza

DIRECTOR DE TESIS:

Dr. Fausto Aranda Peñarreta, Mg. Sc.

LOJA-ECUADOR

2017

CERTIFICACIÓN

Dr.

Fausto Aranda Peñarreta, Mg. Sc.

DOCENTE DE LA CERRERA DE DERECHO DEL ÁREA JURÍDICA, SOCIAL Y ADMINISTRATIVA Y DIRECTOR DE TESIS

CERTIFICO:

Que el presente trabajo de investigación realizado por la señora Luz María González Mendoza: **"Vulneración del Derecho a la Propiedad Privada mediante la Expropiación, sin la Declaratoria de Utilidad Pública"** ha sido dirigido y revisado por el suscrito, por lo que he podido constatar que cumple con todos los requisitos de fondo y de forma establecidos en el Reglamento del Régimen Académico de la Universidad Nacional de Loja, por lo que autorizo a su autora la presentación, defensa y sustentación ante el correspondiente Tribunal de Grado.

Loja, Agosto de 2016

.....

Dr. Fausto Aranda Peñarreta, Mg. Sc.

DIRECTOR DE TESIS

AUTORÍA

Yo, **LUZ MARÍA GONZÁLEZ MENDOZA,** declaro ser autora del presente trabajo de tesis y eximo expresamente a la Universidad Nacional de Loja y a su representante Legal de posibles reclamos o acciones legales, por el contenido del mismo.

Adicionalmente acepto y autorizo a la Universidad Nacional de Loja la publicación de mi tesis en el repositorio Institucional-biblioteca Virtual.

Autora: Luz María González Mendoza

Firma:.....

Cédula: 1104934086

Fecha: Loja, junio de 2017

CARTA DE AUTORIZACIÓN DE TESIS POR LA AUTORA, PARA LA CONSULTA, REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL Y PUBLICACIÓN ELECTRONICA DEL TEXTO COMPLETO

Luz María González Mendoza; declaro ser autora de la tesis titulada **"Vulneración del Derecho a la Propiedad Privada mediante la Expropiación, sin la Declaratoria de Utilidad Pública"** como requisito para optar por el grado de licenciada en Jurisprudencia y Abogada; autorizo al Sistema Bibliotecario de la Universidad Nacional de Loja para que con fines académicos muestre la reproducción intelectual de la Universidad, a través de la visibilidad de su contenido de la siguiente manera en el Repositorio Digital de la Institución.

Los usuarios pueden consultar el contenido de este trabajo en el Repositorio Digital de la Institución, en las redes de información del país y del exterior, con las cuales tenga convenio esta prestigiosa Universidad.

La Universidad Nacional de Loja, no se responsabiliza por el plagio o copia de la tesis que realice un tercero.

Para constancia de esta autorización en la ciudad de Loja a los 9 días del mes de junio de 2017 firma la autora.

Firma:.....

Autora: Luz María González Mendoza

Cédula: 1104934086

Dirección: Loja, Barrio Nueva Granada Av. Velasco Ibarra y Luis Cordero

Correo Electrónico:mariluz_8800@hotmail.com

Celular: 0981393926

DATOS COMPLEMENTARIOS.

Director de Tesis: Dr. Fausto Aranda Peñarreta, Mg. Sc.,

Tribunal de Grado: Dr. Rogelio Castillo Bermeo, Mg. Sc., PRESIDENTE

Dr. Fransil Castillo Prado, Mg. Sc., VOCAL

Dr. James Chacón Guamo, Mg. Sc., VOCAL

DEDICATORIA

Los resultados de esta investigación están dedicados a todas aquellas personas que, de alguna u otra forma, me apoyaron. Mis sinceros agradecimientos están dirigidos a Dios, a mis padres, a mis hermanos, a mi esposo y a mi hija. A Dios porque ha estado conmigo a cada paso que doy cuidándome y dándome fortaleza para continuar, a mis padres, quienes me dieron la vida, a mis hermanos quienes han estado conmigo en todo momento, a mi esposo por darme una carrera para mi futuro y por creer en mí, a mi hija quien me dio la fuerza para continuar, y a todos aquellos que aunque hemos pasado momentos difíciles siempre han estado apoyándome y brindándome todo su amor.

El Autor

AGRADECIMIENTO

En primer lugar, a Dios por ser mi guía en todo momento y me ha llenado de bendiciones.

A la Universidad Nacional de Loja, dentro del Facultad Jurídica, Social y Administrativa, Carrera de Derecho, por acogerme en sus aulas en las cuales pude compartir los mejores momentos de mi vida universitaria, durante el transcurso de mi formación académica y personal.

A mis padres, por su amor y sacrificio, los cuales fueron mi inspiración y motivo de perseverancia en los momentos más difíciles.

A mis hermanas y hermanos por su cariño y ayuda.

A mi esposo quien me apoyo y alentó para seguir adelante.

A mi hija quien es la luz de mis días, mi gran felicidad y mi alegría; y,

A todos los que siempre han estado pendientes de mí y motivándome para que alcance mis metas.

El Autor

TABLA DE CONTENIDOS

CARATULA

CERTIFICACIÓN

AUTORÍA

CARTA DE AUTORIZACIÓN DE TESIS

DEDICATORIA

AGRADECIMIENTO

1. TÍTULO

2. RESUMEN

2.1.ABSTRACT

3. INTRODUCCIÓN

4. REVISIÓN DE LITERATURA

4.1. Marco Conceptual

4.1.1. La propiedad

4.1.2. Concepto de dominio

4.1.2.1. Uso y goce de un bien

4.1.2.2. Derecho de uso

4.1.2.3. Derecho real

4.1.3. Diferencia entre propiedad y dominio

4.1.3.1. Facultades del titular del dominio

4.1.4. Concepto de propiedad privada

4.1.5. Bienes inmuebles

4.1.6. Concepto de expropiación

4.1.6.1. Elementos de la expropiación

4.1.6.2. Utilidad pública

4.1.6.3. Interés social

4.1.6.4. La declaratoria de utilidad publica

4.1.7. Concepto de patrimonio familiar

4.1.7.1. Enajenación

4.1.7.2. Embargo

4.1.7.3. Gravamen real

4.2. Marco Doctrinario

4.2.1. Antecedentes históricos de la expropiación

4.2.1.1. Aspectos de la expropiación

4.2.1.2. Naturaleza jurídica de la expropiación

4.2.1.3. Objeto de la expropiación

4.2.1.4. Destino del objeto de la expropiación

4.2.1.5. Sujetos que intervienen en la expropiación

4.2.1.6. El justo precio en la expropiación

4.2.1.7. La utilidad pública e interés social como fines legales de la expropiación

4.2.1.8. Bienes que pueden declararse de utilidad pública

4.2.2. Contenido de la sentencia de expropiación

4.2.3. Dominio o propiedad

4.2.3.1. Caracteres del derecho de propiedad

4.2.3.2. Responsabilidad del titular de la propiedad.

4.2.3.3. El derecho de la propiedad considerado como un derecho constitucional

4.2.4. La propiedad privada

4.2.4.1. Limitaciones a la propiedad privada en razón de la expropiación

4.2.4.2. La propiedad privada y su función social

4.2.4.3. La propiedad privada y su función ambiental

4.2.5. Patrimonio familiar

4.3. Marco Jurídico

4.3.1. Normativa jurídica sobre la expropiación en la Constitución de la República del Ecuador

4.3.2. En el Código Civil Ecuatoriano

4.3.3. El procedimiento para la expropiación en el Código Orgánico General de Procesos

4.3.3.1. Documento que debe acompañarse a la demanda

4.3.3.2. Calificación de la demanda

4.3.4. La expropiación según el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

4.3.4.1. Declaratoria de utilidad pública

4.3.4.2. Notificación

4.3.4.3. Impugnación

4.3.4.4. Precio de afectación

4.3.4.5. Forma de pago

4.3.4.6. Juicio de expropiación

4.4. Legislación Comparada

4.4.1. Legislación Española

4.4.2. Ley de Expropiación forzosa de España

4.4.3. Legislación Venezolana

4.4.4. Ley de Expropiación por causa de Utilidad Pública o Social de la República Bolivariana de Venezuela

4.4.5. Legislación Colombiana

5. MATERIALES Y MÉTODOS

5.1. Materiales Utilizados

5.2. Métodos Aplicados

5.3. Procedimientos y técnicas

6. RESULTADOS

6.1. Resultados de la aplicación de Encuestas

6.2. Resultados de la aplicación de Entrevistas

6.3. Estudio de Casos

7. DISCUSIÓN

7.1. Verificación de objetivos

7.2. Contratación de hipótesis

7.3. Fundamentación Jurídica para la Propuesta de Reforma Legal.

8. CONCLUSIONES

9. RECOMENDACIONES

9.1. Propuesta de Reforma Jurídica

10. BIBLIOGRAFÍA

11. ANEXOS

INDICE

1. TÍTULO

“Vulneración del Derecho a la Propiedad Privada mediante la Expropiación, sin la Declaratoria de Utilidad Pública”

2. RESUMEN

Considero importante manifestar que el desarrollo de mi trabajo investigativo se basa especialmente en el conocimiento profundo de la expropiación y la normativa jurídica ecuatoriana que la regula, además presenta varios conceptos de expropiación, determina sus elementos, los sujetos que intervienen, y el justo precio en la expropiación.

Este estudio permitirá definir el marco en el cual se desarrolla la expropiación como uno de los medios a través de los cuales el Estado, basándose en la utilidad pública hace uso de la propiedad privada en razón de beneficiar a la colectividad, siendo una figura constitucionalmente aceptada y oponiéndose a todo acto confiscatorio.

Si bien es cierto la expropiación por causa de utilidad pública o interés social, es una figura jurídica que en muchos casos, ha venido ocasionando una serie de contiendas legales, entre el Estado, a través de sus instituciones y los particulares, entre las más comunes tenemos que el precio del bien afectado no se ajusta al avaluó real del mismo en la sociedad; otro aspecto importante también es el presupuesto, debido que en algunos casos al momento de realizar la expropiación la entidad que requiere el inmueble no cuentan con los recursos necesarios, y por ende la expropiación se estaría convirtiendo en una limitación al derecho a la propiedad privada, que se encuentra garantizado en la Constitución de la República del Ecuador.

Desde esta perspectiva se enfoca el presente estudio a fin de poder establecer los efectos que se ocasiona al titular de un bien cuando las instituciones del Estado proceden a realizar alguna obra en un inmueble sin la declaratoria de utilidad pública, y cuando no se le paga al propietario el justo precio por el bien afectado, siendo este el motivo principal de la presente tesis, y esperando poder contribuir a mejorar este problema que se suscita frecuentemente en nuestro país.

2.1. ABSTRACT

I consider it important to state that the development of my research work is based specially on the deep knowledge of expropriation and Ecuadorian legislation that regulates also presents several concepts of expropriation, determines its elements, persons involved, fair price in the expropriation.

This study will define the framework within which the expropriation takes place as one of the means through which the State, based on the public utility makes use of private property by reason of benefiting the community, being a constitutionally accepted figure and opposing any confiscatory act.

While expropriation because of public utility or social interest, is a legal concept that in many cases, has been causing a series of legal disputes between the through state institutions and individuals, among the most common we are the price of property concerned is not consistent with economic need or actual valuation of the same; Another important aspect is the budget, because in some cases at the time of expropriation the entity requiring the building do not have the necessary resources, and therefore the expropriation would be becoming a limitation on the right to private property, which is guaranteed in the Constitution of Ecuador Republic.

From this perspective, the present study focuses in order to establish the effects that causes the holder of a well when state institutions come to do some work in a building without the declaration of public utility, and when he is not paid to the owner the right price for the property concerned, this being the main reason for this thesis, and hoping to contribute to improve this problem often arises in our country.

3. INTRODUCCIÓN

La propiedad es el derecho que tienen todas las personas para gozar y disponer de una cosa sin más límites que los establecidos en la Ley. Por lo tanto, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 321 reconoce y garantiza el derecho a la propiedad privada. Sin embargo, muchas de las veces este derecho se ha visto vulnerado por el propio Estado, cuando procede a hacer uso del inmueble antes de la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación. De tal manera que, la declaración de utilidad pública constituye el fundamento de la expropiación, por tal razón es justificable a la potestad expropiatoria de la Administración con la existencia de la necesidad de que se sacrifique la propiedad privada ante el interés de la colectividad.

La utilidad pública o interés social es lo que legitima la actuación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, de tal modo que si no existe la necesidad en beneficio de la colectividad no procedería, pero a su vez estos procesos han conllevado algunos inconvenientes jurídicos entre la entidad expropiatoria y el expropiado, como es el caso del no pago del justo precio del bien, los bienes luego de ser declarados de utilidad pública quedan en el abandono porque no cuentan con el presupuesto necesario para la indemnización al titular del inmueble o para la construcción del fin para el cual se lo adquirió.

Ante esta serie de inconvenientes que se suscitan me he propuesto realizar una investigación sobre la expropiación de bienes inmuebles, por ello mi tesis lleva por título: **“Vulneración del Derecho a la Propiedad Privada mediante la Expropiación, sin la Declaratoria de Utilidad Pública”.**

Es así que el presente trabajo investigativo se encuentra estructurado de acuerdo a lo que establece el Reglamento de Régimen Académico de la Universidad Nacional de Loja, en el cual realizo un estudio minucioso de la figura jurídica de la expropiación.

En base al acopio de información de diccionarios y libros de varios autores, realice una conceptualización de los términos: la propiedad, el dominio, las facultades del titular del dominio, la propiedad privada, bienes inmuebles, expropiación, sus elementos, la utilidad pública, el interés social, la declaratoria de utilidad pública y el patrimonio familiar.

Continuando con el desarrollo de mi trabajo de tesis, a continuación realizo un estudio de los aspectos de la expropiación, su naturaleza jurídica, el objeto de la expropiación, los sujetos que intervienen, el justo precio, la utilidad pública e interés social como fines legales de la expropiación, el dominio o propiedad, caracteres del derecho de propiedad, el derecho a la propiedad considerado como un derecho constitucional, limitaciones de la propiedad privada en razón de la expropiación, la propiedad privada y su función social y ambiental.

Siguiendo con el desarrollo me centro en el estudio de la normativa jurídica sobre la expropiación en la cual partí desde la Constitución de la República del Ecuador, el Código Civil Ecuatoriano, el procedimiento para la expropiación en el Código Orgánico General de Procesos, la expropiación según el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, lo que me permitió tener una idea mucho más clara sobre la problemática que motivo el desarrollo de esta investigación.

A continuación, se hace una comparación con algunas legislaciones de otros países en cuanto tiene que ver con la regulación de la expropiación como es de: la Legislación Española, la Legislación Venezolana, la Legislación Colombiana.

En esta investigación he detallado los materiales utilizados y los métodos aplicados para el desarrollo de la presente tesis.

De igual forma en el presente trabajo esta descrito lo referente a la investigación de campo, la cual la realice mediante la técnica de la encuesta y la entrevista a profesionales del derecho, de tal manera que mi investigación contiene la presentación de los resultados de una manera detallada en base a los resultados obtenidos.

Se encuentra la discusión como uno de los elementos importantes en mi trabajo investigativo, la verificación de objetivos, la contrastación de hipótesis, así como también la fundamentación jurídica para la propuesta de

reforma legal la cual la desarrolle en base de los conocimientos adquiridos en el desarrollo del estudio del tema.

Y finalmente expongo las conclusiones y recomendaciones en las que concluye en trabajo de mi investigación.

Por último, el planteamiento de la propuesta jurídica de reforma con la que pretendo aportar a la solución de los problemas derivados, por el no pago del justo precio en la expropiación y que la entidad que expropia presente una garantía para que los bienes no quede en un estado de abandono.

4. REVISIÓN DE LITERATURA

4.1. Marco Conceptual

Este marco me permite conceptualizar y caracterizar todos aquellos elementos que intervienen en el proceso de la investigación. El mismo que lo realizare mediante la revisión de publicaciones de autores y teorías en forma sencilla y teórica, identificando los conceptos y definiciones con una estructura organizada y fácil interpretación para todos, y servirá para la comunicación de los resultados.

4.1.1. La Propiedad.

La propiedad en cualquiera de sus formas, siempre constituye un derecho que el Estado reconoce y garantiza a las personas para la organización de su economía, con una limitante que tiene que cumplir con la función social. Así podemos decir también, que analizándola desde un sentido jurídico-económico la propiedad presenta una relación de dependencia en la que se encuentra el hombre respeto a la cosa.

Pero, sin embargo, el derecho que se pone en juego en la sustanciación del proceso de expropiación de bienes inmuebles, es el derecho a la propiedad, de tal manera que varios autores han elaborado diferentes conceptos relacionados con este tema:

Se pronuncia OSSORIO Manuel, en el Diccionario Jurídico, sosteniendo que la propiedad: “Es la facultad legitima de gozar y disponer de una cosa con exclusión del arbitrio ajeno y de reclamar su devolución cuando se encuentra indebidamente en poder de otro.”[1]

El derecho a la propiedad es un elemento fundamental que establece el derecho de utilizar una cosa de la manera que el titular crea conveniente con la condición de que esto no implique violación a los derechos de otros individuos. Así como también su titular está en el derecho de reclamar su devolución en el caso de que por algún motivo injusto se encuentre en el poder de otro.

4.1.2. Concepto de Dominio.

El dominio consiste en el derecho real en virtud del cual la cosa se encuentra sometida a la voluntad y acción de una persona.

Guillermo Cabanellas, en la Enciclopedia de Ciencias Jurídicas, define al dominio como el: “Poder que tiene de usar y disponer libremente de lo suyo”[2]

De las definiciones invocadas puedo manifestar que el dominio es la facultad que tiene la persona para disponer sin límite alguno de lo que es suyo.

[1] OSSORIO Manuel, Diccionario Jurídico, Editorial Heliasta, 1994, Buenos Aires Argentina, pág. 779
[2] CABANELLAS DE TORRES Guillermo, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Edición Actualizada Por Guillermo Cabanellas de las Cuevas, Editorial Heliasta, 2012, Argentina. pág. 339

Según el Código Civil Ecuatoriano: “El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.”[3]

Resulta importante mencionar que el dominio está relacionado al derecho de propiedad, que es el poder que un individuo dispone sobre un bien de manera inmediata y directa. Así pues, gracias a la propiedad, el titular del dominio puede disponer de lo suyo, teniendo como limitación sólo aquello que estipula la legislación vigente.

4.1.3.1. Uso y Goce de un Bien

El tratadista Roberto Dromi, en su libro de, Derecho Administrativo, al referirse al uso y goce manifiesta lo siguiente: “En la expropiación la restricción y desmembramiento del dominio alcanza el uso y goce del bien y la privación es siempre total y definitiva.”[4] Por lo tanto, también cabe mencionar que “la expropiación determina la perdida de la propiedad, la extinción del dominio, el desapoderamiento total, definitivo, tanto de uso, frutos, como de disponibilidad.”[5] Por otra parte también con respeto a la

[3] Código Civil Ecuatoriano, Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones, 2011, Quito-Ecuador, Art. 599
[4] DROMI Roberto, Derecho Administrativo, Tomo 2, 13ª Edición, Actualizada a 2015, Buenos Aires, Madrid México. pág. 214
[5] DROMI Roberto, Derecho Administrativo, Tomo 2, 13ª Edición, Actualizada a 2015, Buenos Aires, Madrid México. pág. 214

ocupación dice que: “La ocupación recae sobre los bienes o cosas que pueden ser objeto de expropiación.” [6]

En cuanto al uso y goce de un bien podemos darnos cuenta que más bien en la expropiación se priva del derecho de propiedad, de utilizar y percibir los frutos que produce la cosa conforme a su naturaleza y destino de manera definitiva, extinguiendo el derecho de uso y goce que tiene el titular del bien, y siempre recae sobre bienes inmuebles.

4.1.2.2. Derecho de Uso

En el Glosario de Términos Jurídicos, a este derecho se lo define que*:* “Es un derecho real que consiste, generalmente, en la facultad de gozar de una parte limitada de las utilidades y productos de una cosa.”[7]

Infiriéndose que el derecho de uso es un derecho real que generalmente le permite a un individuo tener y utilizar una cosa o bien en el cual no es el propietario legalmente. También es importante mencionar que tanto los bienes muebles como inmuebles son susceptibles de uso y pueden entrar en esta figura jurídica, así como también pueden ser titulares del derecho de uso personas naturales como jurídicas. Es un derecho personalísimo que no puede ser enajenado ni tampoco ser arrendado.

---

[6] DROMI Roberto, Derecho Administrativo, Tomo 2, 13ª Edición, Actualizada a 2015, Buenos Aires, Madrid México. pág. 214

[7] Glosario de Términos Jurídicos, Ediciones Legales, 2007, pág. 68

4.1.2.3. Derecho Real

El Glosario de Términos jurídicos, conceptúa que el derecho real es: “El derecho que tenemos sobre una cosa sin respeto a determinada persona”[8]

En esencia el derecho de uso, es el derecho que tiene una persona sobre una cosa en virtud de una determinada relación jurídica. Los derechos reales se caracterizan por ser el carácter inmediato del poder que otorga a su titular sobre la cosa.

4.1.3. Diferencia entre Propiedad y Dominio.

El Tratadista, ALESSANDRI y SOMARIVA, definen: “El termino dominio como un vocablo técnico-jurídico para aludir específicamente el derecho real que se tiene sobre bienes materiales; mientras que la propiedad se aplicara también a los restantes derechos reales patrimoniales.”[9]

En efecto, según la definición los tratadistas al referirse al término dominio manifiestan que sirve para mencionar una cosa de manera breve, como es el caso para hablar acerca del derecho de propiedad que se tiene sobre los

[8] Glosario de Términos Jurídicos, Ediciones Legales, 2007, pág. 68

[9] ALESSANDRI, Rodríguez, Arturo y Somarriva Undurraga, Derecho Civil, de los Bienes, Editorial Nacimientos, 1957, Santiago de Chile.

bienes materiales; mientras que la propiedad según los tratadistas es aplicada a los demás derechos reales patrimoniales.

Por consiguiente, la Enciclopedia Jurídica Omeba, define a la propiedad y el dominio de manera muy meticulosa manifestando que: “La propiedad es un concepto económico jurídico, mientras que el dominio lo es técnicamente jurídico”[10]

Por tal razón, puedo manifestar que la palabra propiedad tiene un sentido objetivo, resaltando la relación de pertenencia de la cosa a la persona; en cambio la palabra dominio tiene más bien un sentido subjetivo, ya que consiste en la potestad que tiene el titular sobre la cosa.

3.1.3.1. Facultades del titular del Dominio.

Para el tratadista Arteaga Carvajal Jaime, establece las facultades del titular del dominio como, “La facultad de gozas y disponer de la cosa propia, comprende lo que el derecho romano llamó **“ius-fruendi, ius-utendi, y ius-abutendi”**, es decir, las facultades de apropiación de los frutos que produzca la cosa, el derecho a usarla y el derecho a disponer de ella, gozarla y enajenarla”[11]

[10] LERNER Bernardo, Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo XXII, Editorial Bibliográfica, 1967, Argentina S. R. L. pág. 450

[11] ARTEAGA Carvajal, Jaime, De los Bienes y su Dominio, 1ª Edición, Ediciones Rosaritas, 1994, Medellín-Colombia. Pág. 58

Según el tratadista el derecho de dominio otorga las facultades a su titular y es él únicamente quien puede ejercer dichas facultades como amo señor y dueño del bien.

a) El Ius-Fruendi (El Goce).

Es el derecho de goce sobre la cosa, es la capacidad, que tiene el propietario del derecho de aprovechar y dispones de los frutos que genera el bien en consecuencia, esto además constituye una obligación social debido a que a la sociedad le interesa que la riqueza produzca más riqueza, y puedan existir fuentes de trabajo. Por lo tanto, la regla general es que el titular de una cosa es también el dueño de todo aquello que la cosa produzca.

b) El Ius-Utendi (El Uso).

Consiste en el derecho de uso de la cosa, de tal manera, que el dueño de la cosa tiene el derecho de servirse de ella, de la forma que mejor prefiera, para lograr sus intereses y cumpliendo con la función social, orientadas a que esas conductas no atenten los preceptos legales o no atenten contra el derecho de otra persona.

c) El Ius-Abutendi (El Abuso).

