



**UNIVERSIDAD TÉCNICA PARTICULAR DE LOJA**

*La universidad católica de Loja*

**AREA SOCIO HUMANISTICA**

**TÍTULO DE MAGÍSTER EN DERECHO CIVIL Y PROCESAL CIVIL**

**Procedimiento de la expropiación y de la declaratoria de utilidad pública o interés social en el marco jurídico ecuatoriano vigente.**

**TRABAJO DE TITULACIÓN.**

**AUTOR:** Cabrera Delgado, Geovanny Marcelo Ab.

**DIRECTOR:** Ordoñez Aguirre, Tania Lorena Mg.

**CENTRO UNIVERSITARIO CUENCA**

**2015**



*Esta versión digital, ha sido acreditada bajo la licencia Creative Commons 4.0, CC BY-NY-SA: Reconocimiento-No comercial-Compartir igual; la cual permite copiar, distribuir y comunicar públicamente la obra, mientras se reconozca la autoría original, no se utilice con fines comerciales y se permiten obras derivadas, siempre que mantenga la misma licencia al ser divulgada. <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/deed.es>*

2015

## **APROVACIÓN DEL DIRECTOR DEL TRABAJO DE TITULACIÓN**

Magister.

Tania Lorena Ordoñez Aguirre

### **DOCENTE DE LA TITULACIÓN**

De mi consideración:

Que el presente trabajo de titulación: Procedimiento de la expropiación y de la declaratoria de utilidad pública o interés social en el marco jurídico ecuatoriano vigente, realizado por Geovanny Marcelo Cabrera Delgado, ha sido orientado y revisado durante su ejecución, por cuanto se aprueba la presentación del mismo.

Loja, noviembre de 2014

f).....

## **DECLARACIÓN AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS**

“Yo, Cabrera Delgado Geovanny Marcelo, declaro ser autor del presente trabajo de maestría: Procedimiento de la expropiación y de la declaratoria de utilidad pública o interés social en el marco jurídico ecuatoriano vigente, de la Titulación Magister en Derecho Civil y Procesal Civil, siendo Tania Lorena Ordoñez Aguirre directora del presente trabajo; y eximo expresamente a la Universidad Técnica Particular de Loja y a sus representantes legales de posibles reclamos o acciones legales. Además certifico que las ideas, conceptos, procedimientos y resultados vertidos en el presente trabajo investigativo, son de mi exclusiva responsabilidad.

Adicionalmente declaro conocer y aceptar la disposición del Art. 88 del Estatuto Orgánico de la Universidad Técnica Particular de Loja que en su parte pertinente textualmente dice: “Forman parte del patrimonio de la Universidad la propiedad intelectual de investigaciones, trabajos científicos o técnicos y tesis de grado o trabajos de titulación que se realicen con el apoyo financiero, académico o institucional (operativo) de la Universidad”

f.....

Autor Cabrera Delgado Geovanny Marcelo

Cédula 0104530506

## **DEDICATORIA**

El presente trabajo va dedicado a mis padres quienes con su esfuerzo y ejemplo me incentivan día a día para que siga alcanzando mis metas propuestas.

A mis hijos Joaquín y Julián quienes son mi motivación y mi impulso para seguir adelante.

*El Autor*

## **AGRADECIMIENTO**

Para quienes me han apoyado esta etapa de realización en mi formación profesional e intelectual: padres, hijos, hermano, a la comunidad educativa en sus docentes de la Universidad Técnica Particular de Loja, a mi Directora de Tesis; y, a mis amigas, amigos, compañeras y compañeros; vaya mi perpetua gratitud; a la vez que, mi mejor reconocimiento.

