

**REPÚBLICA DEL ECUADOR**



**INSTITUTO DE ALTOS ESTUDIOS NACIONALES**

**UNIVERSIDAD DE POSTGRADO DEL ESTADO**

**MAESTRÍA EN DERECHO CON MENCIÓN EN ESTUDIOS JUDICIALES**

**ARTÍCULO CIENTÍFICO**

**EL ACTUAL PROCESO JUDICIAL DE EXPROPIACIÓN COMO UNA  
POSIBLE VIOLACIÓN AL DERECHO A LA PROPIEDAD DENTRO DE  
QUITO.**

**Autor:** Danny Guerra Acosta

**Director:** Alex Valle

Quito, agosto 2017

No.163- 2017.

## ACTA DE GRADO

En la ciudad de Quito, a los catorce días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete, **DANNY MANOLO GUERRA ACOSTA**, portador de la cédula de ciudadanía: 1709257495, **EGRESADO DE LA MAESTRÍA EN DERECHO CON MENCIÓN EN ESTUDIOS JUDICIALES 2016-2018**, se presentó a la exposición y defensa oral de su Artículo Científico, con el tema: **"EL ACTUAL PROCESO JUDICIAL DE EXPROPIACIÓN COMO UNA POSIBLE VIOLACIÓN AL DERECHO A LA PROPIEDAD DENTRO DE QUITO"**, dando así cumplimiento al requisito, previo a la obtención del título de **MAGÍSTER EN DERECHO CON MENCIÓN EN ESTUDIOS JUDICIALES**.

Habiendo obtenido las siguientes notas:

Promedio Académico:	8.37
Artículo Científico Escrito:	8.00
Defensa Oral Artículo Científico:	7.50

**Nota Final Promedio:** 8.06

En consecuencia, **DANNY MANOLO GUERRA ACOSTA**, se ha hecho acreedor al título mencionado.

Para constancia firman:

  
**Dr. José Tomas Sánchez**  
MIEMBRO Y PRESIDENTE DEL TRIBUNAL

  
**Dra. Sorily Figuera**  
MIEMBRO

  
**Abg. José Luis Jaramillo**  
Director de Secretaría General

  
INSTITUTO DE ALTOS ESTUDIOS NACIONALES  
LA UNIVERSIDAD DEL PICHINCHA

SECRETARÍA  
GENERAL

De conformidad con la facultad  
prevista en el estatuto del IAEN  
CERTIFICO que la presente es fiel  
copia del original

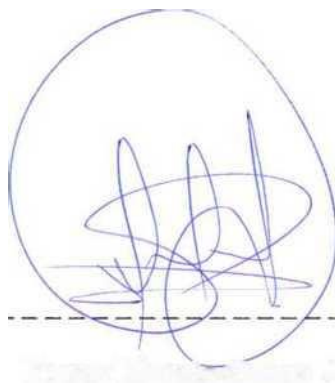
  
INSTITUTO  
DE ALTOS ESTUDIOS  
NACIONALES  
LA UNIVERSIDAD  
DEL PICHINCHA

Fojas 11  
Fecha 19/12/2018

  
Secretario General

## **DECLARACIÓN DE AUTORÍA**

Yo, Danny Manolo Guerra Acosta, con CC: 170925749-5, declaro que las ideas, juicios, valoraciones, interpretaciones, consultas bibliográficas, definiciones y conceptualizaciones expuestas en el presente trabajo, así como los procedimientos y herramientas utilizadas en la investigación, son de absoluta responsabilidad del autor del trabajo de titulación. Asimismo, me acojo a los reglamentos internos de la universidad correspondientes a los temas de honestidad académica.



Danny Manolo Guerra Acosta

CI: 170925749-5

## **AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN**

"Yo Danny Manolo Guerra Acosta, cedo al IAEN, los derechos de publicación de la presente obra por un plazo máximo de cinco años, sin que deba haber un reconocimiento económico por este concepto. Declaro además que el texto del presente trabajo de titulación no podrá ser cedido a ninguna empresa editorial para su publicación u otros fines, sin contar previamente con la autorización escrita de la universidad"

Quito, agosto, 2017



**DANNY MANOLO GUERRA ACOSTA**

C.I. 170925749-5

## **DEDICATORIA**

A Dios, por darme la oportunidad de vivir y por estar conmigo en cada paso que doy, por fortalecer mi corazón e iluminar mi mente y por haber puesto en mi camino a aquellas personas que han sido mi soporte y compañía durante todo este el periodo de estudio.

A mi madre, por darme la vida y ser mi ejemplo de amor.

A mi esposa Lorena, por todo el apoyo y comprensión durante este tiempo, sin ti no lo hubiera logrado.

A mis hijos Emmanuel e Isabella, por ser el motivo que hace que todo este esfuerzo valga la pena.

A todos mis familiares, por ser parte importante en mi vida.

## **AGRADECIMIENTO**

Al Instituto de Altos Estudios Nacionales, por darme la oportunidad de seguir esta maestría.

Al Dr. Alex Valle, por el apoyo brindado en la elaboración de este Artículo Científico.

A todos los docentes, por los conocimientos impartidos.

A Gabriela Maldonado, por toda la paciencia y apoyo desinteresado.

A todos mis compañeros de maestría, en especial a Daniela Escobar por todo el apoyo, cariño y confianza depositada en mí.

## **El actual proceso judicial de expropiación como una posible violación al derecho a la propiedad dentro de Quito.**

### **RESUMEN**

Hoy en día, dentro de las facultades del Estado se encuentra la acción de poder expropiar bienes por razones de utilidad pública o interés social, como refiere la (Constitución de la República del Ecuador, 2008); la expropiación desde una perspectiva gubernamental – jurídica se enfoca dentro de un contexto de utilidad pública o interés social, la cual estructurada como herramienta es de gran frecuencia en su uso por parte del Estado; con el fin de realizar obras públicas y dotar de servicios básicos a los ciudadanos para satisfacer las necesidades de orden público. Pero dentro de dicho contexto el marco jurídico ha generado un efecto socio económico indirecto por la expropiación en los ciudadanos de Quito, quienes intrínsecamente ante esta jurisprudencia más allá de un derecho obligatorio cumplido por su ejecución del bienestar común, los ciudadanos han visto en ella una violación al buen vivir, al acceso de una vivienda y al de poseer propiedad privada.

En tal virtud, ha sido importante determinar y analizar los problemas socio económicos que surgen dentro de un procedimiento expropiatorio administrativo o judicial; al igual que las causas que lo originan por medio del estudio de casos actuales, para plantear soluciones referidas dentro de la normativa internacional que permita consolidar un mejor proceso jurídico de expropiación en la ciudad de Quito. Entendiendo que la expropiación no sólo está ligada a la forma de indemnizar dentro del marco jurídico; sino la misma tiene una visión injusta por parte de los propietarios dado que refieren que el pago está alejado de la doctrina jurídica sobre un “precio justo”, y que existe una clara transgresión socio económica que genera en los propietarios efectos de índole administrativos y psicosocial; conllevando a una clara violación al derecho de la propiedad, seguridad jurídica y a la garantía del debido proceso.

**Palabras claves:** proceso, expropiación, propiedad, socioeconómico, violación.

## ABSTRACT

Today, within the powers of the State, it is possible to expropriate property for reasons of public utility or social interest as referred to (Constitución de la República del Ecuador, 2008); The expropriation from a governmental - legal perspective is focused within a context of public utility or social interest, which is structured as a tool of great frequency by the State, in order to carry out public works and provide basic services to citizens To meet the needs of public order. But within this context the legal framework referred to a socio-economic effect of expropriation on the citizens of Quito, who intrinsically of this jurisprudence beyond a mandatory right fulfilled before its execution of the common welfare, have seen in her a violation to the good living, access to a home and ownership of private property.