Es el derecho de disposición sobre la cosa, por esta razón, el propietario bajo el presupuesto que la cosa esta bajo su dominio, puede hacer con ella lo que quiera, esto incluye incluso hasta dañarla o destruirla, salvo el caso de que sean bienes que pertenecen al patrimonio cultural y que tienen que conservarse íntegros para cumplir con su función social, incluso el titular puede enajenar la cosa.

4.1.4. Concepto de Propiedad Privada.

Es muy fácil determinar que la propiedad privada goza de todos los privilegios que le otorga el Estado, derecho que no pueden ser perjudicados, pero es el caso que, por razones de utilidad pública o interés social, evento por el cual el interés particular debe ceder a favor del interés de la colectividad.

Por tal razón, el Jurista Guillermo Cabanellas, en el Diccionario de Ciencias Jurídicas, define a la propiedad privada como: "Aquella cuyo titular es una persona física o abstracta, o si pertenece pro indiviso a algunas, de una u otra índole, con el ejercicio más completo que las leyes reconocen sobre las cosas, a menos de sesiones temporales de ciertas facultades."[12]

[12] CABANELLAS de Torres Guillermo, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Edición Actualizada por Guillermo Cabanellas de las Cuevas, Editorial Heliasta, 2012, Argentina, pág. 782

La propiedad privada es aquella en la cual el titular es una determinada persona la misma que ostenta el derecho sobre ese bien, de conformidad a lo establecido en las leyes vigentes que le reconocen a la persona el derecho sobre la cosa, a no ser qué este derecho haya sido cedido temporalmente.

4.1.5. Bienes Inmuebles

Los Bienes Inmuebles constituyen aquellos elementos de la naturaleza, que no pueden ser objeto de traslado de un lugar a otro sin su destrucción o deterioro porque responden al concepto de fijeza. No obstante, son aquellos bienes que tienen una situación fija y no pueden ser desplazados porque sufrirían destrucción.

Guillermo Cabanellas, en el Diccionario de Ciencias Jurídicas, define los bienes inmuebles: "El que no puede ser trasladado de un lugar a otro"[13]

También en el Diccionario Jurídico Elemental, los definen a los bienes inmuebles de una forma muy similar: "Los que no se pueden transportar de una parte a otra sin su destrucción o deterioro."[14]

[13] CABANELLAS de Torres Guillermo, Diccionario de Ciencias Jurídicas. Edición Actualizada por Guillermo Cabanellas de las cuevas, editorial Heliasta, 2012, Argentina pág. 112.
[14] CABANELLAS DE TORRE GUILLERMO, Diccionario Jurídica Elemental, Editorial Heliasta,1979 Argentina, pág. 49

Las dos definiciones antes citadas tienen un enfoque muy similar al momento de definir a los bienes inmuebles, por lo que puedo manifestar que se consideran bienes inmuebles, a todos aquellos bienes que no los podemos transportar de un lugar a otro y si lo intentamos dicho bien sufriría su destrucción o deterioro.

4.1.6. Concepto de Expropiación.

De acuerdo a la investigación también cabe mencionar que la expropiación es estudiada como uno de los modos de perder el dominio, por acto del Estado.

Por lo tanto, para hablar de la expropiación es muy importante mencionar que es considerada como una institución jurídica creada por el legislador para tutelar al Estado y favorecer la gestión pública, de tal manera que debemos tener en cuenta las definiciones que hacen algunos expertos en el tema:

En la Enciclopedia Jurídica Omeba, la expropiación se define: “Como el apoderamiento de la propiedad que el Estado u otra corporación o entidad pública lleva a cabo por motivos de utilidad y abonando justa y previa indemnización. Desde el punto de vista de propietario, la pérdida o privación

inexcusable de todo o parte de sus bienes y a cambio de una compensación en dinero."[15]

La expropiación consiste en la facultad que tiene el Estado para apoderarse de la propiedad ajena por motivos de utilidad y por lo que tiene que pagar una indemnización justa. De tal manera que para el titular es la pérdida de sus bienes y a cambio recibe una compensación en dinero.

El tratadista Roberto Dromi, también en su definición de expropiación dice que: "Es el instituto de Derecho público mediante el cual el Estado, para el cumplimiento de un fin de utilidad pública, priva coactivamente de la propiedad de un bien a su titular, siguiendo un determinado procedimiento y pagando una indemnización previa, en dinero, integralmente justa y única"[16]

De acuerdo a lo que manifiesta el tratadista, la expropiación es el instituto de Derecho público, porque es uno de los medios a través de los cuales el Estado, basándose en un fin de utilidad pública o de interés social forzosamente hace uso de la propiedad, privando a su titula del derecho de propiedad en razón de beneficiar a la colectividad, en consecuencia el Estado debe seguir un determinado procedimiento y pagar una indemnización en dinero y justa.

[15] ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA, Tomo II, Editorial Bibliográfica Omeba, 2007, México, pág., 641
[16] DROMI Roberto, Derecho Administrativo, Tomo 2, 13ª Edición, Hispania Libros, 2015, Buenos Aires- Madrid México. Pág. 176

Cabe indicar que el, Dr. Juan Larrea Holguín, también en su concepto de expropiación manifiesta: "La necesidad o la utilidad pública se ha considerado que justifica que se prive de la propiedad a una persona privada. Se trata de una venta obligada a favor de Estado o de una entidad pública."[17]

Según este concepto la expropiación sería considerada como la apropiación de una cosa que en realidad pertenece a otra persona, únicamente por motivo de necesidad o la utilidad pública. Por lo tanto, la expropiación estaría frente a una venta forzosa a favor de la entidad expropiadora.

Otro aporte muy importante indican GARCÍA y FERNANDEZ, manifestando que la expropiación se convierte*:* "En un sacrificio de las situaciones patrimoniales de los administrados."[18]

Puedo concluir que la expropiación más bien es una garantía para el Estado, que al convertirse en una necesidad colectiva, el interés privado tiene que ceder, sacrificando su patrimonio.

[17] LARREA Holguín Juan, Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador, Tomo II, Corporación de Estudios y Publicaciones, 2007, Quito, pág. 465.
[18] GARCÍA de Enterría y TOMAS Ramón Fernández, Curso de Derecho Administrativo, Thomson Civitas, 2004, Madrid, pág., 210

4.1.6.1. Elementos de la Expropiación

Según DROMI, la figura jurídica de expropiación está compuesta por los siguientes elementos: Utilidad Pública (elemento final); Bien expropiable (elemento objetivo); Expropiante y Expropiado (elemento subjetivo); Indemnización (elemento material); Procedimiento y plazo (elemento formal).

1.- Elemento Final: Utilidad Pública. - Consiste en la exigencia de que la expropiación debe cumplir con una causa de utilidad pública, para la sociedad, la cual constituye una garantía constitucional, establecida para resguardar la propiedad privada, la expropiación de la propiedad privada es considerada para la satisfacción de necesidades de interés de la colectividad.

2.- Elemento Objetivo: Bien Expropiable. - En este elemento el objeto de la expropiación es la propiedad, y también debo mencionara todos los derechos patrimoniales de contenido económico. Por tal razón, el objeto de la expropiación es limitado al tratarse de bienes inmuebles.

3.- Elemento Subjetivo: Expropiante y Expropiado. - Los sujetos que intervienen en la expropiación son el expropiante que es considerado el sujeto activo y el expropiado que en este caso viene a ser el sujeto pasivo.

Así como también puede existir un tercer sujeto que es denominado voluntario que también se convierte en beneficiario cunado el bien no se expropia para el expropiante sino para un tercero.

4.- Elemento Material: indemnización. - La competentica constitucional establece que para adquirir el dominio sobre un bien desapropiado está subordinado que el patrimonio de su propietario quede indemne, es decir sin ningún daño. De tal manera que más bien una expropiación sin indemnización o injusta indemnización, se trataría de una confiscación o un despojo sin fundamento jurídico, en vista que todo acto confiscatorio está prohibido.

En relación DROMI, en su definición manifiesta que: "La confiscación implica el desapoderamiento de los bienes de una persona, que pasan al poder del Estado sin compensación alguna"[19]

En otras palabras, la confiscación consiste en privar de la propiedad a una determinada persona sin ninguna indemnización para que los bienes pasen a formar parte del Estado.

5.- Elemento Formal: Procedimiento y Plazo. - El proceso expropiatorio se tramitará en el procedimiento sumario. Por consiguiente, puedo manifestar

[19] DROMI Roberto, Derecho Administrativo, Tomo 2, 13ª Edición, Hispania Libros, 2015, Buenos Aires- Madrid México. Pág. 220

que, el procedimiento sumario es un procedimiento de tramitación rápida, establecido para los casos en que la naturaleza de la acción deducida requiera de esta condición para su eficacia o para ciertos asuntos como es en el caso de la expropiación en el cual resulta necesario actuar con rapidez.

4.1.6.2. Utilidad Pública

La utilidad pública constituye el fundamento de la expropiación, de manera que es justificable a la potestad expropiatoria de la Administración, que sacrifica la propiedad privada, ante el interés común. En efecto se considera de utilidad pública todo lo que resulta de interés o conveniencia para el bien colectivo, para la masa de individuos que componen el Estado; o, con mayor amplitud, para la humanidad en su conjunto.

De tal modo que para llevar a cabo la expropiación de manera genérica se alude a las causales la “utilidad pública” o de “interés social”. Por lo que la expropiación siempre se vincula con la obra pública y por consiguiente, con el funcionamiento de servicios públicos, de ahí la denominación de utilidad pública.

Por lo que, JOAQUIN ESCRICHE, considera “Que la utilidad pública debe anteponerse a la utilidad particular y así es que puede forzarse a un ciudadano a vender alguna de sus cosas cuando así lo exige el bien general. Pero se suele hacer un gran abuso de esta máxima, pues bajo el pretexto de utilidad pública, se ha sacrificado muchas veces los intereses de

innumerables personas y se han cometido grandes atentados contra su seguridad."[20]

Analizando la definición dada por Joaquín la utilidad pública claramente se la puede entender como el beneficio que va en beneficio de la colectividad, por lo que un particular se ve obligado a transferir la propiedad de sus cosas para beneficio de la sociedad en general. Pero, sin embargo, en algunos casos ha existido abuso de este término en razón de que se han sacrificado los intereses de los particulares y se atenta contra la seguridad jurídica.

Por su parte también, en el Diccionario Básico de Derecho, define la utilidad pública como un: "Beneficio que, según declaración oficial de la autoridad pública, se espera procurar para el público o para un servicio público. Por cusa de utilidad pública se pueden expropiar bienes inmuebles."[21]

En el mismo sentido el objeto de la expropiación es un beneficio para la colectividad, y por consiguiente la declaración de la autoridad expropiatoria justifica que es para el público. Por el contrario, también manifiesta que por causa de utilidad pública se puede realizar la expropiación de los bienes inmuebles.

[20] ESCRICHE JOAQUIN, Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, Tomo 4, pág. 978.
[21] DICCIONARIO BASICO DE DERECHO, Tomo II, Segunda Edición Corregida, Aumentada y Actualizada, Editorial Jurídica del Ecuador, 1993, pag.786.

4.1.6.3. El Interés Social

El interés social tiene un concepto jurídico que fundamenta y justifica la actuación de la administración teniendo en cuanta que la intervención del Estado en la vida social debe de ser motivada y dirigida al bienestar colectivo, y tener en cuenta que uno de los elementos de su actuación es el fin, es decir el conjunto de prestaciones relacionadas con las necesidades colectivas, las cuales estarán protegidas mediante la intervención del Estado. Por su parte el interés social rebasa el interés individual para proteger el interés colectivo, como en el caso de la expropiación que tiene que estar encaminada al beneficio y desarrollo de la comunidad.

El Dr. GALO ESPINOZA MERINO, manifiesta que el interés social es: "Provecho, utilidad. Valor que en si tiene una cosa. Lucro producido por el capital. Inclinación del ánimo hacia el objeto, persona o narración que le atrae o conmueve. Aspiración legítima, de carácter moral o pecuniario, que representa para una persona la existencia de una situación jurídica o la realización de una determinada conducta."[22]

La causa de expropiación debe expresar un fin social. Destacando el valor de las cosas en sí. De tal manera que el fin de la cosa expropiada tiene que ser utilizada en el objeto para el que fue expropiado. Representa el perfil

[22] ESPINOSA MERINO GALO, La Mas Practica Enciclopedia Jurídica, Volumen Vocabulario Jurídico, Editorial Instituto de Informática Legal, 1986, Quito-Ecuador, pág. 404.

integro o pecuniario que representa para las personas, la existencia del contexto jurídico o ejecución de una diligencia.

4.1.6.4 La Declaratoria de Utilidad Pública

Trae implícito el fin para el cual ha de afectarse el bien expropiado; esta declaratoria de utilidad pública deberá ser hecha mediante ley, en la que debe de constar la individualización del bien requerido, el certificado del registrador de la propiedad, el informe de valoración del bien, el presupuesto y la disponibilidad de los recursos para proceder a la expropiación.

Así también, el Diccionario Básico de Derecho, podemos encontrar lo siguiente: "La declaratoria 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 le son propias y siempre que tal declaración sea aprobada, cuando fuere del caso, por el ministerio respectivo."[23]

En esta definición nos especifica claramente que la declaratoria de utilidad pública podrá ser realizada por el Estado, así como también de instituciones del sector público, conforme lo establecen sus facultades u de ser el caso la declaratoria debería ser aprobada por el ministerio respectivo.

[23] DICCIONARIO BASICO DE DERECHO, Tomo II, Segunda Edición Corregida, Aumentada y Actualizada, Editorial Jurídica del Ecuador, 1993, pág. 787

El Diccionario de Ciencias Jurídicas, también estable una definición de declaratoria de utilidad pública: “Conveniencia particular para la colectividad que, en los lineamientos clásicos, debe concurrir como fundamento de la expropiación.”[24]

En la declaratoria de utilidad pública debe constar que es de interés público o social para proceder a la expropiación.

4.1.7. Concepto de Patrimonio Familiar

El patrimonio familiar es una institución jurídica muy importante que está relacionada con el proceso de expropiación, las normas ecuatorianas establecen que el patrimonio familiar es una limitación al dominio. Así podemos decir, que es aquel conjunto de bienes de propiedad del titular, que, a su vez, tiene como propósito asegurar su estabilidad económica y la de su familia.

El autor Fernando Fueyo, define al patrimonio familiar de la siguiente manera: “Un conjunto de bienes especiales, pertenecientes al titular de ellos, que se distingue del patrimonio común por su función aseguradora de la propiedad económica de la familia y por las normas que la ley dicta en su protección.”[25]

---

[24] CABANELLAS de Torres Guillermo, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Edición Actualizada por Guillermo Cabanellas de las Cuevas, Editorial Heliasta, 2012, Argentina pág. 982

[25] FUEYO Laneri Fernando, Citado por LARREA Holguín Juan, en su obra, Manual Elemental e Derecho Civil en el Ecuador, Tomo II, 2007, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito, pág. 597

De esta definición puedo manifestar que el patrimonio familiar está compuesto por bienes de propiedad de la persona que lo constituye y se distingue del patrimonio común, porque estos bienes cumplen la función de asegurar la propiedad para el beneficio económico de la familia y se sujeta a las normas legales vigentes para resguardar su protección.

En cambio, Wladimiro Villalba Vega, Maestro y Jurista distinguido, considera que: "Es una limitación del dominio establecida ya por voluntad de una parte, ya por disposición de la ley, en virtud de la cual ciertos bienes son destinados al exclusivo disfrute del constituyente y de su familia, quedad excluidos de toda acción de acreedores, salvo casos excepcionales y no pueden ser objeto de enajenación, embargo, ni de ningún gravamen real o de contrato que altere el disfrute familiar de los bienes afectados."[26]

También puedo entender que el patrimonio familiar es una limitante al dominio, la cual es establecida por la voluntad de una parte y por disposición del Código Civil, por medio de la cual determinados bienes serán destinados al disfrute del constituyente y su familia, por tal razón que quedaran excluidos de toda acción de acreedores y tampoco pueden ser objeto de enajenación, embargo y ningún gravamen real, que pueda hacer variar el disfrute de la familia.

[26]Patrimonio Familiar – Derecho Ecuador, recuperado de: www.derechoecuador.com/articulos/detalle/.../derechodefamilia/.../patrimonio-familia...".

De los conceptos puntualizados, puedo establecer que tienen relación o coincidencia en que el patrimonio familiar, es una propiedad de carácter general y limitada, que se encuentra establecida en la ley la misma que es nacida de la voluntad de los instituyentes, la misma que es gravada únicamente sobre los bienes de su exclusiva propiedad con el objeto de asegurar su bienestar y el de su familia, quedando así aquellos bienes fuera del comercio o enajenación como una medida de protección a su haber propio y el de sus beneficiarios, a objeto de consolidar la base económica para el desarrollo de la familia.

4.1.7.1. Enajenación

Guillermo Cabanellas, en el Diccionario Jurídico Elemental, define la enajenación como un: "Acto jurídico por el cual se trasmite a otro la propiedad de una cosa, bien a título oneroso, como en la compraventa o la permuta; o a título lucrativo, como en la donación y el préstamo sin interés."[27]

La enajenación es el hecho por el cual se puede transmitir la propiedad de una cosa a otra persona, ya sea a título oneroso (implica obligaciones para las dos partes) o a título lucrativo (proviene de un acto de liberalidad, es decir, procede de un negocio jurídico en el que una de las partes recibe algo sin tener que dar o hacer nada a cambio).

[27] CABANELLAS de Torres Guillermo, Diccionario Jurídico Elemental, Actualizado, Corregido y Aumentado por Guillermo Cabanellas de la Cuevas, Editorial Heliasta, 2011, Buenos Aires Argentina. pág. 160

4.1.7.2. Embargo

El embargo es un término jurídico que implica la inmovilización de un bien del deudor, como medida preventiva, dispuesta judicialmente, para evitar que lo venda o regale cuando exista una obligación incumplida por la cual ya existe un reclamo legal, pero aún no se ha dictado la Sentencia.

En los inmuebles que se embarguen se registrará tal condición de embargados, para conocimiento de terceros interesados. Si una vez pronunciada la Sentencia se confirma la deuda a favor del acreedor, puede solicitarse el remate de los bienes embargados para cobrarse de su resultado. Si queda un saldo luego de abonadas las deudas le corresponden al deudor.

4.1.7.3. Gravamen Real

La procedencia de la palabra gravamen la hallamos en el latín “gravāmen” término que se compone del adjetivo “gravis” con el significado de grave, severo o pesado a lo que se añade el sufijo “amen” que convierte al vocablo en un sustantivo, por lo que pasa a designar una obligación o una carga.

De acuerdo a la definición que encontramos en la Enciclopedia Jurídica: “El gravamen real es una situación de sujeción, entendiendo por tal aquella que impone al sujeto pasivo la necesidad de soportar la actividad del sujeto

activo, que comporta, además, una serie de deberes especiales o deberes de contacto."[28]

De tal manera que gravamen real siempre significa una situación de sujeción y obligación, la cual es impuesta por el sujeto pasivo mediante la responsabilidad de sustentar la actividad del sujeto activo que implicaría una serie de responsabilidades específicas.

4.2. Marco Doctrinario

Dentro de este marco constan algunos elementos doctrinarios que deben ser analizados en el presente trabajo investigativo, los cuales están de manera detallada en los siguientes subtemas.

4.2.1. Antecedentes Históricos de la Expropiación

Respeto a la historia de la expropiación podemos evidenciar que desde el Derecho Romano se ha podido observar la existencia del derecho a la propiedad privada, caracterizándola como un derecho inviolable y sagrado a cualquier persona, por lo que a nadie se puede privar de su propiedad, sino por causa de utilidad pública o interés social legalmente comprobada la necesidad y bajo la condición de una justa y previa indemnización.

[28] Gravámenes - Enciclopedia Jurídica, recuperado de: www.enciclopedia-juridica.biz14.com/d/gravamenes/gravamenes.htm

De tal manera que, HUGO MUÑOZ, en su Revista Jurídica decía*:* “En la actualidad, todas las Constituciones del mundo han incluido preceptos relativos a la Expropiación, pero como una medida excepcional o limitativa del derecho de la propiedad privada y mediando una indemnización.”[29]

La institución de la expropiación es más bien una medida que limita el derecho de la propiedad privada interponiéndose una indemnización al titular del derecho.

Por lo tanto, la expropiación en el Ecuador tiene su fundamento en las mismas normas constitucionales que han regido en el país en las diferentes etapas de la historia. De tal manera que, desde la conquista hasta nuestros días se ha venido evidenciando la preocupación de los legisladores de garantizar el derecho a la propiedad privada, conjuntamente con el derecho que tiene el titular sobre ella, derechos que con el pasar del tiempo se han venido ajustando a la realidad política y social, limitando que la expropiación únicamente puede darse cuando la necesidad publica legalmente comprobada lo exige por razones de utilidad pública o de interés social y bajo la condición de una justa y previa indemnización al propietario del bien inmueble.

[29] MUÑOZ Peralta Hugo, Algunos alcances acerca de la expropiación, recuperado de: http://www.derechoycambiosocial.com/RJC/Revista8/expropia.htm

2.2.1.1. Aspectos de la Expropiación

La conceptualización de la expropiación me ha permitido definir que esta figura que se ve proyectada para los bienes inmuebles, que generalmente procede por el dominio eminente por parte de la entidad que requiera el inmueble, la cual necesita una mayor formalidad que prevé que se puede realizar la declaratoria de utilidad pública.

Como se ha manifestado anteriormente la expropiación recae sobre bienes de índole patrimonial, sin embargo, existe la posibilidad de recaer sobre otro tipo de derechos, tomando a consideración que dichos derechos sean expropiables. Por lo tanto, la Autoridad para declarar la utilidad pública tiene que sujetarse a la ley expresa que contempla los casos en los que puede expropiarse.

De tal manera, que no se puede dejar al arbitrio de la entidad expropiatoria la facultad de expropiar cualquier tipo de bienes de los administrados.

2.2.1.2. Naturaleza Jurídica de la Expropiación

En cuanto a su naturaleza jurídica, HUGO MUÑOZ, en la Revista Jurídica cita algunas referencias: “Algunos tratadistas clásicos, consideran a la expropiación como una modalidad especial de compraventa forzada. Se trata, según este criterio, de una venta forzosa impuesta a los particulares en

beneficio de la comunidad, en la que el precio está representado por la indemnización pagada al expropiado.

La expropiación supone, en suma, un acto de autoridad que proviene de un imperativo legal. Su fundamento está dado, por consiguiente, en la ley que le determina en cada caso específico. Hay en ella, por lo tanto, un acto de derecho público con consecuencias de derecho privado."[30]

La expropiación fue considerada como una especie para la adquisición de bienes mediante la compraventa forzosa en contra de la voluntad del titular para el beneficio de una colectividad, en la cual el precio del bien era compensado como una indemnización que recibía el propietario.

En consecuencia, podemos darnos cuenta que la naturaleza jurídica de la expropiación, se da por la decisión de la autoridad competente, que se convierte en el imperativo legal. Y se fundamenta en las leyes pertinentes para cada caso específico. Por lo tanto, se trata de un acto de derecho público que se convertiría en derecho privado debido a que guarda relación con el derecho a la propiedad, el cual es considerado como un derecho constitucional para la protección de los intereses de las personas.

[30]MUÑOZ Peralta Hugo, Algunos alcances acerca de la expropiación, recuperado de: http://www.derechoycambiosocial.com/RJC/Revista8/expropia.htm

4.2.1.3. Objeto de la Expropiación

El dominio eminente es una potestad que tiene todo gobierno independiente, un atributo de soberanía. Pero sin embargo este hecho, de dominio del Estado puede afectar una gama amplia de bienes siempre de naturaleza patrimonial.

En la actualidad y a raíz de la privación de intereses patrimoniales legítimos, es por causa de una expropiación de bienes de propiedad privada.

Por lo que, al tratarse de bienes inmuebles se requiere una mayor formalidad debido a que el Art. 447 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina que la "declaratoria de utilidad pública tiene que ser mediante acto debidamente motivado."[31]

Pero, sin embargo, para que una autoridad pueda declarar esta acción tiene que ser mediante la ley, que mencione en los casos en los que opera y el respectivo procedimiento a seguir.

Por consiguiente, no se puede dejar jamás al libre arbitrio de la Autoridad competente la facultad de expropiar cualquier tipo de bienes de los administrados.

[31] Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Art. 447

Según ROBERTO DROMI, “El objeto de la expropiación ha de ser utilidad activa previamente que será objeto de privación”[32]

El objeto de la expropiación realizada por la potestad expropiatoria es la privación de la propiedad privada, derechos de interés patrimonial, por lo que se priva del derecho de propiedad a su titular ya sea por causa de utilidad pública o interés social.

4.2.1.4. Destino del Objeto de la Expropiación

El fin, en la expropiación no es la mera privación de la propiedad de la cosa o derecho en que esta consiste, sino más bien en el destino posterior a que tras la privación por parte de la entidad expropiatoria ha de afectarse el bien que se está expropiando, es decir el destino que se dará al bien inmueble objeto de expropiación.

En consecuencia, la expropiación es un instrumento no un fin en sí misma, pues está siempre en función de una transformación, ya sea física, (por ejemplo se expropia un inmueble para la construcción de una cancha de fútbol) o jurídica (se nacionaliza una empresa privada) del bien expropiado.

[32] DROMI Roberto, Derecho Administrativo, Tomo 2, 13ª Edición, Hispania Libros, 2015, Buenos Aires- Madrid México, pág. 219

4.2.1.5. Sujetos que Intervienen en la Expropiación

a) El Expropiante

Es el titular activo, que tiene la potestad expropiatoria, según sea la administración, es decir gozan de esta facultad los Gobiernos Regionales, Provinciales, Metropolitanos o Municipales, por lo que la fijación del contenido esencial de la propiedad privada no puede hacerse desde la exclusiva consideración subjetiva del derecho o de los intereses individuales que a esta subyacen, sino que más bien debe incluir la necesidad referente a la función social, como un aporte integral del derecho mismo.

En consecuencia, el Estado es el que tiene la facultad expropiatoria, ya sea para sí o para otra entidad de derecho público o incluso a favor de una entidad de derecho privado, aunque el texto constitucional no lo dispone expresamente.

b) Beneficiario

Es el sujeto que representa el interés público o social, para cuya realización está autorizada a requerir a la administración expropiante el ejercicio de la potestad expropiatoria y que adquiere el bien o derecho expropiado.

Las divergencias existentes entre la Administración expropiante y el propietario expropiado, deberán ser solventadas en el desarrollo del procedimiento de la expropiación; cuyo problema fundamental radica únicamente en la fijación del valor de la indemnización con la determinación del justo precio.

c) Expropiado

Es el sujeto pasivo de la expropiación, es decir aquel, a quien le corresponde el derecho de propiedad del bien, es la persona titular de los derechos reales e incluso aquel que tiene interés económico directo sobre la cosa expropiable, o titular del derecho objeto de la expropiación, que se le despoja de dicha característica por una declaración de utilidad pública o interés social.

4.2.1.6. El Justo Precio en la Expropiación

El justo precio en la expropiación, tiene una raíz romana “justum pretium”, siendo un concepto que: “Juega decisivamente en la valoración moral del orden económico con aplicaciones generales que llegan hasta el propio mundo de los efectos jurídicos como una finalidad de protección del trafico

civil y un carácter estrictamente limitado en su eficacia a la evitación, por vía negativa de los abusos más graves."[33]

El justo precio en la expropiación de bienes inmuebles, es aquel que genera las controversias entre la entidad expropiatoria y el expropiado debido a que no llegan a un acuerdo en la valoración a pagar por el inmueble expropiado, porque el valor es inferior a las necesidades del titular; por lo tanto, el no pago del justo precio acarrea efectos jurídicos a la entidad expropiatoria como una forma de proteger este derecho, así como también un carácter limitado para su cumplimiento a la hora de buscar alcanzar la verdad sobre su objetivo en el momento de la negociación.

La ampliación de las posibilidades de expropiación, en la Constitución de la República del Ecuador, hace más notoria la facultad que se les concede a los Gobiernos Regionales, Provinciales, Metropolitanos o Municipales, permitiéndoles la expropiación para que quiten la propiedad a un particular y pase a formar parte del Estado; Por tal razón, implica un ejercicio excepcional o extraordinario, que afecta a la propiedad privada.

El Tratadista, LARREA Holguín Juan, al referirse al justo precio por concepto de expropiación dice:

"La cuestión del justo precio de la expropiación, ha sido ampliamente debatida en el plano doctrinal y existe una opinión absolutamente respeto de

[33] GARCIA de Enterría y Tomas Ramón Fernández, Curso de Derecho Administrativo, Tomo II, Editorial Temiss S.A. 2009, Bogotá Lima, pág. 302

que este precio a de indemnizar al propietario despojado, tanto del lucro cesante como del daño emergente."[34]

En la expropiación, lo que más discusión ha generado, ha sido el justo precio por el inmueble expropiado. De tal manera que además del pago del valor del objeto expropiado, también se debe pagar una indemnización por los d que se generen a consecuencia directa o inmediata de la expropiación, sin perjuicio de las demás acciones legales a las que hubiere lugar, además el juez es el que debe condenar al responsable de los d al pago de la indemnización a favor del expropiado en el caso de que la autoridad correspondiente no hubiera establecido el precio justo. En todo caso el juez determinará en sentencia y conforme a los resultados de los peritajes ordenados, el monto requerido para la reparación del daño producido y el monto a ser entregado al expropiado.

Además, el avalúo de los bienes en las expropiaciones generalmente son subvaluados, debido a que pretenden pagar a los propietarios precios muy inferiores a los corrientes en el mercado.

En conclusión, la justa valoración, pago o indemnización, está establecido en la propia Constitución de la Republica, aludiendo a dicha igualdad y que por lo tanto la compensación debe reflejar la respectiva e integra satisfacción del valor del bien que es trasmitido a la entidad pública, a lo cual se suma el

[34] LARREA Holguín Juan, Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador, Tomo II, Corporación de Estudios Y Publicaciones, 2007, pág. 468

pago de todo perjuicio que pueda sufrir el titular, para lograr el equilibrio patrimonial dispuesto por la Carta Magna, en virtud del reconocimiento de la propiedad privada.

Por consiguiente, el Jurista, VILLEGAS, manifiesta que: “La indemnización importa el elemento que equilibra los derechos de expropiante y expropiado. Este debe obtener, y aquel satisfacer, una reparación plena por la pérdida de la propiedad: justo valor del bien, incluido el de los accesorios que sigan la suerte de él, y de todos los d, desmerecimientos y erogaciones que sean consecuencia de la disposición”[35]

La justa indemnización no solamente se estrecha al valor comercial del bien o al avalúo catastral, como lo dispones las leyes ecuatorianas, sino también debe satisfacer las pérdidas actuales y reales, que sufre el expropiado por la pérdida de la propiedad o los que devendrán efectivamente por el transcurso ordinario, normal y previsible de los acontecimientos consecuencia de la expropiación.

4.2.1.7. La Utilidad Pública e Interés Social, Como Fines Legales de la Expropiación.

La doctrina del derecho público establece la responsabilidad del Estado por los daños causados con la expropiación.

[35] HECTOR Villegas, Derecho Procesal. 28 Cueva C. Luis, el Debido Proceso, Tercera Edición, Editorial Impresañal, 2006.

De la conceptualización que se realizó respecto a la expropiación se determinó que esta institución jurídica entre sus causas para la expropiación es la existencia de la utilidad pública o el interés social como un justificativo, para que el Estado pueda hacer uso de la propiedad ajena, afectando un interés particular en beneficio del interés colectivo.

En relación a la utilidad pública, la autora, Ana María Monayar, emite el siguiente criterio: “La utilidad pública está en la esencia de la expropiación es su razón de ser su justificación. El concepto de utilidad pública refiere a todo aquello que satisface una necesidad generalmente sentida o la conveniencia del mayor número con la finalidad de maximizar el bienestar general.

Naturalmente, este concepto no es unívoco y puede variar según circunstancias espacio-temporales, así como el ordenamiento jurídico que se tenga en consideración. El hecho de que lo que se considera de utilidad pública en un lugar y momento determinado puede no serlo en otros, hace que dicho concepto sea más contingente y circunstancial.

Lo transcendente de la declaratoria de utilidad pública es que esta constituye la causa jurídica que torna admisible el proceso expropiatorio, haciendo constar que el bien que se pretende transferir es necesario para la utilidad general.

La existencia de razones de utilidad pública, constituye la garantía legal necesaria para resguardar la inviolabilidad de la propiedad privada y torna

legitima la restricción de los derechos particulares, si así lo requiere el bienestar general."[36]

La cita puntualizada, en el primer párrafo permite entender mejor que la utilidad pública es la causa esencial que hace posible la institución de la expropiación, en razón de que solo aquella causa, justifica el apoderamiento de un bien perteneciente de un particular por parte del Estado.

En efecto el concepto de utilidad pública se refiere a la descripción de todo aquello a lo que está destinado a una generalidad o grupo de personas determinado, por lo que resulte necesario la expropiación.

Esta cita realizada, es muy pertinente al referirse que la utilidad pública no es concebida de forma unívoca, debido a que en su determinación si influyen algunas circunstancias de espacio temporal, y asimismo es muy importante tener en cuenta lo establecido en el ordenamiento jurídico aplicable.

Así puedo decir también, que el aspecto de trascendencia para la determinación de que existe razón de utilidad pública, es más bien el hecho de que constituya la causa legal por la cual procede la expropiación, luego de justificar la necesidad de transmitir el bien de un sujeto particular al Estado, con la finalidad de que se trata de satisfacer la necesidad colectiva.

[36] MONAYAR Ana María, Declaratoria de Utilidad Pública y Expropiación, Instituto de Capacitación Parlamentaria, 2012, Buenos Aires-Argentina, pág. 4

En este sentido puedo manifestar que la existencia de las razones de utilidad pública, es considerada un requisito para que proceda la expropiación, a través de la cual se está tratando de garantizar la inviolabilidad del derecho a la propiedad privada y que las restricciones de los derechos de los particulares sean de carácter legítimo, por que únicamente así lo requiere el interés colectivo.

El interés social se vincula a la exigencia en el derecho de propiedad de una determinada finalidad social en pro de la colectividad, fundamentando el derecho a ser vigilado por los poderes públicos ya que en su caso puede darse la privación de este derecho únicamente por la expropiación.

De tal manera que se considera finalidad o causa para que la expropiación que incluye el aspecto-socioeconómico y político, para que amplié su ámbito al interés social encajando perfectamente el beneficio de la expropiación a un grupo social determinado para que la satisfacción del interés social quede cumplida con la expropiación, para que posteriormente proceda la ocupación por la colectividad para que puedan satisfacer las necesidades de una población determinada.

Para evitar los abusos en las expropiaciones, el mismo supuesto para que procedan se encuentra establecido en la propia Constitución de la Republica.

4.2.1.8. Bienes que pueden declararse de Utilidad Pública

Previo a determinar cuáles son los bienes que pueden declararse de utilidad pública considero importante analizar el artículo 583 de Código Civil Ecuatoriano, el cual establece que: “Los bienes consisten en cosas corporales o incorporales. Corporales son las que tienen un ser real y pueden ser percibidas por los sentidos, como una casa, un libro. Incorporales los que consisten en meros derechos, como los créditos, y las servidumbres activas.”[37]

De acuerdo a esta disposición los bienes se dividen en cosas corporales e incorporales; las cosas corporales se dividen en bienes muebles e inmuebles y sobre éstos últimos es posible la expropiación.

4.2.2. Contenido de la Sentencia de Expropiación

De conformidad con el Art. 96 del Código Orgánico General de Procesos: “La sentencia de expropiación contendrá:

1. La fijación de los linderos de lo expropiado y el precio.

2. La determinación de la parte del precio que debe entregarse al acreedor si existe algún gravamen, mediante la relación del precio total y el volumen de la deuda.

[37] CODIGO CIVIL ECUATORIANO, Art. 583

Si se trata de la expropiación total del predio y el precio es inferior al monto de lo adeudado, se ordenará pagar todo el precio al acreedor, dejando a salvo su derecho para el cobro del saldo pendiente.

También se descontarán, el plusvalor que tenga el inmueble en caso de expropiación parcial, los impuestos municipales y, en particular, el impuesto a las utilidades obtenidas por el expropiado al momento del pago de la compensación por parte de la entidad expropiante.

3. La determinación de la indemnización que se debe pagar al arrendatario por concepto de terminación del arrendamiento, conforme con las reglas del Código Civil.

4. La cancelación del embargo una vez que se ordene poner el precio a disposición de la o del juzgador que lo haya ordenado. Asimismo, se dispondrá la cancelación de las medidas cautelares, prohibiciones de gravar y enajenar y se darán por terminados los contratos y gravámenes que se hayan constituido sobre el inmueble, de manera que se transfiera a la entidad expropiante libre de cargas.

5. La orden de expropiación total, en el caso de que quede para el dueño una parte inferior al 15% de la propiedad, por extensión o precio.

En todos los casos se ordenará la cancelación de gravámenes.

Depositado el precio la sentencia se protocolizará y se inscribirá para que sirva de título de propiedad."[38]

[38] Código Orgánico General de Procesos, Corporación de Estudios y Publicaciones, Actualizado a Julio de 2015, Quito-Ecuador, Art. 96

4.2.3. Dominio o Propiedad

El tratadista LARREA Holguín Juan, dice: “Nuestro Derecho Civil usa las palabras dominio y propiedad como perfectamente sinónimos. En la misma definición se dice que el dominio o propiedad es un derecho real, etc. En cambio, la doctrina generalmente distingue entre dominio y propiedad a pesar de la similitud de ambos conceptos.”[39] Así por ejemplo Puig Bratau, dice: “una cuestión de terminología ha de ser resuelta antes de entrar el estudio de derecho de propiedad.”[40]

El Código Civil Ecuatoriano al referirse al dominio o propiedad hace una definición de estos términos como sinónimos, así como también manifiesta que son considerados como un derecho real; En cambio la doctrina, hace una distinción entre los dos términos sin importar la similitud que existe entre ellos. Por lo tanto, algunos tratadistas consideran que el término propiedad tiene un sentido más amplio, porque abarca otros bienes y derechos (como la propiedad intelectual), mientras que el dominio se contrae a la titularidad de un bien corporal.

4.2.3.1. Caracteres del Derecho de Propiedad

Según ALFONSO BARRERA, “El derecho de propiedad es de carácter moral y exclusivo y perfecto, pero con caracteres de limitación y subordinación.”[41]

---

[39] LARREA Holguín Juan, Manual Elemental e Derecho Civil en el Ecuador, Vol. II, Corporación de Estudios y Publicaciones, 2002, Quito, pág. 217

[40] LARREA Holguín Juan, Manual Elemental e Derecho Civil en el Ecuador, Vol. II, Corporación de Estudios y Publicaciones, 2002, Quito, pág. 217

[41] ALFONSO Barrera Ginez, La Propiedad, Recuperado de: abogadoagrario.com/la-propiedad/

- **Es un Poder Moral. -** Porque la apropiación que se hace del bien es reflexiva y no instintiva, es decir la destinación al fin se la realiza previo al conocimiento del fin que se acepta.

- **Es un Derecho Exclusivo. -** Derivado de la limitación esencial de la utilidad por lo que no puede resolver las necesidades de muchos individuos a la vez sino más bien de un grupo determinado de personas.

- **Es un Derecho Perfecto. -** En razón de que el derecho de propiedad puede recaer sobre la sustancia misma de la cosa sobre su utilidad o también sobre sus frutos. Así pues, deriva el concepto de dominio imperfecto, según como el dominio se ejerza sobre la sustancia (dominio radical) o sobre la utilidad (dominio de uso o sobre los frutos, dominio de usufructo).

Las tres clases de dominio, al hallarse en un solo sujeto, constituyen el dominio pleno o perfecto. Por lo que, el derecho de propiedad es un derecho perfecto en razón de él, su propietario puede reclamar o defender la posesión de la cosa, incluso mediante la fuerza, y disponer plenamente de su utilidad, con la posibilidad en determinados supuestos de destruir la cosa.

4.2.3.2. Responsabilidad del Titular de la Propiedad.

Según el Dr. LARREA HOLGUÍN JUAN: “La propiedad no solamente confiere derechos, sino que implica obligaciones para su propietario. Estas

obligaciones configuran la responsabilidad del propietario."[42]

De la definición del autor puedo entender que la propiedad no únicamente concede derecho, sino que también trae obligaciones para su titular. De tal manera, que dichas obligaciones configuran la responsabilidad que tiene el propietario de un inmueble.

4.2.3.3. El Derecho de la Propiedad Considerado Como Derecho Constitucional

La propiedad siempre constituye un derecho constitucional, por el hecho de que se encuentra protegido dentro de la Constitución de la República del Ecuador. En su artículo 1 de la Carta Magna manifiesta que: "El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia (…)", de tal manera que *"(…) se ejerce a través de los órganos del poder, público (…)"*[43] por lo que las personas se encuentran sometidos a los derechos que se encuentran determinados en ella. Estos derechos constituyen límites y vínculos del poder.

De conformidad con esta teoría, la propiedad, si constituye un derecho constitucional, en razón de que se derivan de la condición propia del ser

[42] LARREA Holguín Juan, Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador, Tomo II, Corporación de Estudios y Publicaciones, 2007, Quito, pág. 216
[43] Constitución de la República del Ecuador, publicada en el Registro oficial No 449 el 20 de octubre del 2008, Art. 1

humano, el cual es justificado como institución para que las personas puedan adquirir los bienes necesarios para la satisfacción de sus necesidades esenciales. Posteriormente, es considerado como un derecho constitucional en vista que la propiedad, es considerada como un fundamento del constitucionalismo tradicional.

4.2.4. La Propiedad Privada

El derecho de propiedad privada se ha justificado como un instituto natural e imprescindible para que el ser humano pueda acceder a los bienes que precisa para la satisfacción de sus necesidades materiales, pero algunos juristas definen este sistema de propiedad, Claro Solar lo eleva a niveles de categoría jurídica cuando se refiere al *"derecho de acumulación"* como consecuencia de la suma de ahorros resultante de la apropiación y pondera semejante inequidad como la expresión de una de las más nobles facultades.

Pero Valencia Zea, manifiesta "Que una cosa es un instituto de poseer las cosa necesarias para vivir, y otra, totalmente diferente es la posesión ilimitada de bienes, que no se emplean para satisfacer las necesidades primarias, sino como instrumento de explotación de los demás miembros del grupo social que crece de todo bien."[44]

[44] VALENCIA Zea Arturo, Derecho Civil, tomo I, Novena Edición, Editorial Temis, 1981 Bogotá, pág. 127.

Es el derecho que tiene el titular del bien de poseer las cosas para la satisfacción de sus necesidades, en realidad la propiedad privada es considerada la posesión ilimitada de los bienes es decir no solo para las necesidades primarias sino para evitar que los particulares hagan uso de su propiedad contra su voluntad.

4.2.4.1. Limitaciones a la Propiedad Privada en Razón de la Expropiación

Además de las limitaciones a la propiedad privada establecidos en la propia Constitución en virtud que debe cumplir con su función social y ambiental, encontramos también la posibilidad de la expropiación, es decir, de la extinción de la propiedad privada y con ella, la traslación del derecho de dominio al Estado, previa una disposición administrativa, que ordena pasar la propiedad a la entidad expropiatoria, para que el aprovechamiento del bien se haga en beneficio y utilidad de la comunidad.

De acuerdo a las definiciones mencionadas la expropiación consiste en la posibilidad que tiene el Estado para hacer cesar a una persona particular en el ejercicio de la propiedad sobre un bien mediante la declaratoria de utilidad pública para que ese derecho pase a ser ejercido por el Estado, en beneficio de la colectividad. Por lo tanto, el concepto de expropiación obedece al de un acto unilateral del Estado que afecta el derecho de propiedad por razones de utilidad pública o interés social y el de la necesidad de compensar la

pérdida de dicho derecho mediante una justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley.

4.2.4.2. La Propiedad Privada y su Función Social

Dentro del estudio de la propiedad la función social resulta un incidente en la evolución de la propiedad privada, debido que con el objeto de cumplir con lo establecido en la Constitución para la satisfacción de intereses sociales y colectivos, en este sentido la función social delimita el ejercicio absoluto de propiedad, y por ende SCHEIFLER AMEZAGA XAVIER, dice que se: "Entiende por función social de la propiedad, el conjunto de deberes sociales que obligan al propietario a hacer uso de sus bienes de modo que estos sirvan al bien común."[45]

En el estudio de la propiedad privada por acto del Estado según la definición antes mencionada, considero que la función social debe ser más especificada en razón de que una manera específica de cuál es la función social que debe cumplir la propiedad, en relación con el titular y el Estado. Por lo tanto, la propiedad privada es considerada como un derecho absoluto, es decir que este derecho pertenece a un individuo y que tiene que ser respetado por los demás.

4.2.4.3. La Propiedad Privada y su Función Ambiental

La función ambiental de la propiedad privada de acuerdo a la normativa

[45] SCHEIFLER Amezaga Xavier, Historia del Pensamiento Económico, Editorial Trillas, 1997, España, pág. 68

constitucional de nuestro país, donde a partir de la Constitución del 2008, se ha incorporado que la propiedad debe cumplir con la función ambiental. Así podemos decir también que CRISTINA PUENTE SALINAS, manifiesta que: "En la actualidad este derecho se ve influenciado por factores que antes no fueron considerados; uno de ellos es el ambiental. He aquí que es necesario distinguir la función que desde lo ambiental debe cumplir la propiedad (privada, pública, individual y colectiva) y analizar en qué medida esta "función" comprende una categoría independiente a la de la "social" y por tanto, con dimensiones, conceptos y alcance diferenciados."[46]

El derecho de propiedad privada se encuentra limitado con la función ambiental es decir que la propiedad tiene que cumplir obligatoriamente con esta función debido a que de esta manera se estaría contribuyendo a la preservación y conservación del medio ambiente. De tal manera que el titular debe realizar sus actividades económicas dentro de lo que establece la ley. Por consiguiente, tiene su fundamento en corrientes ambientalistas ya que tienen como aspecto fundamental el cuidado y protección del ambiente.

4.2.5. El Patrimonio Familiar

El tratadista LUIS FERNANDEZ, en su libro de Derecho de Familia, manifiesta que el patrimonio familiar consiste en: "La cantidad de bienes de cierta naturaleza, adscritos al sometimiento de una familia y explotada directamente por la misma, que en razón de su propia adscripción y finalidad, se declara por la ley, inembargable, inalienable y se somete a

[46] Biblioteca.ribei.org/.../07._Capítulo_5._Algunas_iniciativas_latinoamericanas.

determinadas reglas de transmisión dentro del grupo familiar a que pertenece."[47]

Según lo antes descrito, el patrimonio familiar hace referencia al grupo de bienes que lo conforman, los cuales están destinados a la satisfacción de las necesidades de la familia, la finalidad del mismo será declarado por las normas legales como inembargable e inalienable, asimismo también se encuentra sometido a las reglas de transmisión dentro del grupo familiar al que pertenece.

En relación el tratadista LUIS PARRAGUEZ, emite su criterio de la siguiente manera*:* "Desde muy antiguo las distintas sociedades se preocuparon de asegurar una cuota de la propiedad inmobiliaria para la estabilidad económica del grupo familiar, convencidas de que siendo la formación básica de la arquitectura social, el desarrollo de la familia constituye un pre-requisito para el sostenimiento de sus organizaciones superiores (…) el patrimonio familiar es un patrimonio inalienable e inembargable, constituido por el marido o la mujer, por ambos cónyuges conjuntamente o por una persona que no está casada, sobre uno o más inmuebles propios dela sociedad conyugal, en beneficio del constituyente o de sus descendientes, conservando aquel aunque limita su derecho de dominio"[48]

[47] FERNANDEZ Clérigo Luis, el Derecho de Familia en la Legislación Comparada, Editorial Hispana-América, 2004, México, pág. 53

[48] PARRAGUEZ Ruiz Luis, Manual de Derecho Civil Ecuatoriano, Vol. II, Universidad Técnica Particular de Loja, 1997, Loja, pág. 126 y 127.