Thus, it has been important to identify and analyze the socio-economic problems that arise within an administrative or judicial expropriatory procedure, as well as the causes that originate it through the current case study, in order to propose solutions referring to the international regulations that to consolidate a better legal process of expropriation in the city of Quito. Understanding that the expropriation is not only linked to the way of indemnifying within the legal framework the same that has an unfair view on the part of the owners since they refer that the payment is far from the legal doctrine on a "fair price", but There is a clear socio-economic transgression that generates administrative and psychosocial effects on the owners; leading to a clear violation of property law, legal security and the guarantee of due process.

**Key words:** process, expropriation, property, socioeconomic, rape.



## ÍNDICE DE CONTENIDOS

<b>DECLARACIÓN DE AUTORÍA</b> .....	iii
<b>RESUMEN</b> .....	vii
<b>ABSTRACT</b> .....	viii
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	1
<b>1. EL DERECHO A LA PROPIEDAD Y LA EXPROPIACIÓN COMO PROCEDIMIENTO DIRECTO</b> .....	2
<b>1.1. La propiedad privada</b> .....	8
<b>1.2. La expropiación</b> .....	9
<b>1.3. La Declaración de Utilidad Pública dentro de la expropiación</b> .....	10
<b>2. SISTEMATIZACIÓN INTERNACIONAL DE LA EXPROPIACIÓN</b> .....	11
<b>2.1. España</b> .....	11
<b>2.2. México</b> .....	13
<b>2.3. Colombia</b> .....	14
<b>3. NUDOS CRÍTICOS DE LA EXPROPIACIÓN</b> .....	16
<b>4. PROPUESTA ANTE LA VIOLACIÓN EN DERECHO DE LA EXPROPIACIÓN</b> 19	
<b>5. CONCLUSIONES</b> .....	20
Bibliografía .....	22
<b>ANEXOS</b> .....	25

## INTRODUCCIÓN

El presente artículo científico tiene por objetivo ahondar en la figura de la expropiación dentro del actual procedimiento administrativo referenciando casos específicos en los que ha procedido; entendiendo la relación del procedimiento expropiatorio dentro de los efectos socioeconómicos como tal, hacia un estudio de jurisprudencia comparada.

Así, se busca analizarla visión de la expropiación ya no como la mera privación de la cosa o derecho en que esta consiste referente a la propiedad privada, sino el destino posterior que tras la privación expropiatoria ha de afectarse no sólo al bien expropiado sino a la persona a quien la figura legal afecta y genera un impacto social al perder su propiedad y que la mayoría de las veces el valor cancelado por la expropiación dentro de su cálculo no cubre más allá del valor neto del bien.

En este sentido, (Jácome, 2012, pág. 215) refiere a la expropiación “como un instrumento y no un fin en sí misma, pues está siempre en función de una transformación, ya sea física o jurídica del bien expropiado” pero, que dentro de su definición general no involucra nunca el sentido de pertenencia hacia la pérdida del bien por parte de su propietario y la relación socioeconómica que este proceso jurídico puede enfatizar en la esencia social del hecho consumado, determinando conceptualmente una de las primeras falencias.

Si bien la expropiación es “una figura jurídica vanguardista fundada por el legislador para tutelar al Estado y favorecer la gestión pública desarrollada por este como parte de los derechos subjetivos del Estado” (Veintimilla, 2016, pág. 36). Es una decisión “únicamente del Estado que nace de la actividad pública regulada y exclusivamente por la ley que afecta uno de los derechos básicos de la persona que es la propiedad” (Barceló, 2012, pág. 79). Lo cual, al vincular el accionar directo del Estado como medio, su ejecución se resguarda a la expropiación del medio o mercado privado.

El Diccionario Jurídico de (Cabanellas, 2015, pág. 95), expone que la expropiación “es el desposeimiento o privación de la propiedad, por causa de utilidad pública o interés preferente, y a cambio de una indemnización previa”. Refiriendo un elemento clave, que la misma mantiene su enfoque de pago previo, pero hasta el momento de esta definición no se especifica el término de valor justo lo cual ha sido el principal

elemento argumentativo de las personas a quienes se les ha expropiado sus bienes y consideran que la mayoría de veces el pago no corresponde al valor del inmueble. De ahí la justificación del hecho hacia el estudio socioeconómico como efecto referencial dentro de la violación de Derechos a la propiedad, pero también de la referencia de pago justo por el hecho emitido en la expropiación.

Dentro del momento coyuntural ecuatoriano, el Estado por medio de sus instituciones y entes legales comúnmente usan el poder del dominio eminente ante la expropiación cuando “la adquisición de bienes inmuebles es precisa para ultimar un proyecto público como por ejemplo la construcción de una carretera y el dueño de la propiedad requerida es reticente a negociar el precio de su venta” (Beird, 2015, pág. 63). Así, en la jurisprudencia nacional el poder del dominio eminente está rebajado con el derecho a una “compensación justa” con respecto a la apropiación del bien, utilizando el término expropiación como sinónimo de “condena” para describir el acto del Estado sobre su autoridad de dominio eminente. Por tanto, la condenación del dominio eminente se “justifica dentro de la eminencia pública como la acción de expropiar y generar la cantidad económica de una compensación justa” (Cigüenza, 2015, pág. 93), pero que nunca considera más allá de dicho pago un valor extra por el perjuicio social emitido.

Así, en la investigación del presente artículo científico se utilizaron múltiples recursos académicos, esencialmente la consulta de libros, documentos indexados, folletos, opiniones profesionales sobre el tema, entre otros. Determinando con exactitud los casos en los que procede y aplica la problemática, cuál ha sido el procedimiento seguido para la declaratoria de la expropiación tanto a nivel nacional como internacional y que efectos se han desencadenado como parte de una violación al derecho de propiedad.

## **1. EL DERECHO A LA PROPIEDAD Y LA EXPROPIACIÓN COMO PROCEDIMIENTO DIRECTO**

Desde hace cientos de años para resguardar al derecho a la propiedad se intimó dentro de la acción social regular las proporciones de la tierra, a fin de que las personas vayan construyendo su propio patrimonio, con ello se generan múltiples transacciones comerciales dando surgimiento al trueque de la caza y pesca, donde la prioridad en las tierras era “proyectar y lograr la expansión territorial mayormente por guerras y por cesión de gobiernos, poniendo énfasis en las invasiones extranjeras, permitiendo el

crecimiento económico de determinados Estados” (Castro, 2015, pág. 106). Dado, que a diferencia de los productos comerciales, la tierra un elemento limitado a una acción de trueque.

Por tanto, dentro del desarrollo histórico la figura legal de la expropiación ha sido de valiosa importancia, como “un mecanismo por el cual la autoridad máxima de un pueblo, reino, nación o Estado, podía adquirir la propiedad de los individuos, súbditos, administrados o ciudadanos, mediante el pago de una compensación” (Grijalva, 2012, pág. 66). Es así, como surge dentro del contexto legal dicho criterio, dado que en múltiples civilizaciones se ha logrado encontrar referencias que verifican su existencia en las legislaciones con carácter evolutivo de los diferentes Estados entorno a la praxis jurídica.

Dentro de la (Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, 1789), se estableció en el Art. 17 que: “la propiedad es inviolable y sagrada, nadie puede ser privado de ella, salvo cuando la necesidad pública, legalmente reconocida, lo exija evidentemente, y a condición de una justa y previa indemnización”. Esta concepción, acoge a la propiedad de los individuos, siendo esta “un derecho inviolable y sagrado, que podía ser tomado, únicamente, cuando la necesidad pública, legalmente comprobada, lo exigía y bajo la condición de una justa y previa indemnización” (Klose S. , 2010, pág. 91).