El patrimonio familiar desde la antigüedad ha sido considerado como un derecho real que se utilizaba para asegurar la estabilidad económica de la familia como un requisito para el desarrollo del grupo familiar, el mismo que servirá como sostenimiento a futuro; también debemos tener en cuenta que el patrimonio familiar es inalienable e inembargable, porque, no se puede enajenar, es decir, ni transmitir, ni ceder, ni vender. Este patrimonio puede ser constituido ya sea por uno o ambos cónyuges o cualquier persona así no sea casada sobre los inmuebles de su propiedad para el beneficio del núcleo familiar.

También el tratadista, LARREA HOLGUÍN JUAN, indica que: "El patrimonio familiar, es en nuestro sistema otro derecho real, o por lo menos, constituye una modificación tan profunda del derecho de propiedad, que la individualiza perfectamente y se rige por normas propias." [49]

El patrimonio familiar es un derecho real, y hace referencia a una modificación del derecho a la propiedad, porque los bienes sobre los que se ha constituido el patrimonio quedan excluidos del régimen ordinario de la sociedad conyugal, así como también se encuentra sujeto a normas propias.
En cuanto al patrimonio familiar el Código Civil ecuatoriano establece quienes pueden constituirlo en su artículo 835 manifestando que: "El marido, la mujer o ambos conjuntamente, si son mayores de edad, tienen derecho de constituir, con bienes raíces de su exclusiva propiedad, un patrimonio para sí y en beneficio de sus descendientes, quedando aquellos bienes excluidos

[49] LARREA Holguín Juan, Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador, Vol. 2, Corporación de Estudios y Publicaciones, 2002, Quito, pág. 31

del régimen ordinario de la sociedad conyugal y de toda acción de los acreedores." [50]

Este artículo determina que tanto el marido o mujer o los dos simultáneamente pueden constituir el patrimonio ya sea para sí mismo o para sus hijos, otro aspecto importante que debemos tener en cuenta es que aquellos bienes que forman el patrimonio familiar no pueden ser objeto embargo o de gravamen real debido a que el patrimonio no es una enajenación, sino únicamente una limitación al dominio.

4.2. Marco Jurídico

Servirá como parte de la fundamentación teórica del trabajo investigativo, con el que revisare todas las normas jurídicas que tienen relación con el marco legal de la expropiación dentro del ordenamiento ecuatoriano, por lo que desarrollo los siguientes subtemas.

4.3.1. Normativa Jurídica sobre la Expropiación en la Constitución de la República del Ecuador

Los preceptos legales que tienen relación con el tema de estudio son los siguientes: En la Constitución de la República del Ecuador, publicada en el registro oficial No. 449 el 20 de Octubre del 2008, para tutelar los derechos

[50] Código Civil Ecuatoriano, Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones, 2011, Quito-Ecuador, Arts. 852 y 835

de los ciudadanos, en su Art. 66, manifiesta que: “Se reconoce y garantiza a las personas:” de tal manera que hace referencia al derecho de propiedad en su numeral 26. “El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental (...).”[51] Este numeral hace referencia al poder directo e inmediato sobre un bien, de tal manera que se le atribuye al titular la capacidad para disponer del mismo, con las limitaciones establecidas en la ley.

En concordancia, con el Art. 321 en donde se reconoce: “(…) el derecho a la propiedad privada, (…), con una limitación que este deberá “cumplir con su función social y ambiental.”[52] Con el reconocimiento del derecho de la propiedad privada se está evitando que esta sea afectada por los órganos del poder público.

Pero sin embargo, el derecho a la propiedad privada puede ser limitado por el propio Estado y sus instituciones, cuando manifiesta la posibilidad de la expropiación, el cual se encuentra establecido en la misma carta magna en su artículo 323 manifestando que: “Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley.

[51] Constitución de la República del Ecuador, publicada en el Registro oficial No 449 el 20 de octubre del 2008, pág. 52
[52] Constitución de la República del Ecuador, publicada en el Registro oficial No 449 el 20 de octubre del 2008, pág. 151

Se prohíbe todo tipo de confiscación."[53]

Disposición contradictoria con el artículo anterior debido a que la propia Carta Fundamental en este artículo establece la posibilidad de que las instituciones del Estado puedan declarar la expropiación únicamente por razones de utilidad pública o interés social, además también establece para que se lleve a cabo esta institución tiene que existir una justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley.

Así como también la misma Constitución de la República del Ecuador, prohíbe todo tipo de confiscación debido a que es una acción absolutamente arbitraria porque lesionaría gravemente el derecho a la propiedad privada, ya que confiscar significa despojar al propietario del bien sin el pago del precio.
No obstante, el patrimonio familiar también se encuentra inmerso en la expropiación el cual la Constitución ecuatoriana en su artículo 69 establece: "Para proteger los derecho de las personas integrantes de la familia:" en el numeral 2 dice que: "Se reconoce el patrimonio familiar inembargable con la cuantía y las condiciones y las limitaciones que establezca la ley. (…)"[54]

El patrimonio familiar es una limitación al dominio que el Estado permite su constitución con el objeto de tutelar a los integrantes de la familia y por ende

[53] Constitución de la República del Ecuador, publicada en el Registro oficial No 449 el 20 de octubre del 2008, pág. 151
[54] Constitución de la República del Ecuador, Publicada en el Registro Oficial Nro. 449 el 20 de octubre del 2008, pág. 53

no podrá ser embargado el cual re rige por las normas del Código Civil libro II, Titulo XI, del patrimonio familiar.

4.3.2. En el Código Civil Ecuatoriano

Dentro del Código en el Art. 599 determina que: “El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social (…).”[55]

Se habla de los términos dominio o propiedad como sinónimos en razón de que es considerado como un derecho real, es decir que alude al derecho de propiedad que guarda una persona sobre una cosa, por el cual su titular podrá gozar y disponer de aquella de conformidad como lo establecen las leyes pertinentes, asimismo exige el respeto el derecho de las demás personas.

Pero sin embargo, el Código Civil, En su artículo 852 establece: “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

[55] Código Civil Ecuatoriano, Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones, 2011, Quito-Ecuador, Arts. 559

depositara en una institución del sistema financiero para que, con la compra de otro inmueble, siga constituido el patrimonio (...).”[56]

Esta disposición hace referencia a la probabilidad de que se puede expropiar judicialmente, por causa de necesidad o de utilidad pública, el inmueble en el que se encuentra constituido el patrimonio familiar, pero sin embargo ordena que el precio por concepto de expropiación y de la indemnización deberá ser depositada en una institución del sistema financiero, para la adquisición de otro inmueble que continuará como patrimonio familiar, aunque cambie la cosa material sobre la que se ejerce el derecho. Sin embargo, la propiedad sobre el primer objeto termina por la expropiación.

4.3.3. El Procedimiento para la Expropiación en el Código Orgánico General de Procesos

De acuerdo al COGEP, la expropiación se tramitará mediante el procedimiento sumario el cual se caracteriza fundamentalmente en el trámite que es más simplificado y abreviado, y se desarrolla en una sola audiencia este expresa la especialidad de la materia es decir que no es para todas sino solo para las especificadas en este Código, es para procedimientos concretos y por ende requieren un tratamiento ágil y urgente, el único que se puede lograr con la simplificación del procedimiento.

[56] Código Civil Ecuatoriano, Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones, 2011, Quito-Ecuador, Art. 852

De tal manera, que en su artículo 332 determina que*:* “Se tramitaran por el procedimiento sumario: en su numeral 9. “Las controversias generadas por falta de acuerdo en el precio a pagar por expropiación.”[57]

Según esta disposición la discusión por falta de acuerdo en el precio a pagar por concepto de expropiación, estará sujeto al procedimiento sumario de conformidad a lo que establece este Código para el efecto.

4.3.3.1. Documento que se debe Acompañar a la Demanda

El artículo 143 establece que a la demanda de expropiación debe adjuntarse el siguiente documento de conformidad con numeral 6 *“(…)* En los casos de expropiación, la declaratoria de utilidad pública, el certificado de propiedad y gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad, el certificado del catastro en el que conste el avalúo del predio (…).”[58]

En la expropiación a más de los demás documentos establecidos en este artículo, obligatoriamente se debe adjuntar a la demanda la declaratoria de utilidad pública, el respectivo certificado de propiedad y gravámenes emitido por el departamento de avalúos y catastros con el respectivo avalúo del predio a ser expropiado.

[57] Código Orgánico General de Procesos, Corporación de Estudios y Publicaciones, Actualizado a Julio de 2015, Quito-Ecuador.
[58] Código Orgánico General de Procesos, Corporación de Estudios y Publicaciones, Actualizado a Julio de 2015, Quito-Ecuador. Art. 143

4.3.3.2. Calificación de la Demanda

La calificación de la demanda se la realizará de conformidad con lo que establece el artículo 146 del COGEP, una vez presentada la demanda la o el juzgador en el término de cinco días, deberá examinar la demanda si cumple con todos los requisitos legales generales y especiales que son aplicables al caso. En el caso de cumplir con todos los requisitos, la calificara, tramitara y dispondrá la práctica de las diligencias solicitadas en la demanda.

"En caso de expropiación urgente la o el juzgador al momento de calificar la demanda ordenara la ocupación inmediata del inmueble, siempre que a la demanda se acompañe el precio fijado en el avalúo comercial municipal.
El juez dispondrá la inscripción en el registro correspondiente, de las demandas que versen (…) expropiación (...)."[59]

Cuando se trate de expropiación urgente el juzgador en la providencia de la calificación de la demanda ordena la ocupación inmediata, pero con una condición para que proceda se tiene que adjuntar el valor del inmueble.

El Juez es el competente para ordenar la inscripción en el registro correspondiente de las demandas de expropiación.

[59] Código Orgánico General de Procesos, Corporación de Estudios y Publicaciones, Actualizado a Julio de 2015, Quito-Ecuador.

4.3.4. La Expropiación según el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización

En este sentido en su artículo 446, determina que la expropiación se puede realizar: “Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, los gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos y municipales, por razones de utilidad pública o interés social, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización de conformidad con la ley. Se prohíbe todo tipo de confiscación.”[60]

En efecto esta norma da la facultad a los gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos y municipales que con la finalidad de realizar planes de desarrollo social, programas de urbanización y vivienda que sea de interés para un grupo de personas, manejo sustentable del ambiente, así como el bienestar de la colectividad, únicamente por razones de utilidad pública o interés social, podrán declarar la expropiación de bienes, sin embargo debe ser realizada mediante una justa valoración, indemnización de conformidad a lo establecido en la ley para el efecto.

4.3.4.1. Declaratoria de Utilidad Pública

Antes de proceder a la expropiación es necesario que se realice una declaratoria de utilidad pública de conformidad con el artículo 447 del

[60] Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Art. 446

COOTAD*:* “Las máximas autoridades administrativas de los gobiernos regional, provincial, metropolitano o municipal, resolverá la declaratoria de utilidad pública, mediante acto debidamente motivado en el que constara de forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinara.”[61] En la declaratoria de utilidad pública es indispensable explicar hasta el último detalle para que dicha resolución tenga tanto soporte técnico como jurídico.

“A la declaratoria se adjuntará el informe de la autoridad correspondiente de que no existe oposición con la planificación de ordenamiento territorial establecido, el certificado del registrador de la propiedad, el informe de valoración del bien; y, la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para proceder con la expropiación.”[62]

Es obligación adjuntar el informe de que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial, el certificado del registrador de la propiedad, la valoración del inmueble y la certificación que existe presupuesto para proceder con la respectiva expropiación.

Hay que tener en cuenta que: “Si se expropiare una parte de un inmueble, de tal manera que resulte de poca o ninguna utilidad económica al propietario, la conservación de la parte no afectada, éste podrá exigir que la

[61] Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Art. 447

[62] Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Art. 447

expropiación incluya a la totalidad del predio.” para que así haya un precio justo en relación a lo que se le está privando con lo que le están compensando por la expropiación y por consiguiente: “En los casos de necesidades emergentes, el gobierno autónomo descentralizado declarará la expropiación para ocupación inmediata, previo el depósito del diez por ciento (10 %) del valor del bien ante la autoridad competente.”[63]

En el caso de que se trate de necesidad emergente se le concede la facultad al gobierno autónomo descentralizado para que este declare la expropiación, existiendo como requisito para que proceda el depósito del 10% del valor a la autoridad competente.

El artículo 57 literal l) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. (COOTAD) establece que:

“Al Consejo Municipal le corresponde:

l) Conocer las declaraciones de utilidad pública o de interés social de los bienes materia de expropiación, resueltos por el Alcalde, conforme a la ley.”[64]

El Consejo Municipal es el competente para el conocimiento de la declaratoria de utilidad pública o interés social como los antecedentes para llegar a la expropiación en los casos que sea competencia del Alcalde resolver la declaratoria de conformidad con la Ley.

[63] Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Art. 447
[64] Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. (COOTAD). pág. 30

4.3.4.2. Notificación.

Según el Artículo 448 del COOTAD, “La resolución de la máxima autoridad con la declaratoria de utilidad pública se notificará, dentro de tres días de haberse expedido, a los propietarios de los bienes expropiados, a los acreedores hipotecarios si los hubiere y al registrador de la propiedad.

La inscripción de la declaratoria de utilidad pública traerá como consecuencia que el registrador de la propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslaticio de dominio o gravamen, salvo que sea a favor del gobierno autónomo descentralizado que requiere la declaración de utilidad pública.”[65]

En consecuencia, la resolución de la declaratoria de utilidad pública será notificada en el término de tres días a los propietarios de los bienes expropiados, a los acreedores hipotecarios si los hubiere y al registrador de la propiedad.

La inscripción de dicha declaratoria traerá como consecuencia que el registrador de la propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslaticio de dominio o gravamen, salvo en el caso que sea a favor del gobierno autónomo descentralizado que requiere la declaración de utilidad pública.

[65] Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Art. 448

4.3.4.3. Impugnación.

El Art. 450 determina que: “Los propietarios de los bienes declarados de utilidad pública podrán impugnar la resolución administrativa de expropiación, dentro de los quince días hábiles siguientes; de no existir respuesta a la impugnación la declaratoria de utilidad pública quedará sin efecto. De la resolución sobre la impugnación, no habrá recurso alguno en la vía administrativa”[66]

Una vez que se haya establecido el precio final, en el caso de que los propietarios de los bienes declarados de utilidad pública no estén de acuerdo con este valor, podrán impugnar la resolución administrativa de expropiación dentro de quince días hábiles siguientes; en el caso de que no exista respuesta a la impugnación la declaratoria de utilidad pública queda sin efecto. De la resolución sobre la impugnación, no se podrá plantear recurso alguno en la vía administrativa.

4.3.4.4. Precio de Afectación.

En el artículo 451 dispone: “En todos los casos de expropiación se podrá abonar al propietario, además del precio establecido, hasta un cinco por ciento adicional como precio de afectación.”[67]

[66] Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Art. 450
[67] Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Art. 451

En todos los casos de expropiación se debe abonar al titular además del precio establecido por concepto de expropiación, hasta un cinco por ciento como precio de afectación.

4.3.4.5. Forma de Pago.

El Art. 452 manifiesta que: “La forma de pago ordinaria será en dinero. De existir acuerdo entre las partes podrá realizarse el pago mediante la permuta con bienes o mediante títulos de crédito negociables, con vencimientos semestrales con un plazo no mayor a veinticinco años.

Del valor a pagar, se descontarán los impuestos, tasas y contribuciones que el titular esté adeudando por el inmueble expropiado.”[68]

La forma de pago ordinaria será en dinero y en el caso de que exista un acuerdo entre las partes se podrá realizar el pago mediante la permuta con bienes o mediante títulos de crédito negociables, con vencimiento semestral en el plazo no mayor de veinticinco años.

Además del valor a pagar, se le descontara los impuestos, tasas y contribuciones que el titular este adeudando por el inmueble expropiado.

[68] Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Art. 452

4.3.4.6. Juicio de Expropiación

En el artículo 453 señala: “Si no fuere posible llegar a un acuerdo sobre el precio de los bienes expropiados, la administración podrá proponer juicio de expropiación ante la justicia ordinaria, de conformidad con las normas del Código Orgánico General de Procesos, juicio que tendrá como único objetivo la determinación del valor del inmueble”[69]

Cabe demandar el juicio de expropiación en el caso de que las partes no puedan negociar o llegar a un acuerdo sobre el precio de los bienes a expropiarse, es decir se acude a la vía judicial para que sea posible que se lleva a cabo la expropiación de conformidad con las normas establecidas en el Código Orgánico General de Procesos, el cual tendrá como único objetivo la determinación del valor a pagar por el inmueble.

4.3. Legislación Comparada.

Siendo la expropiación una limitación al dominio que tuvo sus bases desde el Derecho Romano, es importante dentro del proceso investigativo referirse al contexto mundial, internacional y nacional del alcance normativo que ha tenido esta institución en las diferentes Constituciones, con el objeto de analizar y comparar su regulación Constitucional con respeto a la

[69] Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Art. 456

Constitución de la República del Ecuador como la norma suprema que establece la posibilidad de la expropiación en el Estado ecuatoriano.

4.4.1. Legislación Española

En la Constitución Española en su Art. 33 establece lo siguiente: “numeral 3. Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes.”[70]

Esta disposición claramente determina que para que una persona pueda ser privada de sus bienes, esta se la puede hacer únicamente por causa justificada de utilidad pública o interés social de tal manera que primeramente debe existir la declaratoria de utilidad pública para posteriormente realizar la correspondiente indemnización.

Por lo tanto, en la legislación española lo referente a la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación se rige por una ley propia, que es la Ley de Expropiación Forzosa.

4.4.2. Ley de Expropiación Forzosa de España.

Es necesario mencionar que en España se encuentra vigente la denominada Ley de expropiación forzosa, la cual creo conveniente analizarla por su gran relación con la temática en investigación:

[70] CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA, Art. 33

La legislación española al referirse a la utilidad pública e interés social determina lo siguiente:

“Artículo 10.- La utilidad pública se entiende implícita, en relación con la expropiación de inmuebles, en todos los planes de obras y servicios del Estado, Provincia y Municipio.”[71]

La utilidad pública trae implícita, que la expropiación recae sobre bienes inmuebles, para planes de obras y servicios del Estado, Provincia y Municipio.

En relación con el justo precio en la ley de expropiación forzosa de España manifiesta lo siguiente:

“Artículo 25: Una vez firme el acuerdo por el que se declara la necesidad de ocupación de bienes o adquisición de derechos expropiables, se procederá a determinar su justo precio.”[72]

Este artículo claramente hace referencia que una vez que se tenga claro el objeto al que se destinara el inmueble, de manera inmediata se debe proceder a determinar el justo precio a pagar por el bien afectado con la expropiación a su titular.

“Artículo 29 numerales 1 y 2:

[71]Ley de expropiación forzosa - BOE.es, recuperado de: https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15431
[72]Ley de expropiación forzosa - BOE.es, recuperado de: https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15431

1. En cada uno de los expediente así formados la Administración requerirá a los propietarios para que en el plazo de veinte días, a contar desde el siguiente al de la notificación, presenten hoja de aprecio, en la que se concrete el valor en que estimen el objeto que se expropia, pudiendo aducir cuantas alegaciones estimen pertinentes.

2. La valoración habrá de ser forzosamente motivada y podrá estar avalada por la firma de un perito, cuyos honorarios habrán de acomodarse a las tarifas que apruebe la Administración, siendo siempre estos gastos de cuenta de los propietarios."[73]

Conforme a lo que se establece anteriormente, en los expedientes de expropiación, la Administración requerirá que el propietario en el plazo máximo de veinte días contados a partir de la notificación, debe presenta el valor el que estime conveniente por el bien objeto de expropiación, así como también puede deducir las alegaciones pertinentes.

La valoración que estime el propietario tiene que ser forzosamente motivada, también debe ser avalada por la firma de un perito para que tenga mayor sustentación.

"Artículo 30 numerales 1 y 2:

[73]Ley de expropiación forzosa - BOE.es, recuperado de: https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15431

1. La Administración expropiante habrá de aceptar o rechazar la valoración de los propietarios en igual plazo de veinte días. En el primer caso se entenderá determinado definitivamente el justo precio, y la Administración procederá al pago del mismo, como requisito previo a la ocupación o disposición.

2. En el segundo supuesto, la Administración extenderá hoja de aprecio fundada del valor del objeto de la expropiación, que se notificará al propietario, el cual, dentro de los diez días siguientes, podrá aceptarla lisa y llanamente o bien rechazarla, y en este segundo caso tendrá derecho a hacer las alegaciones que estime pertinentes, empleando los métodos valorativos que juzgue más adecuados para justificar su propia valoración a los efectos del artículo cuarenta y tres, y asimismo a aportar las pruebas que considere oportunas en justificación de dichas alegaciones."[74]

La administración expropiante estará en la facultad de aceptar o rechazar la valoración que realice el propietario en un plazo de veinte días. Si se acepta el valor entonces se entenderá como finalizada de manera definitiva el justo precio y se deberá proceder al pago del mismo como un requisito previo a la ocupación y disposición.

En el caso de que, la Administración no acepte la valoración hecha por el propietario, esta realizara su propia valoración fundada en el objeto de la

[74]Ley de expropiación forzosa - BOE.es, recuperado de: https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15431

expropiación, con la que se notificara al propietario dentro de diez días el mismo que tiene la disposición de aceptarla o rechazarla. En el caso de que rechace este está en la obligación de emitir una nueva valoración con los fundamentos necesarios, empleando los métodos de valoración pertinentes con los que justificara su rechazo.

"Artículo 42.- La determinación del justo precio de los derechos reales sobre bienes inmuebles se practicará con arreglo a las normas de valoración señaladas por la vigente legislación del impuesto sobre derechos reales."[75]

De la norma citada se puede inferir que el avaluó del justo precio de un inmueble a expropiarse se ajusta al valor establecido en legislación que regula el impuesto predial.

"Artículo 43.- No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, tanto el propietario como la Administración podrán llevar a cabo la tasación aplicando los criterios estimativos que juzguen más adecuados, si la evaluación practicada por las normas que en aquellos artículos se fijan no resultare, a su juicio, conforme con el valor real de los bienes y derechos objeto de la expropiación, por ser éste superior o inferior a aquélla. El Jurado Provincial de Expropiación también podrá hacer aplicación de este artículo cuando considere que el precio obtenido con sujeción a las reglas de los

[75]Ley de expropiación forzosa - BOE.es, recuperado de: https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15431

anteriores resulte notoriamente inferior o superior al valor real de los bienes, haciendo uso de los criterios estimativos que juzgue más adecuados.”[76]

En esta disposición legal, permite a las partes procesales poder realizar el avaluó al bien inmueble a expropiarse, y, de esta manera poder establecer el justo precio; para realizar la valoración al bien inmueble se puede recurrir e inclusive a la ayuda profesional de expertos en valoración de bienes inmuebles, de tal manera que el precio a ajuste a la realidad del bien en su comercio.

“Artículo 47.- En todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un 5 por 100 como precio de afección.”[77]

Esta norma legal faculta al expropiado gozar de una indemnización adicional al justo precio, en vista que se trata de una venta forzosa, limitando del dominio de la propiedad su propietario.

“Artículo 48.- Una vez determinado el justo precio, se procederá al pago de la cantidad que resultare en el plazo máximo de seis meses.”[78]

---

[76]Ley de expropiación forzosa - BOE.es, recuperado de: https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15431

[77]Ley de expropiación forzosa - BOE.es, recuperado de: https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15431

En esta norma legal nos indica, como se puede realizar el pago del justo precio del bien expropiado, una vez plenamente estableció, el mismo que se lo puede realizar mediante transferencia bancaria y dentro del plazo establecido a fin de no causar o generar mayores perjuicios al expropiado.