Desde la perspectiva de (Monpellier, 2015, pág. 144), dentro del Derecho Romano se mostraba la necesidad de “exigir a los particulares a la cesión forzada de sus bienes, que procedía cuando se revelaba imposible el arreglo amigable y lo exigía el bien público común”. Sin embargo, este análisis tiene su relevancia dentro de la Grecia antigua, donde originariamente se desdobló esta figura jurídica, pero que históricamente generó varios conflictos como los acontecidos en Macedonia y Tesalia. Para inicios del siglo XX y a mediados del mismo dentro de la coyuntura histórica ecuatoriana, las disputas se lanzaron por medidas establecidas en la reforma agraria y la nacionalización de la industria del petróleo en los años 60’s.

Sin embargo, los variados conflictos presentados y la inestabilidad dentro del Derecho Internacional, ha dado apertura a que numerosas injusticias se lleven a cabo, con respecto al manejo de la expropiación y al derecho a la propiedad privada. Por lo expuesto, la expropiación “es una figura de excepción que debe ser aplicada cuando los

intereses privados y estatales no pueden ser conciliados” (Beird, 2015, pág. 2013). Así, para ejercer una debida expropiación es pertinente “la declaratoria de utilidad pública correspondiente y la cancelación de una compensación, pero sobre todo intentar un acuerdo amigable de las partes” (Rivas, 2015, pág. 172).

Pero dentro de la práctica jurídica persiste un aspecto problemático de orden legal y que tiene que ser revisado y reformulado o por lo menos descrito; haciendo un llamado a criticar la expropiación y la declaratoria de utilidad pública en ciertos bienes inmuebles de propiedad de particulares que innegablemente ha sido un hecho vulneradora los derechos de las personas como fue en su momento el caso ecuatoriano de Salvador Chiriboga a quien se le expropió 64 hectáreas en el actual Parque Metropolitano, por parte del Municipio de Quito en 1991 dentro de lo cual el 2011 la Corte Interamericana de Derechos Humanos establecida en un fallo por reparaciones a dicha persona por un monto de USD 28,2 millones.

Por ende, la ausencia de un beneficio colectivo o necesidad pública más la falta de relación o debida congruencia entre el fin declarado como justificativo de la expropiación y el destino efectivo del bien expropiado, viola el derecho de propiedad, al tiempo que “configura un vicio de desviación y daño sobre un factor no concebido como el efecto socioeconómico hacia el propietario” (Añate, 2016, pág. 33); ante lo cual se busca por parte de los afectados una reparación por los hechos implicados.

En la legislación ecuatoriana la propiedad es “un derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, respetando el derecho ajeno, sea individual o social” (Calderón, 2012, pág. 95). Por ende, el derecho de propiedad percibe el conjunto de principios y normas que “regulan el patrimonio de los sujetos del derecho o de las personas naturales o jurídicas; y reconoce la facultad individual o colectiva de usar, gozar o disponer de un bien objeto de su patrimonio” (Corrales, 2014, pág. 183).

La (Constitución de la República del Ecuador, 2008), en el Capítulo Sexto, Sección Primera, Art. 321, cita “garantiza las distintas formas de propiedad: pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta y es así que señala que cualesquiera de estas formas deberán tener función social y ambiental”. Para lo cual (Portela, 2013), asevera que la función social significa:

(...) que los diferentes tipos de propiedad compensen necesidades de la sociedad, que reconozcan a una justicia redistributiva; que no violente derechos colectivos y siembre una convivencia intercultural. Que se mantenga dentro de una producción sustentable, sostenible y con responsabilidad social; y, que su función y aprovechamiento respete el buen vivir de la sociedad (Pág. 73).

Contribuyendo a lo descrito, la (Constitución de la República del Ecuador, 2008), promueve el acceso a la propiedad por medio de una mayor democratización y, por lo tanto, reducir la concentración en pocas manos, es decir evitar el efecto “embudo”, dentro del acaparamiento de recursos nacionales. Dentro de esta conceptualización, varios profesionales discurren que la garantía del derecho de propiedad es una de las razones que justifican la existencia del Estado; en lo expuesto, (Chacón, 2015, pág. 82) asevera que el motivo de la formación del Estado “se halla en la protección de la propiedad, por lo que invoca la tutela del él, como la raíz esencial del ordenamiento estatal”.

Partiendo de la misma idea el Art. 323 de la (Constitución de la República del Ecuador, 2008), señala:

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 valorización, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación.

Es decir, que intrínsecamente el enunciado normativo anteriormente expuesto motiva la figura jurídica de la expropiación en Ecuador, donde previamente debe coexistir la declaratoria de utilidad pública o interés social y nacional que la puede realizar el Estado a través del gobierno central, institucional o descentralizado. Es relevante recalcaren forma previa que en Ecuador está prohibida toda forma de confiscación, es decir, “siempre que el Estado pretenda expropiarle corresponderá hacerlo por medio de la institución expropiante y cancelar un precio justo, sin dejar de lado como fin único la utilidad pública” (Hoch, 2015, pág. 144).

Es relevante mencionar que el proceso de expropiación contempla dos vías, la primera llamada administrativa, en la cual se realiza por medio de la autoridad encargada la ejecución del proceso siempre y cuando exista un acuerdo entre las partes. Y la segunda

vía denominada judicial, que se produce cuando las partes no han logrado un acuerdo en el precio a pagar por el inmueble expropiado. Sobre esta segunda vía se basa el siguiente artículo científico, referenciando la incidencia de la reforma al artículo 58 de la LOSNCP (Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, 2008), en sentencias de procesos judiciales de expropiación dentro de Quito, con un enfoque cualitativo del efecto socioeconómico de los propietarios.

Así, el (PNBV, 2013) refiere en su objetivo 3 “mejorar la calidad de vida de la población”, que:

La vida digna requiere acceso universal y permanente a bienes superiores, así como la promoción del ambiente adecuado para alcanzar las metas personales y colectivas. La calidad de vida empieza por el ejercicio pleno de los derechos del Buen Vivir: agua, alimentación, salud, educación y vivienda, como prerrequisito para lograr las condiciones y el fortalecimiento de capacidades y potencialidades individuales y sociales.

Lo cual, en una forma literal al objetivo se debe buscar el bien común, lo que sustenta la expropiación como elemento de utilidad pública o interés social, pero se yuxtapone cuando la (Constitución de la República del Ecuador, 2008) busca garantizar el buen vivir y el derecho a la vivienda para todos los ciudadanos. Dado que al ejecutarse una expropiación el valor catastral considera “el valor del inmueble y no la plusvalía adquirida por el poseedor de la propiedad privada y en menor forma el daño a la moral e intimidad que sufrirá el dueño por la pérdida de su propiedad” (Nieves, 2016, pág. 63).

Además, se deja de lado elementos sociales y afectivos como son: el esfuerzo del propietario por la adquisición del bien en su debido tiempo, el afecto a la propiedad, los recuerdos vividos dentro de la vivienda, etc. Situaciones que, si bien pueden ser meramente psicológicas, generan un efecto en las personas a la cual se le expropia su bien y más aún, cuando la indemnización cubierta por el Estado no satisface la compra de un bien similar en la misma localidad, “limitando al afectado no solo a perder dinero sino a obligarse a vivir en otro lugar que no sea de su conformidad” (Hernández, 2014, pág. 29).

Denotando, que la expropiación no solo está ligada a la forma de indemnizar dentro del marco jurídico, sino a la transgresión socioeconómica que se genera en los propietarios de un bien, lo cual como efecto en la sociedad determina la violación de

derechos a la propiedad por la ejecución de la expropiación y que todo lo referido en la (Constitución de la República del Ecuador, 2008) y (PNBV, 2013), queda de una forma a priori invalidada.

A modo de referencia histórica dentro de la doctrina jurídica, el proceso jurídico de la expropiación en el (Código de Procedimiento Civil, 2011), el Art. 781, cita:

Nadie puede ser privado de su propiedad en virtud de expropiación, sino en conformidad con las disposiciones de esta Sección; sin perjuicio de lo que dispusieren leyes especiales sobre la expropiación para construcción, ensanche y mejora de caminos, ferrovías, aeropuertos y poblaciones.

Y, complementando la idea, el Art. 783, dentro del mismo cuerpo legal referencia:

La declaración de utilidad pública para fines de expropiación, solo puede ser hecha por el Estado y las demás instituciones del sector público, de acuerdo con las funciones que les son propias y siempre que tal declaración sea aprobada, cuando fuere del caso, por el ministerio respectivo. La declaración de utilidad pública o social hecha por las entidades ya indicadas, son los medios para proceder a la expropiación de inmuebles, y no podrá ser materia de discusión judicial, pero sí en la vía administrativa (Código de Procedimiento Civil, 2011).

La expropiación es una figura legal establecida por la legislatura para “tutelar al Estado y beneficiar la gestión pública desarrollada por este, como parte de sus derechos subjetivos” (Capitanao, 2014, pág. 99), sin el desarrollo de esta medida se percibirían cortados las obras y proyectos en beneficio de la sociedad, por lo que merece una adecuada y eficiente regulación y normalización.

La expropiación involucra obligatoriamente la aplicación de un procedimiento especial, el mismo que debe referenciar en forma clara los pasos y etapas a mantener hasta “conseguir el reconocimiento de una indemnización dentro del valor comercial del bien expropiado misma que debe ser justa y equitativa sin causar perjuicio al afectado” (Bonilla, 2016, pág. 40).



## 1.1.La propiedad privada

Dentro del contexto histórico – jurídico la (Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, 1789), reconoció que “la propiedad es un derecho natural que el hombre trae consigo al nacer”, concepto jurídico que su vez se mantuvo en forma posterior en el Código Napoleónico (1804); y consolidado en las futuras legislaciones de los Estados latinoamericanos. Entendiendo a partir de dicha conceptualización que el ser humano puede acceder a tener bienes como parte de su desarrollo en sociedad si este así dispusiera.

Por tanto, las diferentes legislaciones latinoamericanas dentro de su desarrollo histórico en Derecho, siempre ha garantizado por lo menos desde el aspecto doctrinal a que las personas puedan referir actividades (laborales mayormente) y por medio de estas acceder a poseer bienes propios debido a su derecho de posesión.

En un entorno actual, el Art. 599 del (Código Civil, 2016), menciona que la 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”. En un sentido socioeconómico, la propiedad es apreciada como “una institución de carácter social que engloba a los derechos y las obligaciones que definen las relaciones entre individuos y grupos” (Villar, 2016, pág. 81). Y que dentro de la perspectiva social es fundamental y necesaria para la existencia armónica de la vida en sociedad, condición sirve para “que el hombre pueda sobrellevar sus actividades diarias y alcanzar sus metas y modo de vida deseado” (Silsatino, 2015, pág. 98).

Po lo expuesto, la (Constitución de la República del Ecuador, 2008), garantiza las distintas formas de propiedad: pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta. Pero que todas estas mantienen las siguientes características dentro del derecho de propiedad:

- **Absoluto**, en razón “que otorga a su propietario un dominio total, restringido dentro de los aspectos legales establecidas” (Sevilla, 2014, pág. 96).
- **Exclusivo**, refiere a que “únicamente resulta atribuido al propietario y por tanto excluye a terceros, es decir que el titular es el único facultado para usar, gozar y disponer del mismo” (Pallares, 2014, pág. 134)

- **Perpetuo**, “no están sometido a limitación de tiempo y subsiste independientemente del uso que se pueda hacer de él” (Da Silva, 2016, pág. 192).
- **Elástico**, atribuye “un número de facultades que pueden ser restringidas, aumentadas o disminuidas” (Vargas, 2015, pág. 211), dentro del derecho no pierde su naturaleza esencial dado que tiene la facultad de volverla a recuperar.
- **Abstracto**, va más allá de la simple suma de facultades jurídicas.

Así, las siguientes características dan al poseedor de la propiedad ciertos derechos que en su descripción y teoría son inviolables, pero como se referencia en el siguiente apartado la expropiación pasa a ser sobre estos una clara violación sobre todo a nivel de las características de absoluto y perpetuo derecho; pero que dentro de la doctrina jurídica se justifica bajo el bienestar y beneficio de la comunidad, citando que “la propiedad privada personal como beneficio íntimo y único deja de serlo cuando sus beneficios en sociedad hacia el conglomerado son mayores al de una sola persona” (Bonilla, 2016, pág. 176). Es decir, desde la perspectiva de este autor se justifica violar la ley cuando esta trae un mayor número de beneficios a más personas que los perjudicados; siendo un claro elemento de ambigüedad jurídica hacia el Derecho y su relación de “garantizar el cumplimiento de la ley sin acto de marginación alguno” (Cigüenza, 2015, pág. 92).

## **1.2.La expropiación**

La expropiación radica en “la extinción definitiva del derecho de dominio” (Cedeño, 2015, pág. 96). Es un procedimiento administrativo por el cual el Estado, debido al interés público, instala para sí la transferencia del bien de un particular, entregando a este, a forma de cambio la correspondiente indemnización.

Los siguientes elementos refieren a la expropiación pública dentro de su proceso:

- Utilidad pública (elemento final)
- Bien expropiable (elemento objetivo)
- Expropiante y expropiado (elemento subjetivo)
- Indemnización (elemento material)
- Procedimiento (elemento formal) (Bonilla, 2016, pág. 71)

Ante esto, es pertinente mencionar que la utilidad pública está ligada a la administración pública y dentro de esta la expropiación se determina bajo la búsqueda de

la ventaja de utilidad por encima del bien; sin determinar con mayor importancia en Derecho la calidad de propiedad sobre el mismo por parte de su propietario. Así, la expropiación se justifica como un medio hacia la utilidad y su ventaja social, permitiendo la extinción del dominio y por dicha acción emitir una indemnización acorde pero no justa por el hecho expropiante.

Por tanto, la utilidad pública se transforma en sinónimo de la consolidación administrativa hacia el interés social de forma subjetiva, por encima del bien expropiado (elemento objetivo), donde lo material de la indemnización busca respaldar el afán de cero lucro que conlleva el procedimiento de dimitir a su legítimo dueño sobre su propiedad por el hecho justificado o no según la perspectiva de quien considere de la acción estatal y las instituciones públicas involucradas.

Dicho elemento, en forma a priori da entender que el Estado invierte valores económicos hacia una acción de expropiación sin fin de lucro por acceder a una propiedad que da mayor beneficio a la sociedad que estar en manos de un determinado dueño, justificando de mala forma que estar por encima de la ley por el bienestar de la comunidad bajo la anuencia del Estado es un hecho legal y que debe entenderse con normalidad y sin carácter de ser juzgado como una violación de derechos hacia el propietario.

### **1.3.La Declaración de Utilidad Pública dentro de la expropiación**

Dentro de la Utilidad Pública se debe entender en primera instancia a la Obra Pública como “aquella emitida por el Estado cuya ejecución involucra la inversión de recursos públicos manteniendo un fin social y sin afán de lucro” (Dávila, 2015, pág. 96).