4.4.3. Legislación Venezolana.

En la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela establece en su Artículo 115 que: "Se garantiza el derecho de propiedad. Toda persona tiene derecho al uso, goce, disfrute y disposición de sus bienes. La propiedad estará sometida a las contribuciones, restricciones y obligaciones que establezca la ley con fines de utilidad pública o de interés general. Sólo por causa de utilidad pública o interés social, mediante sentencia firme y pago oportuno de justa indemnización, podrá ser declarada la expropiación de cualquier clase de bienes."[79]

En cuanto a la norma constitucional transcrita puedo analizar algunas particularidades importantes que creo convenientes para una mejor comprensión: 1.- El derecho a la propiedad es establecido como una norma constitucional. 2.- Que todas las personas ya sean naturales o jurídicas tienen derecho de usar, gozar, disfrutar y disponer de sus bienes. 3.- El derecho de propiedad se limita a las contribuciones, restricciones y

[78]Ley de expropiación forzosa - BOE.es, recuperado de: https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15431

[79] Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, 2009, Caracas.

obligaciones con la limitación de las leyes pertinentes para la satisfacción de las necesidades de la colectividad. 4.- En la expropiación la limitación del derecho de propiedad podrá ser hecha por causa de utilidad pública o interés social, mediante una sentencia en firme y con el pago e indemnización oportuna y que esté de acuerdo a las necesidades del titular.

4.4.4. Ley de Expropiación por causa de Utilidad Pública o Social de la República Bolivariana de Venezuela.

En su Artículo 22 señala lo siguiente:

"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 de esta Ley.

A los fines de la notificación a los propietarios, poseedores y, en general, a todo el que tenga algún derecho sobre el bien afectado, ésta se hará mediante la publicación de un aviso de prensa, publicado por una sola vez, en un diario de los de mayor circulación nacional y en alguno de la localidad donde se encuentre el bien, si lo hubiere, para que dentro de los treinta (30) días continuos siguientes contados a partir de su publicación, concurran ante la entidad expropiante.

El justiprecio del bien a expropiar será notificado por escrito a los propietarios o sus representantes legales, quienes deberán manifestar

en el acto de la notificación o dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes por escrito, si aceptan o no la tasación practicada.

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."[80]

La administración una vez publicado el decreto de expropiación, procede al trámite para el precio del bien mediante la vía de arreglo amigable, el cual deberá ser valorado por peritos designado de conformidad con esta ley.

En cuanto a la notificación al propietario, poseedor o alguna persona que tenga derecho sobre dicho bien, ésta se hará mediante la publicación en la prensa, publicado por una sola vez, en un diario de los de mayor circulación nacional y en alguno de la localidad donde se encuentre el bien objeto de expropiación, si lo hubiere, para que dentro del término de treinta días continuos siguientes los mismos que se cuentan a partir de su publicación, para que concurran ante la entidad expropiante.

En cuanto al justiprecio del bien a expropiar se establece que este será notificado por escrito a los propietarios o sus representantes legales, quienes están en la obligación de manifestar en el acto de la

[80] Ley de Expropiación por causa de Utilidad Pública o Social, Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, Caracas, 1° de julio de 2002 N° 37.475

notificación o dentro de cinco días hábiles siguientes por escrito, si aceptan o no la tasación practicada.

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

Artículo 36.- “En el justiprecio de todo bien o derecho que se trate de expropiar, total o parcialmente, se especificará su clase, calidad, situación, dimensiones aproximadas, su probable producción y todas las otras circunstancias que influyan en las operaciones y cálculos que se hayan hecho para fijar su justo valor. En todo caso, el justiprecio deberá representar el valor equivalente que corresponda al bien expropiado. Cuando se trate de inmuebles, entre los elementos del avalúo, se tomará en cuenta obligatoriamente:

1. El valor fiscal del inmueble declarado o aceptado tácitamente, por el propietario.

2. El valor establecido en los actos de transmisión, realizados por lo menos seis (6) meses antes del decreto de expropiación.

3. Los precios medios a que se hayan vendido inmuebles similares, en los últimos doce (12) meses contados a partir de la fecha de elaboración del avalúo.

En caso de ausencia de cualquiera de estos elementos de obligatoria apreciación, los peritos deberán razonarlo expresamente en el informe de

avalúo. En ningún caso puede ser tomado en cuenta el mayor valor de los inmuebles, en razón de su proximidad a las obras en proyecto."[81]

En el justiprecio del bien se debe determinar su clase, calidad y las dimensiones, así como también todas las demás circunstancias que puedan influir para una correcta determinación del justo precio, dicho justiprecio deberá ser el equivalente al valor real del inmueble expropiado.

Artículo 45.- "Acordadas las partes en cuanto al precio del bien sobre el cual versa la expropiación o firme el justiprecio, antes de proceder a la ocupación definitiva del bien, el ente expropiante consignará el precio ante el tribunal de la causa para que sea entregado al propietario, a menos que se haga constar que éste ya recibió el pago.

Si existieren créditos privilegiados o hipotecarios sobre los bienes expropiados, aquéllos se trasladarán al respectivo precio en las mismas condiciones en que lo reciba el expropiado, pero con la obligación, para éste, de pagar al acreedor el equivalente de los intereses de esas obligaciones, mientras se encuentre en la situación contemplada de posesión material o disfrute del inmueble, a cuyo efecto, se tomarán las precauciones necesarias en defensa de los derechos de dichos acreedores."[82]

---

[81] Ley de Expropiación por causa de Utilidad Pública o Social, Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, Caracas, 1° de julio de 2002 N° 37.475

[82] Ley de Expropiación por causa de Utilidad Pública o Social, Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, Caracas, 1° de julio de 2002 N° 37.475

Una vez que se llegue a un acuerdo entre las partes respecto al justiprecio, antes de que la entidad expropiatoria proceda a ocupar el bien, deberá consignar el respectivo precio ante el tribunal para que sea entregado al propietario del inmueble objeto de expropiación, así como también en el caso de que este ya haya recibido el dinero también se debe hacer constar que el propietario ya recibió el pago.

Si existiere crédito privilegiado o hipotecario sobre el inmueble a expropiarse, estas obligaciones se trasladaran al acreedor siempre que se encuentre en disfrute del bien.

4.4.5. Legislación Colombiana.

La Constitución Política de Colombia determina en su Artículo 59 establece que: "Por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado."[83]

De acuerdo a la Constitución Política de Colombia la expropiación procede únicamente por motivos de utilidad pública o interés social previamente justificados, se podrá realizar la expropiación la cual procede mediante sentencia judicial y previa indemnización. Para realizar la compensación a

[83] Constitución Política de Colombia

pagar esta se la fijara consultando tanto los intereses de la colectividad como los del afectado.

4.3.1. Relación de las legislaciones estudiadas anteriormente con la legislación ecuatoriana.

Como podemos darnos cuenta del análisis de estas disposiciones legales que tanto en España como en Venezuela, en lo referente a la expropiación por la declaratoria de utilidad pública, estas se diferencian de la de nuestro país, en razón de que en las legislaciones de estos países existe una ley propia que regula esta institución, como son la Ley de Expropiación Forzosa en España y la Ley de Expropiación por causa de utilidad pública y Social en Venezuela.

Por lo tanto, puedo manifestar que el acto expropiatorio nace únicamente por causa de utilidad pública, a diferencia de la legislación ecuatoriana, es decir que esta se da mediante una sentencia en firme y un pago oportuno, situación que la diferencia totalmente de la nuestra, debido a que en Ecuador en relación con el acto expropiatorio por causa de utilidad pública, interés social, o nacional no se da mediante una sentencia en firme, sino más bien de que existe la posibilidad de que exista un acuerdo entre el sujeto activo y sujeto pasivo de la expropiación, que también hace referencia la legislación venezolana.

Asimismo en la legislación colombiana manifiesta que la expropiación procede mediante sentencia judicial y previa indemnización, la cual es realizada consultando los intereses de la colectividad y el titular del bien, a diferencia con la legislación ecuatoriana como ya lo indique anteriormente lo referente a la expropiación se encuentra en diversos cuerpos legales.

Asimismo podemos darnos cuenta que la Constitución de España, reconoce a las personas el derecho de propiedad y que nadie puede ser privado de él, a no ser por el caso de expropiación por utilidad pública o interés social previamente justificado de conformidad con lo dispuesto en la ley; de modo que esa norma es la Ley de Expropiación Forzosa. A diferencia que en el Ecuador no existe una ley propia para la expropiación, sino más bien que el proceso de expropiación se rige por varios cuerpos legales, como es el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y el Código General de Procesos.

Por lo tanto que en la legislación española si se emiten métodos más efectivos para determinar el justo precio de los bienes inmuebles que son objeto de expropiación en comparación con la legislación ecuatoriana, garantizando de una mejor manera el derecho a la propiedad, en nuestro país este derecho se ve afectado por las falencias que existen para la determinación del mismo.

En la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela en comparación con la legislación ecuatoriana, la expropiación tiene que ser hecha mediante

sentencia en firme y el pago de la indemnización correspondiente, en razón de que la expropiación limita la propiedad privada, se busca garantizar este derecho al titular. También es importante recalcar que el proceso de expropiación con fines de utilidad pública o interés social, también en Venezuela se rige por una ley propia que es la Ley de Expropiación por causa de utilidad pública o social de la República Bolivariana de Venezuela.

Del estudio realizado a las distintas legislaciones sostengo, que todas las normas legas anteriormente citadas tienen como finalidad garantizar el derecho a la propiedad privada, excepto en los casos de expropiación.

Las distintas legislaciones analizadas en esta tesis se orientan a que los bienes inmuebles a expropiarse deben cumplir con un fin social y ser cancelados a su expropiado un justo precio.

La expropiación de los bienes inmuebles en el derecho comparado luego de haber analizado su normado nos manifiesta, que se lo puede realizar en la vía administraba con las autoridades autónomas del sector público y judicial.

Todas las normas legales de los distintos países manifiestan que para que se expropie un bien inmueble debe existir un declaratoria de utilidad pública del bien que va brindar un servicio social a la comunidad.

Como diferencias en cuanto a la Ley de expropiación de las distintas legislaciones estudiadas en esta tesis, debo manifestar que la diferencia es

la legislación Española que en su normado a tipificado que además de cancelar el justo precio por el bien expropiado, se debe cancelar una indemnización al expropiado por la afectación realizada.

Así mismo como diferencia tenemos a la legislación Española, que en normado establece un procedimiento facultativo a las partes procesales para que puedan cuantificar o valorar el justo precio del bien inmueble a expropiarse.

De igual forma tenemos otra de las diferencias en la legislación Venezolana, que en su normado establece un procedimiento facultativo y amigable a las partes procesales para que fijen el justo precio del bien inmueble a expropiarse, orientándose a satisfacer un bien común entre las partes.

5. MATERIALES Y MÉTODOS

En el desarrollo del presente trabajo investigativo se utilizaron los siguientes materiales que se detallan a continuación.

5.1. Materiales Utilizados

Se utilizaron los siguientes materiales: Computadora, impresora, útiles de escritorio, resmas de papel para impresión, textos, obras, revistas, códigos, leyes, e internet.

5.2. Métodos Aplicados

En el desarrollo de la investigación se aplicaron los siguientes métodos:

El Método Inductivo.- Mediante este método pude obtener la verdad científica partiendo del estudio de los procedimientos establecidos para la expropiación, de igual forma sirvió para consolidar las distintas afectación que se presentan en estos casos.

El Método Deductivo.- A través de este método partí de una idea general de las consecuencias de la vulneración de los derechos a la propiedad privada, a fin de considerar que la norma constitucional trata de proteger este derecho.

El Método Analítico.- Me sirvió para buscar en el contexto de la problemática cada uno de los elementos necesarios para determinar como la expropiación sin la declaratoria de utilidad pública vulnera el derecho a la propiedad privada establecido en la Constitución de la República del Ecuador.

El Método Comparativo.- Este método me permitió realizar el estudio de legislaciones de otros países, con la finalidad de obtener conocimientos e información que permita hacer efectiva la investigación.

5.1. Procedimientos y Técnicas

Para la recopilación de la información que conforma la revisión de la literatura, la realice mediante la consulta bibliográfica de los libros, diccionarios, revistas, cuerpos legales que tienen relación con el tema en estudio.

Para la obtención de la información de que mi problema es veraz y de actualidad en el cual se basa este estudio, acudí mediante las técnicas de las encuestas y las entrevistas a profesionales del derecho en libre ejercicio de su profesión.

Para el desarrollo de mi trabajo investigativo seguiré las disposiciones del Reglamento del Régimen Académico de la Universidad Nacional de Loja, de

tal manera que de conformidad a lo establecido en su art. 151 las partes que contendrá este informe de tesis son las siguientes: Título; Resumen en castellano y traducido al inglés; Introducción; Revisión de literatura; Materiales y métodos; Resultados; Discusión; Conclusiones; Recomendaciones; Bibliografía; y, Anexos.

6. RESULTADOS

En esta parte realizare un análisis de los resultados que he obtenido mediante la investigación de campo, como es la aplicación de las técnicas de la encuesta y de la entrevista, lo cual se encuentra detallado a continuación:

6.1. Resultados de la Aplicación de Encuestas

Se determinó la necesidad de conocer los diferentes criterios de los profesionales del Derecho, acerca de la problemática planteada para lo cual lo realice mediante la aplicación de la técnica de la encuesta.

Para lo cual primeramente formule un cuestionario de preguntas el mismo que se encuentra integrado por cinco interrogantes, las cuales tienen una relación directa con la problemática objeto de investigación.

Estructurando el correspondiente se procedió a seleccionar la población a ser encuestada, integrada por treinta Abogados en libre ejercicio profesional. Para lo cual concurrí personalmente con los profesionales del derecho a pedirles que participen en la encuesta emitiendo sus más valiosos criterios en esta investigación.

De tal manera que,| obtuve una excelente colaboración de parte de los Abogados, por lo que se hizo posible obtener los datos que se presentan a continuación, siguiendo el orden en las que fueron planteadas cada una de las interrogantes:

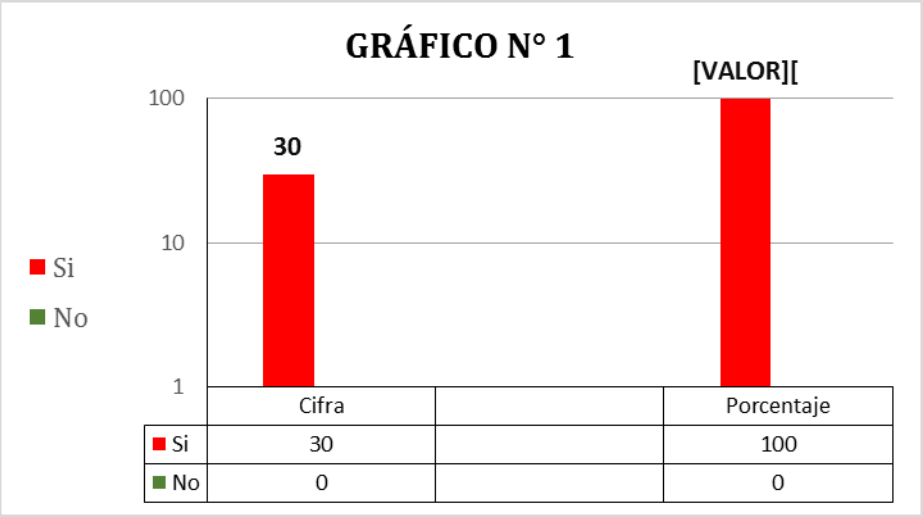
PREGUNTA N° 1:

¿A su ilustrado criterio conoce usted, en que consiste la institución jurídica de la expropiación?

CUADRO N° 1

INDICADORES	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	30	100%
No	0	0%
Total	30	100%

Fuente: Profesional del Derecho de la ciudad de Loja
Autor: Luz María González Mendoza



Fuente: Profesional del Derecho de la ciudad de Loja
Autor: Luz María González Mendoza

Interpretación.

De acuerdo a esta representación podemos darnos cuenta que en esta primera pregunta obtuve el criterio de treinta profesionales del derecho en libre ejercicio profesional que emitieron sus criterios en la encuesta es decir un porcentaje de 100% de la población investigada que señalaron que si conocían en que consiste la institución jurídica de la expropiación.

Análisis.

La institución jurídica de la expropiación consiste en la facultad que tiene el Estado para adquirir bienes, con el objeto de realizar obras que estén dirigidas para el beneficio de la colectividad en general o una determinada comunidad mediante la declaratoria de utilidad pública, la cual que tiene que ser previamente justificada.

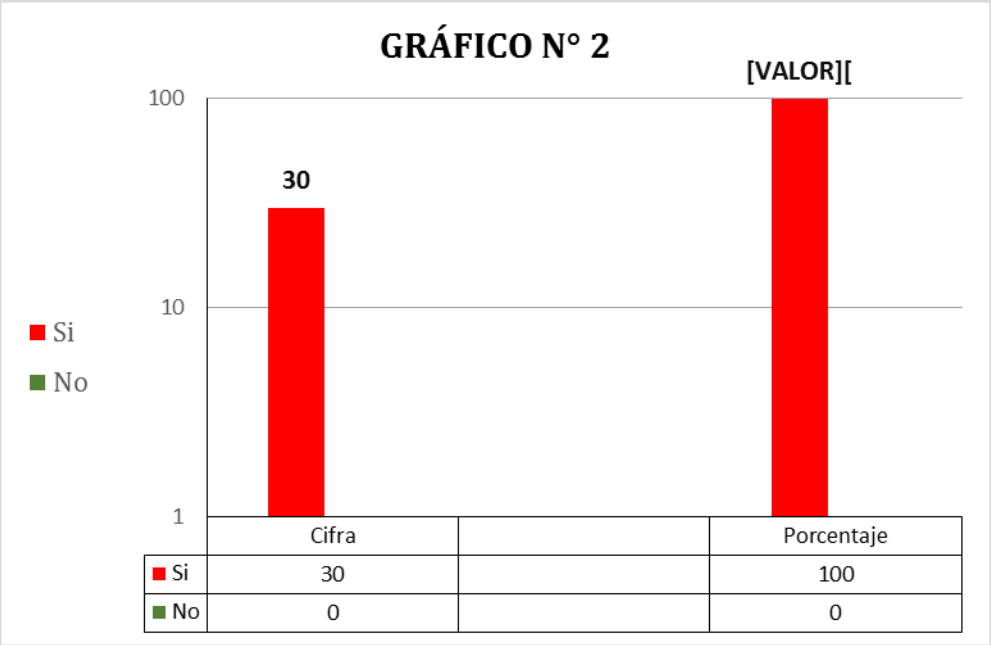
PREGUNTA N° 2:

¿Qué incidentes sobre el justo precio, usted conoce acerca de la expropiación de bienes inmuebles?

CUADRO N° 2

INDICADORES	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	30	100%
No	0	0%
Total	30	100%

Fuente: Profesional del Derecho en la ciudad de Loja
Autor: Luz María González Mendoza



Fuente: Profesional del Derecho en la ciudad de Loja
Autor: Luz María González Mendoza

Interpretación

En esta representación treinta encuestados que corresponde a la cantidad de 100% dijeron que si conocen incidentes sobre el justo precio en la expropiación de bienes inmuebles.

Análisis

En la expropiación de bienes inmuebles se dan incidentes como el no pago del justo precio del bien objeto de expropiación, el despojo violento del titular del bien, vulneración del derecho a la propiedad privada.

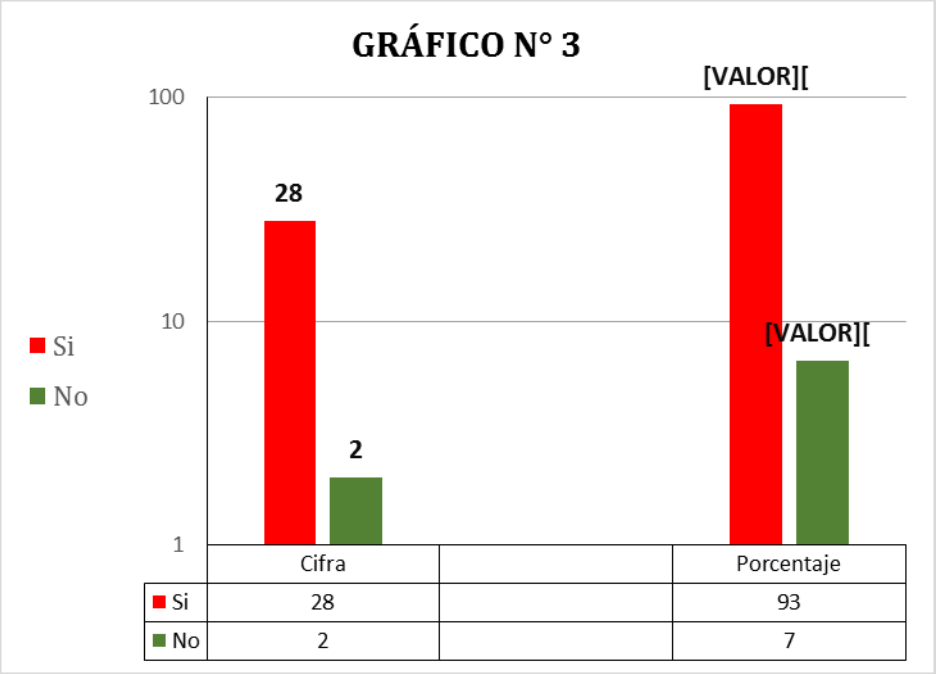
PREGUNTA N° 3:

¿Cree usted, que la expropiación de bienes inmuebles sin el pago del justo precio vulnera el derecho a la propiedad privada?

CUADRO N° 3

INDICADORES	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	28	93%
No	2	7%
Total	30	100%

Fuente: Profesional del Derecho en la ciudad de Loja
Autor: Luz María González Mendoza



Fuente: Profesional del Derecho en la ciudad de Loja
Autor: Luz María González Mendoza

Interpretación

En relación a la tercera interrogante y de acuerdo al grafico podemos ver que veintiocho personas que corresponde al porcentaje de 93% señalaron que la expropiación de bienes inmuebles sin el pago del justo precio vulnera el derecho a la propiedad privada. Y dos personas que corresponde al porcentaje de 7% que dijeron que en la expropiación si se paga el justo precio.

Análisis

El derecho a la propiedad privada es un derecho que se encuentra garantizado en la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 321 y la expropiación tiene un procedimiento establecido en la ley, de tal manera que si no se cumpliera con este procedimiento el derecho a la propiedad privada se ve vulnerado.

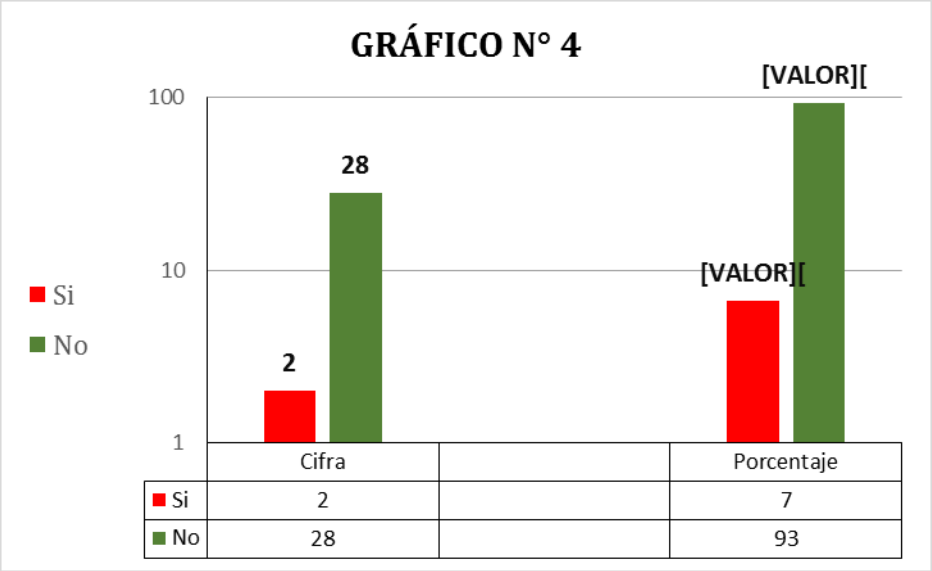
PREGUNTA N° 4:

¿Estima usted, que de parte de la entidad expropiatoria, se realiza una justa valoración del bien inmueble objeto de expropiación, y que el precio que se le paga está acorde con el precio comercial?