Se afirma que la Utilidad Pública “concibe finalidades adicionales para la expropiación, incluyendo aspectos socio-económicos y políticos, que amplían su ámbito también al interés social” (Roldán, 2015, pág. 150), tal es el caso de la reforma agraria, proyectos de vivienda, conservación del medio ambiente y el desarrollo sustentable, entre otros. Tal como consta en el Art. 376 de la (Constitución de la República del Ecuador, 2008):

Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de

beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso de suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.

Por tanto, el interés social de la Utilidad Pública se ajusta dentro del beneficio de la expropiación a un grupo social determinado, donde la satisfacción del interés social queda cumplido al momento de la expropiación y posterior uso del bien por los beneficiados en particular.

## **2. SISTEMATIZACIÓN INTERNACIONAL DE LA EXPROPIACIÓN**

### **2.1.España**

La expropiación forzosa en el Derecho Español dentro del Art. 33.3, expone: “esta figura es concebida como un acto administrativo que, por utilidad pública o interés social, despoja a una persona de parte de su patrimonio, compensándola con el pago de un justiprecio” (Constitución Española, 1978).

Así, para la formación del justiprecio:

Se atiende, en primer lugar, a la objetividad de los criterios de valoración, no incluyéndose el valor sentimental, afectivo, o cualquier otro de naturaleza subjetiva. No obstante, se incluye el llamado “premio de afección” por tal perjuicio, que comprende el 5% del importe total del justiprecio resultante (Constitución Española, 1978).

Dentro de lo expuesto, ya se refiere el término de precio justo (término de justiprecio en la legislación española) que busca cancelar un monto por el perjuicio ocasionado dentro del valor sentimental, elemento que a modo de comparación es carente dentro de la jurisprudencia ecuatoriana.

Con referencia al proceso administrativo la jurisprudencia española maneja un rol interesante dado, que dentro de las actividades de indemnización aplica fases o momentos para la compensación, los mismos que están determinados con números de días para exponer cada fase del proceso antes de llegar a una instancia judicial. A decir de esto (Urueles, 2014, pág. 218), cita:

En primera instancia, las partes pueden buscar un mutuo acuerdo sobre el valor del justiprecio. Si, dentro de los próximos 15 días de cerrarse el trámite

de la declaración de necesidad de expropiación, y que el propietario esté informado, mas no esté establecida la capacidad de convenir el justiprecio; se iniciará la etapa de valoración contradictoria. Por tanto, la Administración informará al interesado para que dentro del plazo no mayor de 20 días presente su hoja de apreciación con la valoración del bien a referencia como disponga sobre los elementos no considerados en el justiprecio preliminar. Ya presentado dicho documento, la Administración optará por conformarse o por ejecutar una propia hoja de aprecio que valide o desmienta lo referido por el interesado. Si habiéndose ejecutado el último hecho, el expropiado refuta la hoja de aprecio de la Administración, se procederá con la etapa de valoración por Jurado.

Así, uno de los elementos claves que se puede distinguir en la legislación española con referencia a la ecuatoriana más allá de la potencial mediación por un precio justo, está que el propietario puede exponer una hoja de justiprecio (valoración del bien), donde se exponga y referencie cualquier monto no considerado por la otra parte; así, cualquier elemento más allá del valor catastral o económico del bien se puede considerar y exponer como factor de incremento del mismo para que el pago a recibir sea más justo y así satisfacer las necesidades de ambas partes.

Una vez no acordado en la instancia administrativa, es valorado por el Jurado, este notificará al interesado y a la Administración su sentencia, poniendo fin a la vía previa. Lo cual, a nivel de España con referencia a la expropiación ha dejado un precedente que la mayoría de procesos sean resueltos en la vía administrativa, como se cita por parte de (Mogollón, 2015, pág. 83); “(...) la disposición del Jurado es fallar en la mayoría de los casos hacia el expropiador cuando este refiérase como Estado, haciendo que las negociaciones sobre el monto a recibir por el bien se determine mucho antes de esta instancia”.

Por lo expuesto, el proceso de expropiación finaliza con el pago del justiprecio y la ocupación del bien por la Administración. Es pertinente mencionar que el monto a pagarse dará antes de los seis meses posteriores a su fijación. Pasado dicho plazo, se incrementará un interés de mora.

Otra de las figuras relevantes dentro de la jurisprudencia española es la extinción de la expropiación, la misma que está sustentada dentro del derecho de reversión. Por

medio de la cual, “se permite a quien sufra la expropiación poder recuperar el bien expropiado en el supuesto caso del cese en el accionar público o interés social que originó la actuación expropiatoria” (Monpelier, 2015, pág. 229). Así, la misma implica la devolución del justiprecio que fuese entregado en forma preliminar.

## **2.2.México**

La (Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos , 2005) en el Art. 27 “faculta al Estado asignar a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público y de efectuar expropiaciones por causa de utilidad pública y mediante indemnización”.

Además, la (Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos , 2005) en el Art. 27, fracción VI dicta:

El precio que se fijará como indemnización a la cosa expropiada, se basará en la cantidad que como valor fiscal de ella figure en las oficinas catastrales o recaudadoras, ya sea que este valor haya sido manifestado por el propietario o simplemente aceptado por él de un modo tácito por haber pagado sus contribuciones con esta base. El exceso de valor o el demérito que haya tenido la propiedad particular por las mejoras o deterioros ocurridos con posterioridad a la fecha de la asignación del valor fiscal, será lo único que deberá quedar sujeto a juicio pericial y resolución judicial. Esto mismo se observará cuando se trate de objetos cuyo valor no esté fijado en las oficinas rentísticas.

Ante lo referido dentro de la Carta Magna mexicana, ninguno de los artículos referidos o expuestos dentro del documento legal refieren sobre algún pago adicional por los daños al valor sentimental o afectivo como se expresa en la (Constitución Española, 1978), declarándose un previo vació ante dicha figura.

Un aporte interesante dentro del proceso de expropiación mexicano, es que también está direccionado por medio de la Ley de Agricultura a expropiar terrenos con la capacidad de volverlos cultivables y que dentro del bienestar común represente fuentes no aptas de producción. Dentro de lo cual, serán indemnizados por un valor equivalente al comercial y sustentado de acuerdo al informe emitido por la Comisión de Avalúos de

Bienes Nacionales y que se sustenta jurídicamente en el Art. 95 de la Ley Agraria mexicana y en el Art. 63 de la Ley General de Bienes Nacionales.

Aunque, de igual forma la jurisprudencia mexicana sobre expropiación reconoce que en caso de controversia sobre el valor a indemnizar se dará la intervención necesaria frente a la autoridad jurídica correspondiente. No existe o referencia el proceso que se debe seguir; y peor aún, fuera de los que exponga la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales el propietario del bien a ser expropiado no puede presentar recurso alguno en el cual se considere desde su perspectiva el verdadero monto a cancelar.

Dejando a un lado, como expone la jurisprudencia española que el propietario refiera una hoja de precio justo con el valor que considera debería ser cancelado. Apegándose así a la doctrina ecuatoriana donde el valor del bien está estrictamente relacionado al monto del avalúo. Aunque, por medio de resolución judicial la persona expropiada en México puede solicitar un dictamen pericial ante la controversia de la cuantía; pero la misma en una gran mayoría de casos “simplemente justifica el valor catastral o del avalúo previamente ejecutado en la vía administrativa” (Pedrosa, 2015, pág. 92)

### **2.3.Colombia**

La (Constitución Colombiana, 1995), en su Art. 58 expone:

Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivo de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social (...) (Constitución Colombiana, 1995).

Además, el Art. 61 de la (Constitución Colombiana, 1995), refiere que:

Se reconoce además que, si el particular sufre daños adicionales a la pérdida patrimonial del inmueble, el cálculo del resarcimiento, no se limita a discurrir sobre el valor comercial del bien, sino que puede abarcar los daños y perjuicios sufridos por el afectado por el hecho de la expropiación (Constitución Colombiana, 1995).

Por ende, la jurisprudencia colombiana y como se referencio anteriormente en la española se está considerando dentro de la indemnización elementos extras dentro del precio justo como son los daños y perjuicios generados por la expropiación. Además, es

referente mencionar que a nivel de los procedimientos administrativos existe la figura de la enajenación voluntaria que reside “en una negociación entre la administración y los propietarios” (Palero, 2015, pág. 241); por medio de la cual se oferta al propietario un precio base; determinada como oferta de compra. Cuando esta negociación no resulta fructífera, se inicia el procedimiento expropiatorio propiamente dicho.

Si bien, la enajenación voluntaria se sustenta en una mediación entre las partes, la misma no concibe que los propietarios en forma legal y establecida jurídicamente presenten el precio justo que desean percibir por el mismo; sino que se abocan sobre el valor que la administración esté dispuesta a cancelar.

Por tanto, más allá de buscar satisfacer la necesidad de llegar a un precio justo, esta direccionada en evitar que la expropiación se vuelva engorrosa y dilate dentro de los procesos judiciales. Así, la Corte de Justicia colombiana expone con base a la expropiación y sustentada dentro de las disposiciones constitucionales las siguientes directrices que siempre deben ser vigiladas dentro de cualquier proceso de expropiación para el bienestar común:

- No puede existir la expropiación sin la pertinente indemnización;
- La indemnización siempre consistirá en el traspaso del dominio de un determinado bien del particular al Estado;
- La indemnización buscará en lo posible ser justa, para lo cual, debe estar fijada sobre los intereses de la comunidad y del afectado y, por ende, esos intereses deben ser revisados caso por caso en un contexto individual. La ejecución de la expropiación se dará con relación al marco legal colombiano y la constitucional nacional. Esta será efectuada por el juez civil si la misma fuese por vía judicial, y por la entidad si se debiese a una expropiación por vía administrativa;
- La acción de la indemnización es, por norma general, sólo de orden reparatorio y dentro de la misma percibe tanto el daño emergente como el lucro cesante. Sin embargo, en varias circunstancias, al ser examinados los intereses de la comunidad y asumir el peso del interés el mismo se puede reducir y cumplir tan sólo una función compensatoria. Pero en el caso expropiatorio hacia una vivienda familiar, la indemnización se cumplirá como una función restitutiva.



Por tanto y una vez referenciada la jurisprudencia comparada en función de la legislación de la expropiación dentro del contexto español, mexicano y colombiano se puede observar que la exigencia del pago de una indemnización en caso de expropiación siempre debe estar dada y que la misma siempre debe buscar como ideales ser: justa, apropiada, adecuada y pronta. Pero, que aún en la actualidad existe diferentes vacíos sobre qué elementos se deben o no considerar en el cálculo del pago y si en verdad el valor de avalúo o peor el catastral en realidad sustentan el verdadero precio de una propiedad expropiada por más fin común que exista por atrás de dicho accionar.

### **3. NUDOS CRÍTICOS DE LA EXPROPIACIÓN**

Luego del estudio referente al proceso de expropiación vinculado a la violación del derecho a la propiedad privada se define el siguiente análisis:

- La expropiación se mantiene como una figura jurídica de corte vanguardista establecida por el legislador “para tutelar al Estado y beneficiar la gestión pública desarrollada por el Estado, como elemento de los derechos subjetivos que el mismo tiene dentro de sus poderes” (Klose M. , 2015, pág. 244). Reside en una acción por medio de la cual el Estado, hace factible el cumplimiento de sus fines de servicio a la sociedad, sustentada en directrices de utilidad pública y social, por medio de la cual se traslada de forma unilateral “la propiedad de un bien a su favor para servicio exclusivamente oficial o comunitario” (Cedeño, 2015, pág. 123). La expropiación envuelve obligatoriamente la aplicación de un procedimiento especial que sobrelleva al reconocimiento de una indemnización o pago, el que se fija de acuerdo al valor comercial del bien expropiado, dentro del cual la interacción de justo se visiona desde la potestad del Estado más no del propietario.
- Dentro de los elementos fundamentales de la expropiación se cita los siguientes: la privación de la propiedad a su propietario; la declaratoria de utilidad pública y social; y, efectuar con el debido procedimiento señalado en la ley. Es decir, los elementos de la expropiación mantienen una figura jurídica netamente de derecho público, a través de la cual las instituciones del Estado, en uso de sus atribuciones restringe el derecho a la propiedad de un bien a su titular, que comparado con los elementos doctrinales internacionales es una clara violación al derecho de la propiedad privada desde una perspectiva socioeconómica de la jurisprudencia ecuatoriana.

- La expropiación es una acción que causa daño a los particulares, si bien consiste en un medio para beneficiar a toda una colectividad el dueño se mantiene dentro de un impacto a nivel socioeconómico después de la ejecución de la figura jurídica pero que al ser considerada la colectividad por encima de lo individual pierde en forma clara sus derechos a la propiedad.
- Es clara la diferencia entre confiscación y expropiación, por cuanto dentro de la primera no existe compensación por privar de la propiedad, mientras que en la segunda la indemnización es una característica intrínseca de la expropiación. La confiscación se desarrolla dentro de la pena por un acto cometido, mientras que la expropiación es una medida que se usa ante la necesidad de utilidad pública y social.
- La expropiación reincide sobre bienes de índole patrimonial, no obstante, puede incurrir sobre otro tipo de derechos, siempre y cuando estén dentro del contexto de expropiación, por lo cual, la autoridad pueda declarar esta acción por medio de una Ley expresa que observe los casos en los que procede y el procedimiento a mantener.
- La expropiación dentro de la utilidad pública limita la expropiación a bienes inmuebles, pero hoy en día se consideran expropiables toda clase de bienes y derechos, con excepción de aquellos de índole personal. Así, no son expropiables los derechos fundamentales como la vida, la libertad, observados en la (Constitución de la República del Ecuador, 2008).
- Los casos en los que procede la expropiación se encuentran referenciados y citados en diferentes cuerpos legales como son: (Constitución de la República del Ecuador, 2008), Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley de Gestión Ambiental, Ley de Patrimonio Cultural, Ley de Hidrocarburos, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, Ley de Aguas, entre otros.
- En la actualidad no existe una estructura jurídica genérica de las instituciones públicas para expropiar; consiguientemente, un órgano público no puede ejecutar una expropiación sin seguir la normativa reglamentaria.
- En el caso específico de la expropiación dentro de la coyuntura ecuatoriana, existe un deficiente y precaria descripción de los casos en los que procede su aplicación,

por ello existe una serie de excesos cometidos en su momento por varias instituciones del Estado sobre dueños de propiedades expropiadas.