CUADRO N° 4

INDICADORES	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	2	7%
No	28	93%
Total	30	100%

Fuente: Profesional del Derecho en la ciudad de Loja
Autor: Luz María González Mendoza



Fuente: Profesional del Derecho en la ciudad de Loja
Autor: Luz María González Mendoza

Interpretación

En la cuarta pregunta y de acuerdo al gráfico podemos observar que dos personas que corresponde al porcentaje de 7% manifestaron que de parte de la entidad expropiatoria realiza una justa valoración del bien inmueble objeto de expropiación, y que el precio que se le paga está acorde con el valor comercial. Y veintiocho personas que corresponde al porcentaje de 93% dijeron que por parte de la entidad expropiatoria no se realiza una justa valoración debido a que el avalúo del inmueble no es revaluado por lo que el precio que paga no está acorde al justo precio.

Análisis

De treinta personas entrevistadas dos de ellos manifestaron que el precio es justo pero que lo correcto sería que se le permita al propietario del bien la presentación del avalúo realizado por un perito particular que no sea el de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros del Municipio.

Y los veintiocho consideraron que el valor que se paga por parte de la entidad expropiatoria no es justo tomando en consideración que el valor del bien a expropiarse es más elevado en el mercado y la persona afectada con la expropiación no va a ser recompensada en su totalidad de acuerdo a sus necesidades socioeconómicas.

De tal manera que existe un desacuerdo en el precio porque no llegan a una conciliación mutua, siendo el perjudicado el titular del inmueble.

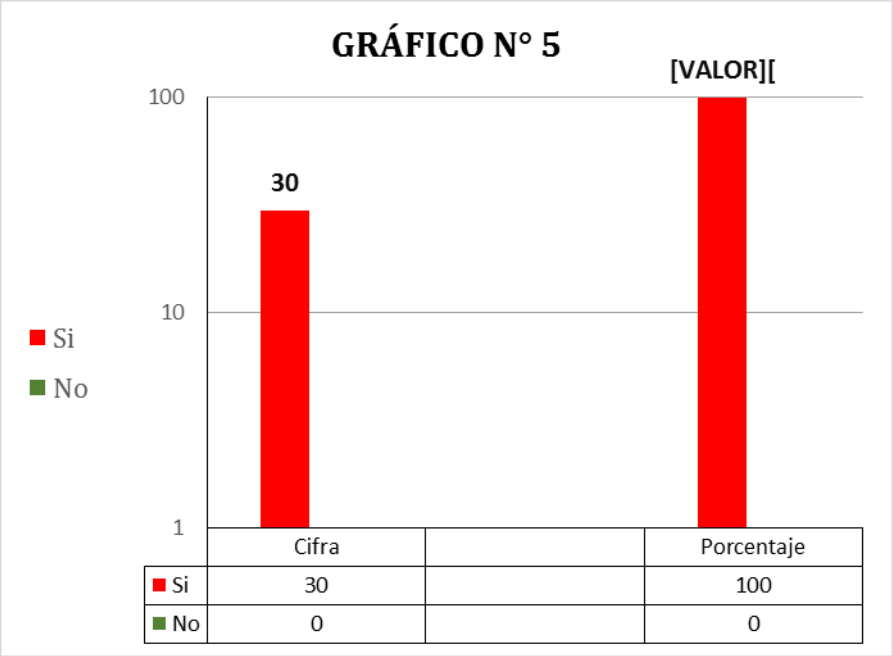
PREGUNTA N° 5:

¿Considera usted, necesario implementar reformas, para mejorar el régimen jurídico de la expropiación de bienes inmuebles?

CUADRO N° 5

INDICADORES	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	30	100%
No	0	0%
Total	30	100%

Fuente: Profesional del Derecho en la ciudad de Loja
Autor: Luz María González Mendoza



Fuente: Profesional del Derecho en la ciudad de Loja
Autor: Luz María González Mendoza

Interpretación

De acuerdo al gráfico número cinco treinta personas de la población encuestada que corresponde al porcentaje de 100% señalaron que era necesario implementar reformas para mejorar el régimen jurídico de la expropiación de bienes.

Análisis

Siempre se considera que es importante mejorar las leyes en beneficio de la ciudadanía, señalando específicamente que el porcentaje sobre el valor del avalúo del inmueble objeto de expropiación sea justo, así como también este valor sea cancelado antes de ocupar el bien y el avalúo del bien debería ser realizado por un perito particular es decir que no sea únicamente por el perito de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros del Municipio y que inclusive es necesario la implementación de una Ley de Declaratoria de Utilidad Pública en la que conste el pago del justo precio y que la entidad que va a expropiar ofrezca una garantía antes de la declaratoria de utilidad pública para garantizar el justo pago al titular del inmueble expropiado.

6.2. Resultado de la Aplicación de Entrevistas

Las entrevistas constituyen un elemento fundamental en la investigación, para la obtención de resultados concretos derivados del problema planteado,

en base a esto se procedió a realizar tres entrevistas a profesionales del derecho y Abogados en libre ejercicio profesional.

ENTREVISTA N° 1

REALIZADA AL DOCTOR: RICARDO ANTONIO SOTO SOTO, ABOGADO EN LIBRE EJERCICIO PROFESIONAL.

1. **¿A su ilustrado criterio considera usted, que la expropiación de bienes inmuebles sin la declaratoria de utilidad pública, vulnera el derecho a la propiedad privada?**

Si efectivamente, debo indicar que la misma Ley establece que para poder hacer una expropiación del bien inmueble debe existir previamente ya la declaratoria de utilidad pública, sin ese requisito no habría nada que demandar ni siquiera operaria esa demanda y mucho menos como lo establece el Código Orgánico General de Procesos (COGEP), no procede esa demanda y se debería rechazar porque la declaratoria de utilidad pública es el único requisito que determina que ese bien a expropiarse tiene que cumplir con un fin social en beneficio de una colectividad o un barrio, solamente con ese requisito procede la expropiación sin ese requisito obviamente se está vulnerando y violando el derecho.

2. **¿Cree usted, que la expropiación de bienes inmuebles se debe dar previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley?**

Si efectivamente, para que se pueda expropiar un bien inmueble que está previamente justificada la propiedad a su propietario para que se garantice el derecho de ese bien bajo una valoración justa debe existir la declaratoria de utilidad pública en la cual ya se realiza la valoración al bien, inclusive ese valor de ese perito es objeto de impugnación cuando no está estipulando ni valorado todas las mejoras características del bien y demás beneficios que presta.

3. **¿Considera usted, que con la expropiación sin la declaratoria de utilidad pública, se estaría causando efectos económicos al titular del bien inmueble?**

No solamente efectos económicos sino que se le está como quien se dice robando la propiedad porque no hay la declaratoria de utilidad pública no se le podría expropiar el bien se está violando totalmente el derecho a la propiedad.

4. **¿Qué alternativas usted, propone para mejorar el régimen jurídico de la expropiación de bienes inmuebles?**

Que el bien a expropiarse debe ser estrictamente bajo un estudio, y que debe cumplir efectivamente un bien social con un presupuesto reservado, no que existan bienes que se expropien y se los deje en abandono y segundo

que debe ser considerado como una alternativa que debe de estar de acuerdo a la necesidad humana y en el comercio en cuanto a sus valores y no solo en el informe de un solo perito como lo es.

ENTREVISTA N° 2

REALIZADA AL DOCTOR: HERNAN SALINAS, ABOGADO EN LIBRE EJERCICIO PROFESIONAL, ESPECIALISTA EN DERECHO PROCESAL

1. **¿A su ilustrado criterio considera usted, que la expropiación de bienes inmuebles sin la declaratoria de utilidad pública, vulnera el derecho a la propiedad privada?**

Bueno la propiedad privada es un derecho que se encuentra garantizado en la Constitución de la República del Ecuador y la expropiación tiene un procedimiento establecido en la ley si no se cumple con este procedimiento que se establece en la ley efectivamente se está vulnerando este derecho a la propiedad privada.

2. **¿Cree usted, que la expropiación de bienes inmuebles se debe dar previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley?**

Estoy absolutamente de acuerdo pues si se produce la expropiación es obvio que al propietario se le debe cancelar el justo precio no el valor que se encuentra catastrado en el Municipio sino el valor comercial y al no

pagársele este valor comercial indudablemente se le está causando un daño al patrimonio.

3. **¿Considera usted, que con la expropiación sin la declaratoria de utilidad pública, se estaría causando efectos económicos al titular del bien inmueble?**

No solamente se le está causando efectos económicos sino que se está violentando el debido proceso se le está afectando el derecho a la propiedad como lo dije anteriormente este derecho se encuentra garantizado en la Constitución y por supuesto también se le está afectando su patrimonio.

4. **¿Qué alternativas usted, propone para mejorar el régimen jurídico de la expropiación de bienes inmuebles?**

En primer lugar, que se le pague el justo precio y en segundo lugar que la entidad que va a expropiar ofrezca una garantía previa a la expropiación.

ENTREVISTA N° 3

REALIZADA AL DOCTOR: HECTOR FABIAN GUAMAN VERA, ABOGADO EN LIBRE EJERCICIO PROFESIONAL

1. **¿A su ilustrado criterio considera usted, que la expropiación de bienes inmuebles sin la declaratoria de utilidad pública, vulnera el derecho a la propiedad privada?**

Dentro de lo que es la propiedad privada por su puesto la misma palabra propiedad privada lo explica de tal manera que debería haber una ordenanza dentro de los GADS provinciales y municipales para que regule de hecho que si las hay pero que no las ponen en práctica sería una de las circunstancias que vulnera el derecho a la propiedad privada.

2. **¿Cree usted, que la expropiación de bienes inmuebles se debe dar previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley?**

Para que exista la indemnización de una propiedad privada se debería hacer mediante un peritaje del avalúo catastral y comercial del bien inmueble a declarar la propiedad de utilidad pública por tanto a ello debería una indemnización con una valorización de un peritaje especializado.

3. **¿Considera usted, que con la expropiación sin la declaratoria de utilidad pública, se estaría causando efectos económicos al titular del bien inmueble?**

Totalmente porque no se le estaría cancelando de acuerdo al valor real den bien, en este caso no se le estaría cancelando el valor del metro cuadrado comercial sino se le estaría cancelando como ellos creyeran pertinente es decir se vulneraria en este caso el pago del metro cuadrado de la propiedad que se está expropiando.

4. **¿Qué alternativas usted, propone para mejorar el régimen jurídico de la expropiación de bienes inmuebles?**

Que se cumpla con las ordenanzas y que esta ordenanza se la mejore para que no se vulnere los derechos de los propietarios de los bienes inmuebles que están declarados de utilidad pública para proceder a la expropiación o a su vez esta sería mediante un decreto u ordenanza.

6.2.1. Comentario s las Entrevistas

De conformidad con la información obtenida en las entrevistas en la primera pregunta sobre la expropiación sin la declaratoria de utilidad pública vulnera el derecho a la propiedad privada; los entrevistados manifestaron que existen normas para regular la expropiación, pero el incumplimiento de estas, vulnera un derecho a la propiedad privada que es reconocido en la Constitución de la Republica. Y que la declaratoria de utilidad pública es el único requisito para poder llevar a cabo una expropiación sin este requisito efectivamente se vulnerando el derecho a la propiedad privada.

En cuanto a la segunda pregunta planteada, la expropiación de bienes inmuebles se debe dar previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley; manifestaron que si da una expropiación obviamente debe ser previa una justa valoración, indemnización y pago del bien no el valor catastral que se encuentra en el Municipio sino del valor comercial y que inclusive ese valor puede ser impugnado cuando no está estipulando ni

valorando todas las mejoras características del bien y demás beneficios que presta. Por lo que consideran que el avalúo debe ser hecho por un perito especializado para no causar daños al patrimonio familiar.

En lo referente a la tercera pregunta, que con la expropiación sin la declaratoria de utilidad pública, se estaría causando efectos económicos al titular del bien inmueble; los entrevistados consideraron que no solamente se le causa efectos económicos sino que se está violentando el debido proceso porque no existe una declaratoria de utilidad pública y no se cancela el valor real del inmueble y como consecuencia la afectación de su patrimonio.

En lo que tiene que ver con la cuarta pregunta los entrevistados proponen que la expropiación debe darse bajo un estudio y que debe cumplir con un fin social pero con un presupuesto reservado para que en lo posterior estos bienes no se queden en el abandono, y que se pague el justo precio de acuerdo al avalúo comercial el cual debería ser realizado por un perito a parte del de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros del Municipio y que la entidad expropiatoria establezca un garantía previa a la expropiación para que no se vulnere los derechos de los propietarios de los bienes inmuebles que se declaran de utilidad pública.

6.3. Estudio de Casos

6.3.1. Datos Generales

Numero de juicio: 11308-2015-00078

Actor: Matailo Pinta José Remberto

Demandado: Ilustre Municipio de Gonzanamá

Motivo: Expropiación

Fecha de inicio: 31 de Marzo de 2015

Lugar de origen: Gonzanamá

6.3.2. Síntesis del Caso

Para realizar el estudio de casos primeramente voy a inicia analizando una resolución de un caso práctico sobre la declaratoria de expropiación y de utilidad pública, realizado por el Ilustre Municipio del Cantón Gonzanamá, sobre una propiedad particular.

Revisando el expediente del juicio N° 11308 – 2015 – 000878, he podido verificar que el proceso se inició el 31 de Marzo de 2015, y la resolución de declaratoria de utilidad pública en cambio consta de fecha tres de Agosto de 2015, con el cual se evidencia de una manera clara que el Ilustre Municipio del Cantón Gonzanamá no cumplió con el procedimiento establecido en la Carta Magna y en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su art. 446, de tal manera que se puede

evidenciar una vulneración del derecho a la propiedad privada reconocido en la Constitución de la República del Ecuador.

6.3.3. Resolución

GAD-G GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN GONZANAMÁ

Gonzanamá – Loja – Ecuador

DECLARATORIA DE EXPROPIACIÓN Y UTILIDAD PÚBLICA.- Gonzanamá, quince de octubre de dos mil quince, siendo las 9h40.- Teniendo como antecedentes la apremiante intervención en el inmueble ubicado en la vía que conduce de Nambacola a Loja, de la parroquia Nambacola del Cantón Gonzanamá; siendo necesario contar con la propiedad del terreno y solicita se realice el trámite de expropiación pública y ocupación inmediata del terreno de acuerdo a las especificaciones técnicas constantes en el proyecto de construcción del Sistema de Agua Potable para el Barrio Piedra Grande de esta parroquia.

Siendo necesario se declare de utilidad pública y ocupación inmediata del inmueble ubicado en la parroquia Nambacola del cantón Gonzanamá, provincia de Loja, vía Nambacola a Loja que se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Gonzanamá a nombre del señor

MATAILO PINTA JOSE REMBERTO, debidamente inscrito con los números (158) del Registro de la Propiedad y número (182) del repertorio, de fecha de 30 de junio de 1997. Conforme se desprende de la certificación emitida por el Registro de la Propiedad del Cantón Gonzanamá que se anexa como documento habilitante. Que el cabildo de Gonzanamá conoce y resuelve facultar al señor Alcalde del cantón para que realice el trámite de expropiación y ocupación inmediata del predio de propiedad del referido señor Matailo Pinta José Remberto, con resolución Nro. 101 – 2015 de fecha tres de Agosto de dos mil quince. De conformidad a lo determinado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización arts. 446 y447, autorización que se resuelve en sesión de fecha tres de Agosto de dos mil quince. -

RESUELVO:

PRIMERO: Declaro de utilidad pública y de interés social con fines de expropiación una parte del terreno que actualmente se encuentra registrado e inscrito a nombre del señor **JOSE REMBERTO MATAILO PINTA;** la parte que trata esta declaratoria se encuentra comprendida dentro de la siguiente linderación: **POR EL NORTE: con terrenos del señor José Remberto Matailo Pinta en diez metros; POR EL SUR: con vía a Nambacola a Loja en quince metros; POR EL ESTE: con terrenos del señor José Remberto Matailo Pinta en diez metros; POR EL OESTE: con terrenos del señor José Remberto Matailo Pinta en diez metros.-** Subtotal:

cincuenta metros cuadrados (50.00m2).- Y, la longitud de conducción de tubería PVC de diámetro 60m2.

AREA TOTAL DE EXPROPIARSE: en ciento diez metros (110m2), contados desde la captación.-

SEGUNDO: Que se agreguen al presente expediente las certificaciones otorgadas por la Jefatura de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio de Gonzanamá, la certificación otorgada por la Registraduría de la Propiedad del cantón Gonzanamá sobre el mencionado terreno; informe de valoración del terreno emitido por el Jefe de avalúos y Catastros del GAD Gonzanamá, la certificación emitida por la Dirección Financiera del Municipio, Informe del jefe de Planificación del GAD Gonzanamá en memorando nro. 714 JP – GAMG, de fecha de veinte y nueve de julio de dos mil quince, Proyecto del Sistema de Agua Potable para Barrio Piedra Grande de la parroquia Nambacola.

TERCERO: De los antecedentes descritos se evidencia que existe la planificación, recursos económicos para indemnizar a los propietarios del predio donde se construirá el sistema de agua potable para el referido barrio, por lo que se declara la presente expropiación es de ocupación inmediata;

CUARTA: Como de los documentos adjuntos y demás constancias procesales se determina quo el inmueble sujeto u objeto de expropiación y ocupación inmediata se halla inscrita a nombre de su legítimo propietario

señor **JOSE REMBERTO MATAILO PINTA;** se dispone lo siguiente: **NOTIFÍQUESE**. al señor **JOSE REMBERTO MATAILO PINTA;** para que de conformidad at art. 450 del C6digo Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización ejerza su derecho de impugnación al presente acto administrativo;

QUINTO: NOTIFÍQUESE. Al señor Registrador de La Propiedad del Cantón Gonzanamá encargado de conformidad con lo determinado en el art. 448 del el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización, se abstenga de inscribir cualquier acto traslaticio de dominio o gravamen. Salvo sea a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gonzanamá, entidad que lo requiere La declaración de utilidad pública. –

Notifíquese y cúmplase. -

Dr. Calixto Carrión Chamba

ALCALDE DEL CANTON GONZANAMÁ ENCARGADO

6.3.4. Comentario de la Resolución

De acuerdo a la Resolución de Nro. 101 – 2015, de declaratoria de expropiación y utilidad pública, que consta de fecha tres de Agosto de dos mil quince emitida por el Ilustre Municipio del Cantón Gonzanamá. En la que resolvió declarar de utilidad pública de interés social con fines de

expropiación y ocupación urgente, el inmueble ubicado en la vía que conduce de Nambacola a Loja, de la parroquia Nambacola, del Cantón Gonzanamá, de propiedad del señor José Remberto Matailo Pinta.

Inmueble que se requería para la construcción del Sistema de Agua Potable para el barrio Piedra Grande de la parroquia Nambacola del Cantón Gonzanamá, se pude evidenciar que el Ilustre Municipio del Cantón Gonzanamá procedió a hacer uso del inmueble en mención antes llegar al acuerdo en el justo precio.

7. DISCUSIÓN

7.1. Verificación de Objetivos

Para el desarrollo de la investigación me he planteado un objetivo general y tres objetivos específicos, los mismos que detallo a continuación.

7.2. Objetivos General.

1. **“Realizar un estudio jurídico y doctrinario de las normas constitucionales, para determinar como la expropiación de los bienes inmuebles, sin el pago del justo precio, vulnera el derecho a la propiedad privada, limitando el derecho que tiene toda persona para disponer del bien y recibir su justo precio.”**

El objetivo general se verifica positivamente en razón de que en el desarrollo de la revisión de la literatura se ha realizado un estudio jurídico y doctrinario de las normas constitucionales que nos permiten comprender como se encuentra regulado el juicio de expropiación en la legislación ecuatoriana, determinándose que la expropiación sin el pago del justo precio vulnera el derecho a la propiedad privada, en razón de que se está limitando la disposición del bien a su titular y el precio que recibe por concepto de expropiación no está acorde con el valor real del inmueble.

7.3. Objetivos Específicos

1. **“Analizar las disposiciones del Código Orgánico General de Procesos, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en lo pertinente al procedimiento para la expropiación.”**

El primer objetivo específico se verifica positivamente, en la parte impertinente del desarrollo de la revisión de literatura en donde se analizó cada una de las disposiciones pertinentes para el procedimiento de la expropiación.

2. **“Determinar los efectos económicos que ocasionan al propietario del bien afectado por la expropiación, sin el pago del justo precio.”**

El presente objetivo se cumple en su totalidad, pues en la parte pertinente de la investigación de campo, los encuestados y entrevistados manifestaron que no solamente se le causa efectos económicos, sino que también se está violentando el debido proceso porque no se cumple con lo establecido en la Constitución de la República del Ecuador la cual establece que tiene que ser mediante justa valoración e indemnización, en razón de que la entidad expropiatoria no cancela el valor real del inmueble y esto trae como consecuencia la afectación de su patrimonio.

3. **“Construir una propuesta de reforma jurídica en base a los resultados obtenidos de la investigación.”**

Este objetivo se cumple a cabalidad, en la investigación de campo los encuestados y entrevistados proponen que la expropiación debe darse bajo un estudio y que debe cumplir con un fin social pero que debe existir un presupuesto reservado para que en lo posterior estos bienes no se queden en el abandono, y que se pague el justo precio de acuerdo al avalúo comercial el cual debería ser realizado por un perito particular y no únicamente por el perito de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros del Municipio, como se lo ha venido haciendo y que la entidad expropiatoria establezca un garantía previa a la expropiación para que no se vulnere los derechos de los propietarios de los bienes inmuebles que se declaran de utilidad pública.

7.4. Contrastación de Hipótesis

La hipótesis que se plantea para el desarrollo de esta investigación es la siguiente que se analiza a continuación.

“El incumplimiento de las normas previstas en el Código Orgánico General de Procesos, y el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en lo pertinente al juicio de expropiación pone en riesgo de vulneración el derecho a la propiedad

privada reconocido en el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador.”

Esta hipótesis ha sido contrastada, analizada y verificada positivamente, por lo que dentro de la investigación de campo se observa que los encuestados y entrevistados manifestaron, que efectivamente el derecho a la propiedad privada es un derecho que se encuentra garantizado en la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 321 y para llevarse a cabo una expropiación se tiene que seguir un procedimiento establecido en la ley, de tal manera que si no se cumpliera con este procedimiento el derecho a la propiedad privada se ve vulnerado.

7.5. Fundamentación Jurídica para la Propuesta de Reforma Legal

Uno de los derechos que el Estado Ecuatoriano reconoce y garantiza a todas las personas, es el derecho a la propiedad privada, sobre el cual existe la posibilidad de su desarrollo individual, familiar y social, pero sobre este derecho se suscita la siguiente problemática.

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 323 establece el procedimiento de la expropiación, únicamente bajo los siguientes términos: “Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la

expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley.

Se prohíbe todo tipo de confiscación."[84]

Esta disposición permite la expropiación por razones de utilidad pública o interés social y nacional de conformidad con la Ley. Esto significa que debe llevarse a cabo de acuerdo a las normas establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y el Código Orgánico General de Procesos (COGEP).

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 446 dispone: "Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, los gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos y municipales, por razones de utilidad pública o interés social, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y el pago de conformidad con la ley. Se prohíbe todo tipo de confiscación.

En el caso que la expropiación tenga por objeto programas de urbanización y vivienda de interés social, el precio de venta de los terrenos comprenderá únicamente el valor de las expropiaciones y de las obras básicas de

[84] CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, Publicación oficial de la Asamblea Nacional, Publicada en el Registro oficial No 449 el 20 de Octubre del 2008, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, Art. 323.

mejoramiento realizadas. El gobierno autónomo descentralizado establecerá las condiciones y forma de pago."[85]

Esta disposición permite a los diferentes niveles de Gobiernos Autónomos Descentralizados, que puedan expropiar bienes con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social o para propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, por lo que los gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos y municipales, deben declarar de utilidad pública el bien a expropiarse, en la que se determina la previa justa valoración, indemnización y el pago de conformidad con la ley.

Como podemos observar de acuerdo al análisis realizado, esta previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley, se encuentra establecida en la Constitución de la República del Ecuador, así como también en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pero no se encuentra establecido en el Código Orgánico General de Procesos, procedimiento que se sigue cuando se suscitan controversias generadas por falta de acuerdo en el precio a pagar por expropiación.