- Históricamente dentro de la doctrina jurídica nacional, el juicio de expropiación, se refería en el (Código de Procedimiento Civil, 2011), sin la fijación del precio, cuyo vacío legal aún se mantiene dentro del (Código Orgánico General de Procesos, 2015).
- Hoy, la expropiación contiene un radio de acción más amplio, específicamente sobre aspectos socioeconómicos y políticos, como es el caso de la reforma agraria, desarrollo urbano, conservación del medio ambiente y demás entes de trato jurídico actual.
- En cuanto a la indemnización, la (Constitución de la República del Ecuador, 2008), manifiesta que debe ser justa y equitativa, por tanto, dicho pago debe reflejar la efectiva e íntegra satisfacción del valor del bien que se transmite a la entidad pública, a lo cual se debe anexar el pago de todo perjuicio que pueda sufrir el propietario, pero que dentro de la sentencia muchas veces sólo se direcciona al peritaje del costo del bien y no de los elementos extras referidos en el impacto que sufre el dueño.
- El afectado por una expropiación debe recibir una indemnización totalmente justa y equitativa, de acuerdo al valor comercial y real del bien, sin que se les cause perjuicio económico a los propietarios; además se debe incluir un sobre pago por el efecto y daño al ser desvinculado de su propiedad y las costas que refiere por dejar su patrimonio.
- Actualmente, la (Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, 2017) en el Art. Sobre el “Procedimiento en las adquisiciones de bienes inmuebles”; una vez generada la declaratoria de utilidad pública o social existe “un lapso máximo de noventa días; sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble”. Además, que el precio que se convenga “no podrá exceder del diez (10%) por ciento sobre dicho avalúo”. Referenciando, un límite máximo de pago por una propiedad expropiada por parte del Estado, pero que aún la carencia por cumplir un precio justo se mantiene al no existir un pago mínimo sobre los bienes expropiados dentro de las leyes ecuatorianas.

#### **4. PROPUESTA ANTE LA VIOLACIÓN EN DERECHO DE LA EXPROPIACIÓN**

Es pertinente, imprescindible y con carácter moral obligatorio que la expropiación dentro de su conformación actual en la normativa jurídica ecuatoriana tenga que modificarse y contener nuevos parámetros de tratamiento y discusión fundamentalmente con relación al tema del justo precio de la indemnización y así se impedirá la arbitrariedad de ciertos medios del Estado que dentro del avalúo catastral se apropian de determinadas propiedades para satisfacer cuestiones de grupo y donde carece el factor esencial del beneficio social, con valores que no cubren el verídico costo de un inmueble de propiedad privada, además que los pagos y mecanismos afines vulnerarían en forma clara los derechos de los propietarios.

La problemática jurídica, social y económico se lo encuentra en otra consideración, toda vez que el Estado declara la utilidad pública de un determinado bien, la expropiación se hace forzosa y no concibe de ninguna forma un acuerdo voluntario del valor del predio sino únicamente por medio de la vía administrativa.

Así, la expropiación dentro del avalúo catastral y el pago del mismo con el justo precio tienen que ser objeto de discusión; donde los propietarios particulares puedan recibir una indemnización justa de su propiedad en el tiempo oportuno, además que dentro del cálculo de pago se incluya un rubro por efectos sociales generados indirectamente ante el hecho expropiador. Así se actuará con equidad y justicia, pero sobre todo se respetará uno de los principales derechos de la (Constitución de la República del Ecuador, 2008) como es la vida digna.

La problemática con la compensación de la expropiación está dentro del avalúo catastral y que no considera el gravamen de la zona expropiada dentro del verdadero avalúo comercial que se podría considerar como antecedente del justo precio. Por tanto, la indemnización al expropiado debe ser acorde al valor comercial y no sólo considerar el avalúo catastral por el hecho que se le priva de su derecho ante la plusvalía adquirida, más elementos externos sociales como el esfuerzo de vida ejecutado para la adquisición del bien y sentimientos de afecto y nostalgia por la propiedad, elementos que podrían ser considerados en forma hipotética no vinculados al derecho pero que están intrínsecos dentro de la generación de un bien en la vida de las personas.

Por lo expuesto la trascendencia es inocultable e irrefutable, en la medida de que se trata de una temática de actualidad y que se ha dejado de lado dentro de la jurisprudencia nacional. Por tanto, amerita un estudio con el propósito de evitar que la ley siga en un mismo proceso de tergiversaciones al propietario al expropiarlo de su bien; además que el justo precio debe ampliarse a un estudio de cálculo completo considerando elementos no sólo hacia avalúo catastral sino también al efecto psicológico, moral y esfuerzo afectivo que se invierte en la vida por adquirir un bien y que la mayoría de las veces no puede ser cubierto con un pago monetario.

## **5. CONCLUSIONES**

- La expropiación al ser un daño a los particulares provocado por el Estado de forma directa o indirecta debe percibir una indemnización totalmente justa y equitativa, de acuerdo al valor comercial y real precio del bien expropiado, además el Estado debe garantizar el futuro buen vivir por el patrimonio que deja de lado el propietario y factores de índole socioeconómicos que interactúan dentro de la expropiación y que referido en las constituciones nacionales de España y Colombia si son sustentadas dentro del pago de indemnización pero en la (Constitución de la República del Ecuador, 2008), no se considera.
- Las expropiaciones que ejecuten las entidades públicas, siempre mantienen el interés social como un supuesto expropiatorio, así el debido proceso e indemnización justipreciada no solo debe cubrir el daño económico sino también el moral, íntimo, afectivo, que sufrirá el dueño por la pérdida de su propiedad, de ahí la relevancia que la expropiación no estima el factor socioeconómico dentro de la ley.
- El Estado debería busca siempre la posibilidad de un arreglo directo entre el la institución expropiante y el propietario del bien declarado de utilidad pública, para evitar la necesidad de llegar al juicio de expropiación. Declarada la expropiación por medio de una cesión amistosa resultaría sumamente fructuoso dado que se evitaría el juicio por la expropiación, que más allá de ser largo y tedioso sobrelleva un efecto humano, de tiempo y dinero, ganando agilidad y oportunidad para las partes y para la sociedad.
- La expropiación no se puede establecer como un instrumento de abuso de Poder por parte de las autoridades públicas, dado que constituye una herramienta exclusivamente de beneficio social y el lucro queda fuera de todo sistema público.

- La indemnización debe ser ágil, sin dilaciones ni trámites engorrosos, ya que en variadas ocasiones la demora en el pago implica el arrepentimiento del propietario, terminando en un juicio contencioso administrativo que genera más problemas que soluciones; además que el mutuo acuerdo de las partes llega a no ser considerado en la mayoría de las veces por el Estado como una forma de acordar la expropiación, que mayormente no se da por el precio a cancelar.
- Ante la expropiación y en los casos que se aplique, la misma debería constar en forma tácita y singularizada dentro de la ley; en primera instancia, porque es una decisión del Estado que se origina por la actividad pública regulada única y exclusivamente evidencia por lo descrito dentro de la (Constitución de la República del Ecuador, 2008); y en segunda instancia, porque esta afecta los derechos básicos de la persona hacia la propiedad, violando el Art. 7 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos.
- Como ya lo han determinado dentro de diferentes legislaciones internacionales se debería instaurar en el contexto ecuatoriano un arreglo directo dentro de los primeros 90 días entre el Estado y el propietario del bien declarado de utilidad pública; sin tener la necesidad de llegar al juicio de expropiación. Así por medio de un avenimiento o cesión amistosa, el resultado en las labores de las partes sería más fructuoso, reduciendo los tiempos del proceso y evitando el desgaste de recursos humanos y dinero, ganado así en agilidad y oportunidad. Además, que al mediar de forma directa entre las partes se podría acordar con mayores elementos un valor justo que ambas partes puedan acceder tanto a desembolsar como recibir.
- La expropiación de un bien, no puede constituirse como ya se ha referenciado en países latinoamericanos como en un instrumento de abuso de Poder por parte del Estado, que al tener la facultad para declararla a pretexto de un interés social, en varios casos se han hecho de propiedades que más allá de buscar una optimización de su capacidad como bien productivo hacia el beneficio de la sociedad al buscar la nacionalización de ciertos sectores industriales; han terminado abandonado los proyectos y dejando sin la capacidad productiva a los mismos, donde al final los únicos perdedores no solo son las partes que intervienen en la expropiación sino miles de personas que necesitan que varias de las empresas expropiadas sigan en funciones.

- Tanto los señores Jueces como los señores abogados en libre ejercicio y demás personas vinculadas dentro de la jurisprudencia y que traten con temas referentes a la expropiación deben entender que este tema no sólo se debe comprender desde la visión del Derecho, sino que es un entorno donde se relacionan diferentes percepciones y materias sean estas sociales, psicológicas, financieras y demás. Por tanto, es pertinente que al existir un juicio por expropiación se permita participar peritos dentro de estas ramas afines al Derecho no sólo para emitir una mayor conformación de la aplicación del valor a pagar sobre la ley, sino en intentar que ambas partes como son el Estado y el dueño del bien salgan satisfechos ante sus exigencias y que cada una de sus necesidades sean expuestas y entendidas dentro del mejor orden pertinente.

## Bibliografía

- Aiñate, M. (2016). *Jurisprudencia sobre la expropiación mexicana*. México D.F.: Makro ediciones.
- Barceló, J. (2012). *Acerca del fundamento del derecho de propiedad*. Santiago de Chile: CEP publicaciones.
- Beird, O. (2015). *La expropiación ante la propiedad privada*. México D.F. : Atenea ediciones.
- Bonilla, S. (2016). *Procesos de expropiación*. Quito - Ecuador: Lex ediciones jurídicas.
- Cabanellas, G. (2015). *Diccionario Jurídico*. México D.F.: Packlex ediciones .
- Calderón, A. (2012). *La garantía constitucional del derecho de propiedad y la expropiación*. Quito - Ecuador: Home ediciones.
- Capitano, F. (2014). *Los derechos del Estado ante la propiedad privada*. México D.F. : Atlante publicaciones.
- Castro, A. (2015). *Desarrollo de la propiedad privada*. México D.F.: Atlas ediciones.

Cedeño, M. (2015). *Manejo del derecho ante la propiedad de dominio*. Quito - Ecuador: Flacso publicaciones.

Chacón, E. (2015). *La propiedad dentro de la Constitución*. México D.F.: Alix publicaciones.

Cigüenza, H. (2015). *La expropiación forzosa*. México D.F.: Team ediciones.

Código Civil. (2016). *Código Civil*. Quito - Ecuador: Registro oficial Suplemento 46.

Código de Procedimiento Civil. (2011). *Código de Procedimiento Civil*. Quito - Ecuador: Registro Oficial Suplemento 58.

Código Orgánico General de Procesos. (2015). *Código Orgánico General de Procesos*. Quito - Ecuador: Registro Oficial .

Constitución Colombiana. (1995). *La expropiación*. Bogotá - Colombia: Constitución Colombiana.

Constitución Española. (1978). *La expropiación forzosa*. Madrid - España: Constitución Española.

Constitución de la República del Ecuador. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Montecristi: Registro Oficial #328.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos . (2005). *La expropiación*. México D.F.: Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos .

Corrales, H. (2014). *Propiedad y cosas incorporales*. Santiago de Chile: Measuring publicaciones.

Da Silva, M. (2016). *Control del Estado sobre la propiedad*. México D.F.: Zabo ediciones.

Dávila, M. (2015). *La utilidad pública*. México D.F. : Inversor ediciones.

Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano. (1789). *Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano*. Estados Unidos.

El Comercio. (2012). *El Estado empezó a pagar millonaria indemnización por una expropiación*. Quito - Ecuador: El Comercio, 23 de marzo.

Grijalva, F. (2012). *Elementos de la propiedad*. Buenos Aires - Argentina: Milenium ediciones.

Hernández, S. (2014). *La reforma agraria y la expropiación de las tierras*. Quito - Ecuador: Flacso Ecuador.

Hoch, F. (2015). *Bienes, propiedad y Derechos Reales*. Quito - Ecuador: Flacso - Ecuador.

Jácome, A. (2012). *La expropiación como figura jurídica*. México D.F. : Queen ediciones jurídicas.

Klose, M. (2015). *La propiedad privada ante la expropiación del Estado*. Buenos Aires - Argentina: Rojo ediciones.

Klose, S. (2010). *Evolución de los Derechos de la propiedad*. México D.F.: Paraseo ediciones.

Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública. (2008). *Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública*. Quito - Ecuador: Registro Oficial 395.



- Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública. (2017). *Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública*. Quito - Ecuador: Registro Oficial Suplemento 966.
- Mogollón, A. (2015). *Manejo ejecutoriado de los procesos de expropiación*. Barcelona - España: Brown publicaciones legales.
- Monpellier, E. (2015). *El proceso forzoso de la expropiación española*. Madrid - España: Aros ediciones jurídicas.
- Monpellier, V. (2015). *La cesión de bienes dentro del Derecho Romano*. Santiago de Chile: Forneo ediciones.
- Nieves, E. (2016). *La Doctrina económica - jurídica de la Propiedad*. Buenos Aires - Argentina: Amperio ediciones.
- Palero, S. (2015). *La expropiación mexicana y su relevancia constitucional*. México D.F.: Universal ediciones.
- Pallares, G. (2014). *El uso y abuso de la propiedad*. México D.F. : One ediciones.
- Pedrosa, E. (2015). *La expropiación agraria*. México D.F. : Mercurio ediciones académicas.
- PNBV. (2013). *Plan Nacional del Buen Vivir*. Quito - Ecuador: Registro oficial.
- Portela, F. (2013). *Derecho a la propiedad*. México D.F. : Adventure ediciones.
- Rivas, S. (2015). *La expropiación como acción de bienestar público*. Lima - Perú: Mantlea ediciones jurídicas.
- Roldán, C. (2015). *La Utilidad Pública en Derecho, Tomo III*. Bogotá - México: San Pedro ediciones.
- Sevilla, P. (2014). *Elementos de la propiedad privada*. Quito - Ecuador: Mantilla ediciones.
- Silsatino, F. (2015). *La transgresión de los Derechos Humanos*. Buenos Aires - Argentina: Martrela ediciones académicas.
- Uruelles, M. (2014). *El justiprecio y su aplicación doctrinaria*. Madrid - España: Atenea ediciones jurídicas.
- Vargas, F. (2015). *Elementos del derecho a la propiedad*. Santiago de Chile: Libertadores publicaciones.
- Veintimilla, D. (2016). *La expropiación en materia procesal en el Ecuador*. Quito - Ecuador: Lex ediciones.
- Villar, A. (2016). *La propiedad privada dentro del contexto social de adquisición*. México D.F.: Palenque ediciones académicas.

## ANEXOS

### Anexo 1: Cronología caso de expropiación Salvador Chiriboga - Municipio de Quito

#### **Cronología de los 21 años de pugna entre la familia Salvador Chiriboga y el Municipio**

##### **Mayo 1991**

El Municipio declaró de utilidad pública los terrenos de la familia Salvador Chiriboga. Así, el Cabildo inició una demanda de expropiación de 64 hectáreas del lote 108, con hoja catastral 11209.

##### **Junio 1998**

La familia Salvador Chiriboga recurrió a la Comisión Interamericana de Derechos Humanos. En la denuncia expresa que la propiedad fue confiscada, sin recibir una adecuada compensación.

##### **Septiembre 2005**

Se reactivó el conflicto. El Municipio ofreció a los herederos Salvador Chiriboga USD 90 396, a cambio del terreno. No hubo acuerdo y se inició un proceso legal en el Juzgado IX de lo Civil.

##### **Diciembre 2006**

La Comisión Interamericana de Derechos Humanos aceptó la petición y envió la causa a la Corte Interamericana de DD.HH. En marzo del 2008 emitió una sentencia en contra del Estado.

##### **Marzo 2011**

La Corte Interamericana de Derechos Humanos dictó la sentencia de reparaciones y costas, declarando al Estado ecuatoriano responsable por la violación a los derechos de María Salvador Ch.

**Fuente:** (El Comercio, 2012)