Y así como lo señala el su artículo 453: "Si no fuere posible llegar a un acuerdo sobre el precio de los bienes expropiados, la administración podrá

[85] CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN. (COOTAD)

proponer juicio de expropiación ante la justicia ordinaria, de conformidad con las normas del Código Orgánico General de Procesos, juicio que tendrá como único objetivo la determinación del valor del inmueble."[86]

De acuerdo a esta disposición el juicio de expropiación tiene por objeto llegar a un acuerdo sobre el precio de los bienes expropiados entre la entidad que expropia y la persona titular del bien objeto de expropiación. De tal manera que deberá sujetarse a lo establecido en el Código Orgánico General de Procesos, en su artículo 332 numeral 9, que establece que se tramitaran por el procedimiento sumario *"Las controversias generadas por falta de acuerdo en el precio a pagar por expropiación."*[87]

De la norma antes invocada, este procedimiento se sigue cuando no ha sido posible llegar a un acuerdo en el precio a pagar del bien objeto de expropiación. Pero en este Código no que establece que la expropiación deberá ser previa justa valoración, indemnización y el pago de conformidad con la ley.

Finalmente en la legislación ecuatoriana se puede observar la existencia de un vacío en el sentido de que el avaluó del inmueble es realizado por un solo perito con el cual se determina el valor a pagar y que dicho avaluó únicamente servirá de base para buscar un acuerdo sobre el precio del mismo.

---

[86] CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN. (COOTAD)

[87] Código Orgánico General de Procesos, Corporación de Estudios y Publicaciones, Actualizado a Julio de 2015, quito- Ecuador, Art. 332.

La expropiación concebida en la normativa jurídica tiene que cambiarse en los parámetros del justo precio para evitar la arbitrariedad por parte de la entidad expropiatoria, que a través del avaluó catastral se apropian de bienes de propiedad privada con valores que no cubren el valor real del bien inmueble.

El problema jurídico, social y económico se lo encuentra toda vez que las instituciones del Estado declaran de utilidad pública un determinado predio y la expropiación se convierte en forzosa por el Ministerio de la Ley y por ende no admite un acuerdo voluntario del valor del bien, sino que esto se puede dar únicamente en la vía administrativa.

De tal manera que el pago del justo precio sería materia de discusión con el propósito que el propietario de un bien inmueble a expropiarse, pueda recibir una indemnización justa y que la entidad que expropia entregue una garantía previa a la declaratoria de utilidad pública que garantice que el valor por el inmueble será cancelado de conformidad con la ley. Pero también es importante que la entidad que requiere los bienes cuente con los recursos reservados para la elaboración de las obras a beneficio de la colectividad para evitar a futuro que estos bienes queden en el abandono como se ha podido observar en algunos casos.

8. CONCLUSIONES

- ❖ Que la expropiación es una figura jurídica vanguardista creada por el legislador para tutelar al Estado y favorecer la gestión pública desarrollada por éste.

- ❖ La expropiación implica necesariamente la aplicación de un procedimiento especial que conlleva al reconocimiento de una indemnización, compensación o pago previo, el que se debe fijar de acuerdo al valor comercial del bien expropiado, caso contrario sería confiscación prohibida por la constitución.

- ❖ De las legislaciones de España, Colombia; y, Venezuela analizadas puedo sostener, que en su normado establece un procedimiento facultativo a las partes para que puedan cuantificar o valorar el justo precio del bien inmueble a expropiarse, en base a informes o avalúos realizados de común acuerdo.

- ❖ Todas las normas legales de los distintos países que me he permitido analizar manifiestan que para expropiar un bien inmueble debe existir una declaratoria de utilidad pública o de interés social, del bien inmueble que va a brindar un servicio social a la comunidad y que se debe cancelar el justo precio disponible a fin de que no se cause perjuicios económicos al expropiado.

- El juicio de expropiación, se sustancia en el Código Orgánico General de Procesos. La finalidad de este juicio no es solamente la fijación del precio, sino también la transferencia del dominio, cuyo título de propiedad es la sentencia judicial.

- El afectado por una expropiación debe percibir una indemnización totalmente justa y equitativa, de acuerdo al valor comercial y real del bien, sin que se le cause perjuicio económico a los propietarios; y, sobre todo la entrega de estos recursos debe ser inmediata.

- Es importante mencionar si la cosa expropiada no se destinare al objeto que motivó la expropiación, dentro de un periodo de seis meses, contados desde que se hizo la última notificación de la sentencia, o no se iniciaren los trabajos dentro del mismo plazo, el dueño anterior puede readquirirla, consignando el valor que se pagó por la expropiación, ante el mismo Juez y el mismo proceso.

9. RECOMENDACIONES

- Que la expropiación no puede constituir un instrumento de abuso de Poder de las autoridades que tienen facultad para declararla a pretexto de utilidad pública o interés social, pues constituye una herramienta exclusivamente de beneficio social.

- Que la Asamblea Nacional regule el procedimiento para la expropiación, el cual deberá estar de acuerdo al justo precio del bien a expropiar.

- Que la autoridad que requiera adquirir bienes inmuebles mediante la figura jurídica de la expropiación, obligatoriamente deberán cumplir con el respectivo procedimiento establecido para el efecto.

- La indemnización por motivo de la expropiación debe ser ágil y rápido, sin dilaciones ni trámites engorrosos, ya que muchas de las veces la demora en el pago, además de no ser un valor real en el comercio, implica el desistimiento o arrepentimiento del propietario, terminando en un juicio contencioso administrativo y mayores perjuicios económicos al afectado del inmueble.

- El Juez que guía el proceso, para considerar el valor a pagarse por el bien materia de la expropiación, debe orientarse por los criterios que

rigen la sana crítica basados en el conocimiento, la lógica y la experiencia.

- Para que una indemnización sea justa debe comprender: el justo precio, el reconocimiento de daños y perjuicios y, los daños por mora, ya que todos estos elementos permiten un equilibrio entre una compensación para el expropiado y el beneficio colectivo, especialmente teniéndose presente que es un acto contra la voluntad del expropiado.

- Para proceder a expropiar un bien es indispensable que preceda como primer requisito la declaratoria de utilidad pública o interés social, del fin a que haya de afectarse el objeto expropiado, misma que constituye un acto administrativo, razón por la cual debe estar debidamente motivado y fundamentado.

9.1. Propuesta de Reforma Jurídica

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Es imprescindible que la figura jurídica de la expropiación tal como se encuentra concebida en la normativa jurídica ecuatoriana que la regula, tenga que reformarse e incluso cambiarse con nuevos parámetros para la discusión del justo precio con el objeto de evitar la arbitrariedad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, que mediante el avalúo catastral se apropian de determinadas propiedades pertenecientes a particulares para satisfacer las necesidades de la colectividad, con valores que no cubren el valor real del inmueble de propiedad privada y en algunos casos estos pagos se los realiza en mecanismos que vulnerarían los derechos de los titulares.

El problema jurídico, social y económico, se lo encuentra toda vez que los Gobiernos Autónomos Descentralizados proceden a declarar de utilidad pública un determinado predio, convirtiéndose la expropiación en forzosa por el Ministerio de la Ley.

Por tal razón, la expropiación especialmente en el avalúo comercial y el pago del justo precio tiene que ser objeto de discusión con el propósito que el propietario del inmueble pueda recibir una indemnización justa por su propiedad.

Por ende, para garantizar el derecho a la propiedad privada, la entidad expropiatoria debe establecer una garantía previa a la declaratoria de utilidad pública y la indemnización al expropiado debe ser acorde al valor comercial por el hecho que se le priva de su derecho.

LA ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador vigente, en su artículo 321 reconoce y garantiza el derecho a la propiedad privada a favor de todas las personas.

Que, en el mandato constitucional en su artículo 323 establece que ***"Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley".***

Que, expropiar es privar a una persona de la propiedad de un bien dándole a cambio una indemnización. Es decir, el Estado tiene la posibilidad de realizar una "***compra forzosa***" de los bienes de particulares, siempre que esta "***compra***" esté basada en razones de utilidad pública o de interés social. Es importante recalcar que la Constitución del Ecuador prohíbe la confiscación,

es decir el apropiarse de los bienes de una persona sin pagar el precio justo de ese bien.

Que, los gobiernos regionales provinciales municipales y metropolitanos, tienen la facultad de declarar de utilidad pública y proceder a la expropiación de un bien inmueble de propiedad privada.

Que, el Estado una vez que ha declarado que un bien es de utilidad pública o de interés social, deberá notificar de dicha declaratoria al dueño, a los acreedores hipotecarios si los hubiere, y al registrador de la propiedad.

Que, el derecho a la propiedad privada resulta vulnerado por la inadecuada valoración de los bienes inmuebles o no se ha seguido el respectivo procedimiento para la expropiación.

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

LEY REFORMATORIA AL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN

Art. 1.- Refórmese el inciso segundo del artículo 446 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por el siguiente texto:

Dice:

Art. 446.- Inciso 2.- En el caso que la expropiación tenga por objeto programas de urbanización y vivienda de interés social, el precio de venta de los terrenos comprenderá únicamente el valor de las expropiaciones y de las obras básicas de mejoramiento realizadas. El gobierno autónomo descentralizado establecerá las condiciones y forma de pago.

Debe quedar:

"La entidad que requiera adquirir bienes mediante la figura jurídica de la expropiación deberá adjuntar obligatoriamente una garantía previa a la declaratoria de utilidad pública para garantizar el pago del justo valor del bien inmueble expropiado."

Art. 2.- Refórmese el inciso primero del artículo 449 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por el siguiente texto:

Dice:

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

Debe quedar:

"Mediante el avalúo comercial se fijara el precio a pagar por el inmueble a ser expropiado. El órgano competente del gobierno

autónomo descentralizado, para fijar el justo precio del bien objeto de expropiación efectuara su respectiva valoración y también el titular del inmueble deberá solicitar al Concejo de la Judicatura que se le designe un perito que realice el avalúo del inmueble para que se le pague el justo precio."

Disposición Derogatoria.- Todas las normas que en su contenido en los arts. 446 y 449 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se opongan a la presente ley reformatoria quedan derogadas.

Disposición Final.- La presente ley reformatoria a los artículos 446 y 449 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y descentralización entrara en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en Quito en la Sala de Sesiones de la Asamblea Nacional de la República del Ecuador.

f) Presidenta de la Asamblea Nacional

f) Secretaria General de la Asamblea Nacional

10. BIBLIOGRAFÍA

- ALESSANDRI, RODRÍGUEZ, Arturo y Somarriva Undurraga, Derecho Civil, de los Bienes, Editorial Nacimientos, 1957, Santiago de Chile.
- ALFONSO Barrera Ginez, La Propiedad, Recuperado de: abogadoagrario.com/la-propiedad/
- ARTEAGA CARVAJAL, Jaime, De los Bienes y su Dominio, 1ª Edición, Ediciones Rosaritas, 1994, Medellín-Colombia.
- CABANELLAS DE TORRES Guillermo, Diccionario Jurídico Elemental, Actualizado, Corregido y Aumentado por Guillermo Cabanellas de la Cuevas, Editorial Heliasta, 2011, Buenos Aires Argentina.
- CABANELLAS DE TORRES Guillermo, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Edición Actualizada por Guillermo Cabanellas de las Cuevas, Editorial Heliasta, 2012, Argentina.
- CÓDIGO ORGÁNICO GENERAL DE PROCESOS, Corporación de Estudios y Publicaciones, Actualizado a julio de 2015, Quito-Ecuador.
- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, Publicación oficial de la Asamblea Nacional, Publicada en el Registro oficial No 449 el 20 de Octubre del 2008, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador.
- CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO, Corporación de Estudios y Corporaciones, 2011, Quito-Ecuador.

- CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN. (COOTAD)
- DICCIONARIO BASICO DE DERECHO, Tomo II, Segunda Edición Corregida, Aumentada y Actualizada, Editorial Jurídica del Ecuador, 1993.
- DROMI, R. Derecho Administrativo, 9ª Edición, Editorial de Ciencias y Cultura, 2001, Ciudad de Argentina Buenos Aires.
- DROMI ROBERTO, Derecho Administrativo, Tomo 2, 13ª Edición Actualizada, Hispania Libros, 2015, Buenos Aires- Madrid México.
- ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA, Tomo II, Editorial Bibliográfica Omeba, 2007, México.
- ESCRICHE JOAQUIN, Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, Tomo 4.
- ESPINOSA MERINO GALO, La Mas Practica Enciclopedia Jurídica, Volumen Vocabulario Jurídico, Editorial Instituto de Informática Legal, 1986, Quito-Ecuador.
- HECTOR Villegas, Derecho Procesal. 28 Cueva C. Luis, el Debido Proceso, Tercera Edición, Editorial Impresañal, 2006.
- GARCÍA DE ENTERRÍA Y TOMAS RAMÓN FERNÁNDEZ, Curso de Derecho Administrativo, Thomson Civitas, 2004, Madrid.
- OSSORIO Manuel, Diccionario Jurídico, Editorial Heliasta, 1994, Buenos Aires Argentina.

- FERNANDEZ Clérigo Luis, el Derecho de Familia en la Legislación Comparada, Editorial Hispana-América, 2004, México.
- FUEYO LANERI, Fernando, Derecho Civil, vol. 7, 1964, Santiago de Chile.
- GLOSARIO DE TERMINOS JURIDICOS, Ediciones Legales, 2007.
- GARCIA DE ENTERRÍA Y TOMAS RAMÓN FERNÁNDEZ, Curso de Derecho Administrativo, Tomo II, Editorial Temiss S.A. 2009, Bogotá-Lima.
- LARREA HOLGUÍN JUAN, Manual Elemental de Derecho Civil en el Ecuador, Vol. II, Corporación de Estudios y Publicaciones, 2002, Quito.
- LARREA HOLGUÍN JUAN, Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador, Tomo II, Corporación de Estudios y Publicaciones, 2007, Quito.
- LERNER BERNARDO, Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo XXII, Editorial Bibliográfica, 1967, Argentina S. R. L.
- MONAYAR ANA MARÍA, Declaratoria de Utilidad Pública y Expropiación, Instituto de Capacitación Parlamentaria, 2012, Buenos Aires-Argentina.
- PARRAGUEZ RUIZ LUIS, Manual de Derecho Civil Ecuatoriano, vol. II, Universidad Técnica Particular de Loja, 1997, Loja.
- SCHEIFLER AMEZAGA XAVIER, Historia del Pensamiento Económico, Editorial Trillas, 1997, España.
- VALENCIA ZEA ARTURO, Derecho Civil, tomo I, Novena Edición, Editorial Temis, 1981 Bogotá.

FUENTES DE INTERNET:

- Ley de expropiación forzosa de España - BOE. es, recuperado de: https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15431
- MUÑOZ PERALTE HUGO, Algunos Alcances Acerca de la Expropiación, recuperado de: ttp://www.derechoycambiosocial.com/RJC/Revista8/expropia.htm
- Gravámenes - Enciclopedia Jurídica, recuperado de: www.enciclopedia-juridica.biz14.com/d/gravamenes/gravamenes.htm
- Patrimonio Familiar - Derecho Ecuador, recuperado de: www.derechoecuador.com/articulos/detalle/.../derechodefamilia/.../patrimonio-familia...".
- Biblioteca.ribei.org/.../07._Capítulo_5._Algunas_iniciativas_latinoamericanas.

11. ANEXOS

11.1. ANEXO N° 1 PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA

FACULTAD JURÍDICA, SOCIAL Y ADMINISTRATIVA

CARRERA de DERECHO

Tema

"Vulneración del derecho a la propiedad privada mediante la expropiación, sin la declaratoria de utilidad pública"

PROYECTO DE TESIS PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TITULO DE ABOGADA

Autora:

LUZ MARÍA GONZÁLEZ MENDOZA

LOJA-ECUADOR

2016

1. TEMA

“VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA MEDIANTE LA EXPROPIACIÓN, SIN LA DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA”

2. PROBLEMÁTICA

La propiedad de los bienes inmuebles es el derecho que tiene toda persona para poder disfrutar de un bien, el mismo que la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 321 reconoce y garantiza el derecho a la propiedad privada, cuyo derecho se ve afectado cuando el Estado procede a ocupar el bien inmueble a su beneficio, haciendo uso de la figura jurídica de la expropiación, la misma que constituye vulneración del derecho a la propiedad privada, cuando se la realiza de manera indebida, es decir sin la respectiva declaratoria de utilidad pública del bien expropiado.

Por lo tanto, el artículo 323 del mismo cuerpo legal establece la posibilidad de que las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social, puede declarar la expropiación de bienes, únicamente previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Si bien es cierto la declaratoria de utilidad pública, permite a los gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos o municipales, adquirir bienes de dominio privado, únicamente con apego a la Constitución y las leyes. De tal manera, considero que este medio no es el adecuado para que el Estado,

exagerando de esta facultad proceda a perjudicar el interés privado en algunos casos.

El Código Civil Ecuatoriano, en su Art. 852 establece que en el caso de que se expropiare, judicialmente, por causa de necesidad y utilidad pública, el inmueble sobre el que se ha constituido el patrimonio familiar, el precio íntegro de la expropiación y de las correspondientes indemnizaciones, se debe depositar en una institución del sistema financiero para que, con la compra de otro inmueble, siga constituido este patrimonio familiar.

El Código Orgánico General de Procesos en su Art. 332, numeral 9 determina que, las controversias generadas por falta de acuerdo en el precio por expropiación, se tramitaran aplicando el procedimiento sumario y tendrán únicamente como objeto llegar a un acuerdo en el precio a pagar por el bien a expropiarse.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 447 ibídem, manifiesta que la declaratoria de utilidad pública es un acto administrativo debidamente motivado de las máximas autoridades, de los gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos o municipales, en el que deberá constar de forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinaran.

En el artículo 449 del Código en mención, hace referencia que mediante el avaluó del inmueble se determinara el valor a pagar y que servirá de base para buscar un acuerdo sobre el precio del mismo.

El artículo 452 del mismo cuerpo legal, señala que la forma de pago ordinaria será en dinero. Pero así mismo establece la posibilidad de llegar a un acuerdo entre las partes para poder realizar el pago mediante la permuta con bienes o mediante títulos de crédito negociables, con vencimientos semestrales con un plazo no mayor a veinticinco años. Además establece que del valor a pagar por concepto de expropiación, se descontarán los impuestos, tasas y contribuciones que el titular esté adeudando por el inmueble expropiado.

De tal manera que la valoración del bien a expropiarse no se ajusta a las características del valor real en la sociedad actual, pagando al propietario del inmueble expropiado cantidades irrisorias, afectando a la sociedad, especialmente a las familias de escasos recursos económicos y dejándoles en algunos casos desprotegidos.

Siendo la expropiación una de las limitaciones más comunes a la propiedad vulnera el derecho a la propiedad privada cuando no se ajusta a los lineamientos legales, es decir se la realiza sin la declaratoria de utilidad pública o no se ha pagado el justo precio a los dueños de los bienes afectados por parte de los gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos o municipales.

3. JUSTIFICACIÓN.

La propuesta planteada justifica una necesidad social, con el objeto de determinar que la expropiación no se la puede realizar sin la respetiva declaratoria de utilidad pública, porque estaría vulnerando el derecho a la propiedad privada y perjudicaría al titular del bien inmueble; es decir esta propuesta es de gran utilidad para la ciudadanía, ya que se estaría cumpliendo con la garantía constitucional y estaríamos haciendo justicia a una venta forzada en beneficio del sujeto pasivo de la expropiación.

El tratamiento del problema planteado se justifica plenamente porque trata de un tema relevante y actual, de importancia e interés de la sociedad ecuatoriana, considerando que el estudio y análisis de esta temática me ayudará a obtener un mejor conocimiento a fin de que se pueda establecer los mecanismos necesarios para la solución del problema.

Es a partir de la Universidad Nacional de Loja, en el Área Jurídica, Social y Administrativa, de la Carrera de Derecho, la cual tiene como propósito impulsar la enseñanza-aprendizaje del Derecho Positivo, exigiendo a los estudiantes el desarrollo de un proyecto de investigación, requisito previo a la obtención del grado de Licenciada en Jurisprudencia y Abogada de los Tribunales de Justicias de la República del Ecuador, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento del Régimen Académico de la Universidad Nacional de Loja.

El presente proyecto tiene enfoque teórico y práctico tendiente al dominio de las habilidades y destrezas comunicativas para la asesoría, de tal manera que para el desarrollo de la temática planteada cuento con todo el material necesario, así como el acceso a las fuentes de información como: bibliográficas, internet, libros, asesorías legales, revistas, así como la orientación del docente.

Este proyecto de investigación va dirigido al estudio del derecho a la propiedad, y como la expropiación sin la declaración de utilidad pública y el no pago del justo precio, afecta al propietario del bien.

Por lo tanto, el desarrollo de este proyecto investigativo estará enmarcado en la Constitución de la República del Ecuador, el Código Civil, el Código Orgánico General de Procesos y el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, así como también aquellas normas conexas que tengan relación con la problemática planteada.

4. OBJETIVOS

4.1. Objetivo General.

- Realizar un estudio jurídico y doctrinario de las normas constitucionales, para determinar como la expropiación de los bienes inmuebles, sin la declaratoria de utilidad pública, vulnera el derecho a

la propiedad privada, limitando el derecho que tiene toda persona para disponer del bien y recibir su justo precio.

4.2. Objetivos Específicos.

- Analizar las disposiciones del Código Orgánico General de Procesos, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en lo pertinente al procedimiento para la expropiación.

- Determinar los efectos económicos que ocasionan al propietario del bien afectado por la expropiación, sin el respectivo pago del justo precio.

- Construir una propuesta de reforma jurídica en base a los resultados obtenidos de la investigación.

5. HIPÓTESIS

El incumplimiento de las normas previstas en el Código Orgánico General de Procesos, y el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en lo pertinente al juicio de expropiación pone en riesgo de vulneración el derecho a la propiedad privada reconocido en el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador.

6. MARCO TEÓRICO

Concepto de Dominio o Propiedad.

Mediante la historia y dependiendo de la sociedad, la propiedad siempre ha presentado distintos conceptos de tal manera que:

En el Diccionario Jurídico ESPASA, se define al dominio o propiedad como: "El derecho de gozar y disponer de una cosa".[88]

De esta manera podemos darnos cuenta que el dominio o propiedad no es más que la potestad que las personas tenemos para poder gozar y disfrutar de una cosa.

Por otro lado el Diccionario de CABANELLAS, define la propiedad como: "La facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa".[89]

La propiedad es el derecho que tiene el titular del inmueble para poseer y utilizar considerablemente de lo que le corresponde de conformidad con las leyes vigentes.

---

[88] Diccionario Jurídico ESPASA, Espasa Calpe S.A. 2001, Fundación Tomas Moro, Madrid.
[89] GUILLERMO Cabanellas de Torres, Diccionario Jurídico Elemental, Edición Actualizada, Corregida y Aumentada, Guillermo Cabanellas de las Cuevas, Editorial Heliasta, 2011, Buenos Aires Argentina, Pág. 353

Concepto de Expropiación.

Según el Diccionario de CABANELLAS, expropiación es, “Desposeimiento o privación de la propiedad, por causa de utilidad pública o interés preferente, y a cambio de una indemnización previamente”.[90]

La expropiación es una limitación de la propiedad al titular del bien inmueble, la cual puede realizarse únicamente ya sea por causa de utilidad pública o interés social y a cambio de una justa indemnización al propietario del bien inmueble afectado.

Según el Tratadista ROBERTO DROMI, la expropiación “Es el instituto de derecho público mediante el cual el Estado, para el cumplimiento de un fin de utilidad pública, priva coactivamente de la propiedad de un bien a su titular, siguiendo un determinado procedimiento y pagando una indemnización previa, en dinero, integralmente justa y única”. [91]

Del análisis de esta definición, puedo manifestar que la expropiación es un mecanismo con el cual el Estado, bajo la declaración de utilidad pública, priva forzosamente de la propiedad de un bien a su titular, de tal manera que las instituciones del Estado deberán cumplir con el procedimiento

[90]GUILLERMO Cabanellas de Torres, Diccionario Jurídico Elemental, Edición Actualizada, Corregida y Aumentada, Guillermo Cabanellas de las Cuevas, Editorial Heliasta, 2011, Buenos Aires Argentina, Pág. 178

[91] DROMI, Roberto, *Derecho Administrativo,* Ediciones Ciudad Argentina, 2004, Buenos Aires-Madrid, Pág. 951.

establecido así como también pagar el justo precio al titular del bien a expropiarse.

Es de gran aporte lo que nos indican los tratadistas GARCÍA y FERNÁNDEZ, quienes manifiestan que la expropiación se convierte "En un sacrificio de las situaciones patrimoniales de los administrados".[92]

Según los tratadistas también la expropiación es un sacrificio de las situaciones patrimoniales porque es una venta forzosa y en muchos casos la entidad expropiante no paga el justo precio por el bien inmueble.

Concepto de Utilidad Pública.

El Diccionario de CABANELLAS manifiesta que se considera de utilidad pública: "Todo lo que resulta de interés o conveniencia para el bien colectivo, para la masa de individuos que componen el Estado, o, con mayor amplitud, para la humanidad en conjunto".[93]

Sin embargo la utilidad pública no es más que la adquisición de bienes por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, con el objeto de realizar obras necesarias para la ciudadanía, comunidades o pueblos encaminando un beneficio para la toda la sociedad.

---

[92] GARCIA DE ENTERRÍA Y TOMAS RAMÓN FERNANDEZ, *Curso de Derecho Administrativo,* Thomson Civitas, 2004, Madrid, Pág. 210.
[93] GUILLERMO Cabanellas de Torres, Diccionario Jurídico Elemental, Edición Actualizada, Corregida y Aumentada, Guillermo Cabanellas de las Cuevas, Editorial Heliasta, 2011, Buenos Aires Argentina, Pág. 441

Algunos tratadistas definen a la propiedad.

Pues bien el tratadista Hugo la Borne, define a la propiedad y dominio como "El poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto".[94]

También puedo decir que la propiedad constituye el poder reconocido a las personas para que puedan usar, gozar y disfrutar de los bienes de manera individual, debido a que una persona puede obtener este derecho para sí mismo, y sin tener que compartirlo con otra persona.

De tal manera que para Larrea Holguín, el término propiedad tiene un sentido más amplio que la palabra dominio, "el primero tiene una relación de pertenencia o titularidad; en cambio, el segundo, hace referencia a la titularidad sobre un dominio corporal".[95]

Este autor diferencia la propiedad del dominio en que el primero, debe ser visto desde el punto de vista objetivo, como la relación de pertenencia del hombre sobre el bien, y el segundo, debe ser visto desde el punto de vista subjetivo como la potestad para hacer uso del bien.

---

[94] LA BORNE, Jotiuaex, Hugo, Bryan, Manual Jurídico de los Derechos Reales. Pág. 25

[95] LARREA Holguín Juan, Derecho Civil del Ecuador, Los bienes y la Posesión, Cuarta edición, Corporación de Estudios y Publicaciones, 2001, Quito-Ecuador.

Por lo tanto, J. LARREA HOLGUÍN, en su obra Derecho Civil del Ecuador manifiesta que “el dominio recae siempre sobre una cosa corporal o material, mientras que la propiedad puede aplicarse sobre una cosa incorporal”.[96]

Se refiere a una cosa corporal a aquellas que tienen un ser real y pueden ser percibidas por los sentidos; y una cosa incorporal es únicamente los que consisten en meros derechos y no pueden ser percibidos por los sentidos.

Juan Larrea Holguín, plantea una opinión tomada de Clemente De Diego, que nos permitirá entender mejor el concepto de propiedad, cuando señala:

“Clemente De Diego, parte de un concepto económico de propiedad, y sobre él construye un concepto jurídico de la propiedad, y manifiesta: aquella relación económica en que consiste la propiedad cuando es sancionada, protegida y disciplinada por el derecho, forma el derecho de propiedad”.[97]

Del análisis de lo antes descrito la propiedad tiene un contenido eminentemente económico, el mismo que está protegido por las normas legales vigentes.

---

[96] LARREA Holguín Juan, Derecho Civil del Ecuador, 2001.

[97] LARREA Holguín, Luis, Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador, volumen 4, Edición Corregida y Actualizada, Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones,2008, Quito-Ecuador pág.3

Los Bienes Inmuebles.

La expropiación relacionada con la propiedad siempre recae sobre bienes inmuebles, por lo que yo considero importante citar algunos autores, que se han encargado de analizar este tema en algunas de sus obras:

Genaro Eguiguren, clasifica los bienes en muebles e inmuebles. “el criterio para esta clasificación es la movilidad de las cosas: si se pueden mover son muebles, si no se pueden mover son inmuebles”.[98]

Pues bien, los bienes son muebles e inmuebles, de los bienes muebles podemos entender que son todos aquellos que se los puede movilizar de un lugar a otro y no sufre ningún daño o deterioro; mientras que los bienes inmuebles son aquellos que no se pueden movilizar y si se intentare sufren gran deterioro o daño.

Según LUIS PARRAGUEZ, “son bienes inmuebles aquellos que no pueden movilizarse de un lugar a otro, ni por obra de su propia naturaleza ni por efectos de fuerza externas, sin detrimento de su sustancia”.[99]

Se los denomina bienes inmuebles, a todos aquellos que no se los puede movilizar de un lugar a otro, debido a su propia naturaleza, de tal manera

[98] EGUIGUREN, Genaro, Derecho de Propiedad en el Ecuador, Editorial Corporación Editora Nacional, 2008, Quito-Ecuador, Pág. 25
[99] PARRAGUEZ, Ruiz Luis, Manual de Derecho Civil Ecuatoriano, Derechos Reales, Volumen I, Editorial Universidad Técnica Particular de Loja, 1991, Loja-Ecuador, Pág. 24

que si intentamos su movilización el bien sufre un gran deterioro de su sustancia.

El Patrimonio Familiar.

Es una institución jurídica relacionada con la expropiación, de acuerdo a las normas establecidas en el Código Civil ecuatoriano, el patrimonio familiar se trata de una limitación al dominio. Para lo cual analizare el criterio de algunos tratadistas:

Fernando Fueyo, conceptualiza al patrimonio familiar como un: "Conjunto de bienes especiales, pertenecientes al titular de ellos, y que cumplen una función aseguradora de la propiedad económica de la familia".[100]

Por lo tanto, se considera al patrimonio familiar, como un conjunto de bienes de propiedad del titular, que lo constituye con el propósito de asegurar la estabilidad económica de los miembros de su familia.

Para Eduardo Carrión Eguiguren, el patrimonio familiar "Es una limitación al dominio porque los bienes que lo forman son inalienables y no están sujetos a embargo ni gravamen real, excepto el de las servidumbres y el de que llegaren a ser forzosas y legales".[101]

---

[100] FUEYO, Fernando, Derecho Civil, Tomo VI, Décima Edición, Editorial Nacimiento, 2001, Santiago-Chile, Pág. 26

[101] CARRION Eguiguren, Eduardo, Curso de Derecho Civil, Segunda Edición, 1987, Quito-Ecuador, Pág. 35

Este tratadista determina que el patrimonio familiar es una de las limitaciones del dominio, debido a que la masa de bienes que forman este patrimonio son: inalienables, no están sujetos a embargo, ni gravamen real, excepto las servidumbres.

La Constitución de la República del Ecuador

Es la norma constitucional vigente publicada en el Registro Oficial No. 449 de 20 de octubre de 2008, resguarda y garantiza el derecho a la propiedad en algunos artículos; como el Artículo 66 en el que menciona sobre los deberes esenciales del Estado, incluye en su numeral 26 "*el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental*".[102]

Además el Artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador, determina *que* "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".[103]

De acuerdo a lo que establece la Constitución en los artículos antes mencionados, el derecho a la propiedad está reconocido y garantizado en todas sus formas, otro aspecto importante es que la función social en el derecho a la propiedad debe ser entendida como un fundamento

[102] Constitución de la República del Ecuador, Registro Oficial N0 449, Publicación de la Asamblea Nacional, 2008, Montecristi-Ecuador, Pág. 52
[103] Constitución de la República del Ecuador, Registro Oficial N0 449, Publicación de la Asamblea Nacional, 2008, Montecristi-Ecuador Pág. 151

constitucional en el que el propietario no tiene solo derechos sobre sus bienes sino también obligaciones.

De tal manera, también el Artículo 324 menciona: “El Estado garantizará la igualdad de derechos y oportunidades de mujeres y hombres en el acceso a la propiedad (….)”.[104]

Así pues, la igualdad de derechos y obligaciones de las personas al acceso a la propiedad, está garantizado en la Constitución. Por lo tanto los artículos antes citados en la Carta Magna, considero que son prueba más que suficiente para determinar que el derecho a la propiedad es un derecho constitucional por lo cual, goza de la protección de las garantías constitucionales para hacer efectivo el cumplimiento de este derecho.

El Derecho a la propiedad o dominio en el Código Civil Ecuatoriano

Otro aspecto importante, es que el artículo 599 del Código Civil ecuatoriano, conceptualiza a la propiedad del siguiente modo: “El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social”.[105]

---

[104] Constitución de la República del Ecuador, Registro Oficial N0 449, Publicación de la Asamblea Nacional, 2008, Montecristi-Ecuador Pág. 151

[105] Código Civil Ecuatoriano, Libro II. Título II del Dominio, Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones 2011, Quito- Ecuador, Artículo 599.

Dentro de nuestra legislación ecuatoriana podemos darnos cuenta que propiedad y dominio son palabras que se usan como sinónimos, y manifiesta que es un derecho real con el cual el titular podrá disponer y disfrutar de él de conformidad a las leyes y respetando el derecho ajeno.

Utilidad Pública o Interés Social

El artículo 57 literal l) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. (COOTAD) establece que:

"Al Consejo Municipal le corresponde:

l) Conocer las declaraciones de utilidad pública o de interés social de los bienes materia de expropiación, resueltos por el Alcalde, conforme a la ley".[106]

La declaratoria de Utilidad Pública o Interés Social sobre bienes de propiedad privada, es el antecedente para llegar a una expropiación, dando conocimiento al dueño del bien inmueble que éste se tomará para obras de beneficio a la comunidad. Esta declaratoria se la debe realizar mediante acto administrativo debidamente motivado, en el mismo que constará de forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y el fin al que se destinará. Otro aspecto importante que considero decir, es que a la declaratoria de utilidad pública se acompañará el correspondiente certificado del Registrador de la Propiedad. La resolución de la declaratoria será inscrita

[106] Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. (COOTAD). pág. 30

en el Registro de la Propiedad del cantón en el que se encuentre ubicado el bien y se notificara al propietario.

7. METODOLOGÍA

La presente investigación la realizare en base a los siguientes métodos:

El Método Inductivo.- Mediante este método puedo obtener la verdad científica partiendo del estudio de los procedimientos establecidos para la expropiación, de igual forma sirvió para consolidar las distintas afectación que se presentan en estos casos.

El Método Deductivo.- A través de este método partiré de una idea general de las consecuencias de la vulneración de los derechos a la propiedad privada, a fin de considerar que la norma constitucional trata de proteger este derecho.

El Método Analítico.- Me servirá para buscar en el contexto de la problemática cada uno de los elementos necesarios para determinar como la expropiación sin la declaratoria de utilidad pública vulnera el derecho a la propiedad privada establecido en la Constitución de la República del Ecuador.

El Método Comparativo.- Este método me permitirá realizar el estudio de legislaciones de otros países, con la finalidad de obtener conocimientos e información que permita hacer efectiva la investigación.

Técnicas de Investigación

La Encuesta.- Esta técnica me permitirá obtener la información primaria de aquellos Abogados de libre ejercicio que frecuentemente se encuentran tramitando casos de expropiación a favor del dueño del inmueble de esta manera tener un contacto sobre la problemática planteada, para poder emitir las posibles soluciones al problema.

La Entrevista.- Es una técnica que me servirá para recolectar datos de forma oral y personaliza de personas que tienen experiencia sobre el tema y nos puedan proporcionar información de interés para el desarrollo del proyecto.

8. CRONOGRAMA.

ACTIVIDADES	AÑO 2016																				
TIEMPO	Abril				Mayo				Junio				Julio				Agosto				Sept
	S. 1	S. 2	S. 3	S. 4	S. 1	S. 2	S. 3	S. 4	S. 1	S. 2	S. 3	S. 4	S. 1	S. 2	S. 3	S. 4	S. 1	S. 2	S. 3	S. 4	
1.- Selección y delimitación del problema			X	X																	
2.- Elaboración de la justificación, objetivos y marco teórico					X	X															
3.- Diseño del proyecto de tesis							X	X													
4.- Trámite para la elaboración del proyecto de tesis									X	X											
5.- Acopio de la información bibliográfica											X	X									
6.- Desarrollo de la investigación de campo													X	X							
7.- Presentación y análisis de los resultados de la investigación															X	X					
8.- Presentación de las conclusiones y propuesta jurídica																	X	X			
9.- Redacción de informe final																			X	X	
10.- Sustentación y defensa de tesis																					X

9. PRESUPUESTO Y FINANCIAMIENTO

Recursos Humanos:

Proponente del proyecto: Luz María González Mendoza

Director de tesis: Por designarse

Personas encuestadas: Población en general, 10 Abogados en libre ejercicio y funcionarios del Gobiernos Autónomos Descentralizados.

Recursos Materiales:

MATERIALES	
DESCRIPCIÓN	COSTO
Materiales de escritorio	$ 300
Resmas de papel para imprimir	$ 10
Copias	$ 100
Internet	$ 100
Anillado	$ 100
Empastado	$ 100
Transporte y movilización	$ 300
Imprevistos	$ 600
TOTAL	**$ 1610**

El total de los gastos materiales, asciende a la cantidad de mil seiscientos diez dólares de los Estados Unidos de América.

Presupuesto:

Los gastos de la presente tesis lo cubriré con recursos propios, sin perjuicio de recurrir a un crédito educativo.

10. BIBLIOGRAFÍA

- CARRION Eguiguren, Eduardo, Curso de Derecho Civil, Segunda Edición, 1987, Quito-Ecuador.
- CABANELLAS de Torres Guillermo, Diccionario Jurídico Elemental, Edición Actualizada, Corregida y Aumentada, Guillermo Cabanellas de las Cuevas, Editorial Heliasta, 2011, Buenos Aires Argentina.
- COOTAD. Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- CODIGO ORGANICO GENERAL DE PROCESOS, Corporación de Estudios y Publicaciones, Actualizado a Julio de 2015, Quito-Ecuador.
- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, Publicada en el Registro Oficial N0 449, Publicación Oficial de la Asamblea Nacional, Corporación de Estudios y Publicaciones, 20 de Octubre del 2008, Quito-Ecuador.
- CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO, Corporación de Estudios y Corporaciones, 2011, Quito-Ecuador.
- Diccionario Jurídico ESPASA, Espasa Calpe S.A. Fundación Tomas Moro, 2001, Madrid.

- DROMI, Roberto, *Derecho Administrativo,* Ediciones Ciudad Argentina, 2004 Buenos Aires-Madrid.
- EGUIGUREN, Genaro, Derecho de Propiedad en el Ecuador, Editorial Corporación Editora Nacional, 2008, Quito-Ecuador.
- FUEYO, Fernando, Derecho Civil, Tomo VI, Décima Edición, Editorial Nacimiento, 2001, Santiago-Chile.
- GARCIA DE ENTERRÍA Y TOMAS RAMÓN FERNANDEZ, *Curso de Derecho Administrativo,* Thomson Civitas, 2004, Madrid.
- LARREA Holguín Juan, Derecho Civil del Ecuador, Los bienes y la Posesión, Cuarta edición, Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones, 2001, Quito-Ecuador.
- LARREA Holguín, Luis, Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador. volumen 4, Edición Corregida y Actualizada, Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones, 2008, Quito-Ecuador.
- LA BORNE, Jotiuaex, Hugo, Bryan, Manual Jurídico de los Derechos Reales.
- PARRAGUEZ, Ruiz Luis, Manual de Derecho Civil Ecuatoriano, Derechos Reales, Volumen I, Editorial Universidad Técnica Particular de Loja, 1991 Loja-Ecuador.

11.2. ANEXO N° 2 FORMULARIO DE ENCUESTAS

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA

FACULTAD JURIDICA, SOCIAL Y ADMINISTRATIVA

CARRERA DE DERECHO

Con el propósito de culminar con mi formación profesional, me encuentro realizando mi trabajo de tesis, por lo que mucho agradeceré se sirva contestar la presente encuesta, emitiendo su valioso criterio lo cual me permitirá obtener información para realizar el trabajo investigativo sobre el tema: **"VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA MEDIANTE LA EXPROPIACION, SIN LA DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA."**

1. ¿A su ilustrado criterio conoce usted, en que consiste la institución jurídica de la expropiación?

Si ( ) No ( )

¿Por qué?

……

……

……

2. ¿Qué incidentes sobre el justo precio, usted conoce acerca de la expropiación de bienes inmuebles?

Si ( ) No ( )

¿Por qué?

……

……

……

3. ¿Cree usted, que la expropiación de bienes inmuebles sin el pago del justo precio vulnera el derecho a la propiedad privada?

Si ( ) No ( )

¿Por qué?

……

……

……

4. ¿Estima usted, que de parte de la entidad expropiatoria, se realiza una justa valoración del bien inmueble objeto de expropiación, y que el precio que se le paga está acorde con el precio comercial?

Si ( ) No ( )

¿Por qué?

……

……

……

5. ¿Considera usted, necesario implementar reformas, para mejorar el régimen jurídico de la expropiación de bienes inmuebles?

Si ( ) No ( )

¿Por qué?

……

……

……

GRACIAS POR SU COLABORACIÓN

11.3. ANEXO N° 3 FORMULARIO DE ENTREVISTAS

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA

FACULTAD JURIDICA, SOCIAL Y ADMINISTRATIVA

CARRERA DE DERECHO

Señor profesional, con el propósito de culminar con mi formación profesional, me encuentro realizando mi trabajo de tesis, por lo que mucho agradeceré se sirva contestar el siguiente cuestionario, emitiendo su valioso criterio lo cual me permitirá obtener información para realizar el trabajo investigativo sobre el tema: **"VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA MEDIANTE LA EXPROPIACION, SIN LA DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA."**

1. ¿A su ilustrado criterio considera usted, que la expropiación de bienes inmuebles sin la declaratoria de utilidad pública, vulnera el derecho a la propiedad privada?

……

2. ¿Cree usted, que la expropiación de bienes inmuebles se debe dar previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley?

……

3. ¿Considera usted, que con la expropiación sin la declaratoria de utilidad pública, se estaría causando efectos económicos al titular del bien inmueble?

……

4. ¿Qué alternativas usted, propone para mejorar el régimen jurídico de la expropiación de bienes inmuebles?

……

GRACIAS POR SU COLABORACIÓN

INDICE

CERTIFICACIÓN ii
AUTORÍA iii
CARTA DE AUTORIZACIÓN iv
DEDICATORIA v
AGRADECIMIENTO vi
TABLA DE CONTENIDOS vii
TÍTULO ..... - 1 -
RESUMEN ..... - 2 -
ABSTRACT ..... - 4 -
INTRODUCCIÓN ..... - 5 -
REVISIÓN DE LITERATURA ..... - 9 -
Marco Conceptual ..... - 9 -
La Propiedad ..... - 9 -
Concepto de Dominio. ..... - 10 -
Uso y Goce de un Bien ..... - 11 -
Derecho de Uso ..... - 12 -
Derecho Real ..... - 13 -
Diferencia entre Propiedad y Dominio. ..... - 13 -
Facultades del titular del Dominio. ..... - 14 -
El Ius-Fruendi (El Goce). ..... - 15 -
El Ius-Utendi (El Uso). ..... - 15 -
El Ius-Abutendi (El Abuso). ..... - 16 -
Concepto de Propiedad Privada. ..... - 16 -
Bienes Inmuebles ..... - 17 -
Concepto de Expropiación. ..... - 18 -
Elementos de la Expropiación ..... - 21 -
Utilidad Pública ..... - 23 -
El Interés Social ..... - 25 -
La Declaratoria de Utilidad Pública ..... - 26 -
Concepto de Patrimonio Familiar ..... - 27 -
Enajenación ..... - 29 -
Embargo ..... - 30 -
Gravamen Real ..... - 30 -
Marco Doctrinario ..... - 31 -
Antecedentes Históricos de la Expropiación ..... - 31 -
Aspectos de la Expropiación ..... - 33 -
Naturaleza Jurídica de la Expropiación ..... - 33 -
Objeto de la Expropiación ..... - 35 -
Destino del Objeto de la Expropiación ..... - 36 -
Sujetos que Intervienen en la Expropiación ..... - 37 -
El Expropiante ..... - 37 -
Beneficiario ..... - 37 -
Expropiado ..... - 38 -
El Justo Precio en la Expropiación ..... - 38 -

La Utilidad Pública e Interés Social, Como Fines Legales de la Expropiación. ..... - 41 -
Bienes que pueden Declararse de Utilidad Pública ..... - 45 -
Contenido de la Sentencia de Expropiación ..... - 45 -
Dominio o Propiedad ..... - 47 -
Caracteres del Derecho de Propiedad ..... - 47 -
Es un Poder Moral ..... - 48 -
Es un Derecho Exclusivo ..... - 48 -
Es un Derecho Perfecto ..... - 48 -
Responsabilidad del Titular de la Propiedad. ..... - 48 -
El Derecho de la Propiedad Considerado Como Derecho Constitucional - 49 -
La Propiedad Privada ..... - 50 -
Limitaciones a la Propiedad Privada en Razón de la Expropiación- 51 -
LaPropiedad Privada y su Función Social ..... - 52 -
La Propiedad Privada y su Función Ambiental ..... - 52 -
El Patrimonio Familiar ..... - 53 -
Marco Jurídico ..... - 56 -
Normativa Jurídica sobre la Expropiación en la Constitución de la República del Ecuador ..... - 56 -
En el Código Civil Ecuatoriano ..... - 59 -
El Procedimiento para la Expropiación en el Código Orgánico General de Procesos ..... - 60 -
Documento que se debe Acompañar a la Demanda ..... - 61 -
Calificación de la Demanda ..... - 62 -
La Expropiación según el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización ..... - 63 -
Declaratoria de Utilidad Pública ..... - 63 -
Notificación. ..... - 66 -
Impugnación. ..... - 67 -
Precio de Afectación. ..... - 67 -
Forma de Pago. ..... - 68 -
uicio de Expropiación ..... - 69 -
Legislación Comparada ..... - 69 -
Legislación Española ..... - 70 -
Ley de Expropiación Forzosa de España. ..... - 70 -
Legislación Venezolana. ..... - 76 -
Ley de Expropiación por causa de Utilidad Pública o Social de la República Bolivariana de Venezuela. ..... - 77 -
Legislación Colombiana. ..... - 81 -
MATERIALES Y MÉTODOS ..... - 86 -
Materiales Utilizados ..... - 86 -
El Método Deductivo ..... - 86 -
El Método Analítico ..... - 87 -
El Método Comparativo ..... - 87 -
Procedimientos y Técnicas ..... - 87 -

RESULTADOS..... - 89 -
Resultados de la Aplicación de Encuestas ..... - 89 -
Resultado de la Aplicación de Entrevistas ..... - 99 -
Estudio de Casos..... - 107 -
datos generales ..... - 107 -
Sintesis del Caso ..... - 107 -
Resolución ..... - 108 -
Comentario de la Resolución..... - 111 -
DISCUSIÓN..... - 113 -
Verificación de Objetivos ..... - 113 -
Objetivos General. ..... - 113 -
Objetivos Específicos..... - 114 -
Contrastación de Hipótesis ..... - 115 -
Fundamentación Jurídica para la Propuesta de Reforma Legal ..... - 116 -
CONCLUSIONES ..... - 121 -
RECOMENDACIONES..... - 123 -
Propuesta de Reforma Jurídica ..... - 125 -
BIBLIOGRAFÍA..... - 130 -
ANEXOS..... - 134 -
Anexo N° 1 Proyecto de Investigación..... - 134 -
Anexo N° 2 Formulario de Encuestas..... - 157 -
Anexo N° 3 Formulario de Entrevistas..... - 159 -