*El Autor*

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

CARATULA .....	1
APROVACION DEL DIRECTOR DEL TRABAJO DE TITULACIÓN .....	II
DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS .....	III
DEDICATORIA.....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
AGRADECIMIENTO.....	V
ÍNDICE DE CONTENIDOS .....	IV
RESUMEN .....	1
ABSTRACT .....	2
INTRODUCCIÓN .....	3
CAPÍTULO I: LA EXPROPIACIÓN .....	5
1.1. Antecedentes .....	6
1.2. Normativa jurídica sobre la expropiación en el Ecuador .....	7
1.2.1. Antecedentes historicos en la legislación Ecuatoriana.....	7
1.2.2. La expropiacion en la legislación Ecuatoriana vigente.....	9
1.3. Concepto de expropiación. ....	17
CAPITULO II: LA UTILIDAD PUBLICA E INTERES SOCIAL COMO FIN LEGAL DE LA EXPROPIACIÓN. ....	19
2.1. La utilidad publica. ....	20
2.1.2. El interes social .....	20
2.2. Objeto de la expropiación .....	21
2.3. Forma de avaluar los predios por parte de las respectivas municipalidades .....	21
2.3.1 Problemas relativos al avaluó predial .....	21
CAPÍTULO III: MECANICA DEL JUICIO DE EXPROPIACIÓN <b>¡Error! Marcador no definido.</b> .....	<b>6</b>
3.1 Desarrollo de la causa ante el Juez o Jueza de lo civil. .. <b>¡Error! Marcador no definido.</b>	<b>7</b>
3.2 Como procede la readquisición por parte del propietario o propietaria anterior..... <b>¡Error! Marcador no definido.</b>	<b>4</b>
3.3 Casuística de tres juicios de expropiación.....	35
3.3.1 Juicio No. 0057- 2012.....	35

3.3.2. Juicio No. 0172 - 2013 .....	39
3.3.3. Juicio No. 0490- 2014.....	41
CAPITULO IV: LEGISLACION COMPARADA .....	51
4.1 La expropiación en Chile.....	52
4.2 La expropiación en Argentina.....	57
4.3 La expropiación en España.....	60
4.4. Diferenciación y similitudes con nuestra legislación ecuatoriana.....	62
CONCLUSIONES.....	65
RECOMENDACIONES.....	66
BIBLIOGRAFÍA.....	69
ANEXOS .....	72

## RESUMEN

El presente trabajo lleva el título de “Procedimiento de la expropiación y de la declaratoria de utilidad pública o interés social en el marco jurídico ecuatoriano vigente”.

De acuerdo con nuestra legislación vigente el juicio de Expropiación tiene como único objeto determinar la cantidad que debe pagarse por el bien expropiado, pero el requisito previo e indispensable es que se trate de una expropiación por causa de utilidad pública.

Por lo que nuestro trabajo abordara un análisis jurídico del procedimiento a seguir dentro del juicio de Expropiación y cuáles son sus requisitos previos para poder ejecutarla. El tema central se desarrollara en el hecho de que en el mes de Octubre del año 2013 se dio la última reforma a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública modificando de manera trascendental el procedimiento a seguir dentro del juicio de Expropiación.

**PALABRAS CLAVE:** Expropiación, declaratoria de utilidad pública o interés social, avalúo catastral, juicio de Expropiación.

## **ABSTRACT**

This work is entitled "Completion of the expropriation and the declaration of public utility or social interest in the Ecuadorian legal framework in force".

Under our law Expropriation trial aims solely to determine the amount to be paid for the expropriated property, but the prior and essential requirement is that the case of an expropriation for public utility.

So our job board a legal analysis of the procedure to be followed in the trial of Expropriation and what their requirements prior to executing it. The theme was developed in the fact that in the month of October 2013 saw the last reform of the Organic Law of the National Public Procurement System transcendently modifying the procedure in the trial of expropriation.

**KEYWORDS:** Expropriation, declaration of public utility or social interest, property valuation, judgment Expropriation.

## INTRODUCCIÓN

La Constitución de la Republica en su art. 323 nos dice: “Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación.”, es importante señalar que el procedimiento de la expropiación se encuentra regulado en el Código de Procedimiento Civil, Libro Segundo, Sección 19ª, diversas leyes ecuatorianas regulan el tema de la expropiación, como son Ley de Aguas, Ley Forestal y de Conservación de Áreas Naturales y Vida Silvestre, Ley de Caminos, Ley de Patrimonio Cultural, Ley de Hidrocarburos y la Ley de Régimen del Sector Eléctrico.

Se analizara la importancia y la necesidad de la expropiación como un medio para la realización de planes de desarrollo nacional o local, pero sin dejar de lado la protección de la propiedad privada sea esta mueble o inmueble, misma que se encuentra fuertemente amparada o protegida por nuestra Carta Magna quien la protege en todas sus formas, claro está que la propiedad privada para su plena vigencia debe estar sujeta al cumplimiento de su función social. Razón por la cual el presente estudio delimitara el campo de acción de la expropiación para poder diferenciarla de la confiscación. El requisito previo al inicio del juicio de expropiación, es en todos los casos la declaratoria de utilidad pública o interés social, que para el caso de los Gobiernos Regionales, Provinciales, Metropolitanos y Municipales se tienen que regir a lo dispuesto por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, mientras que en el caso de las instituciones públicas se tienen que regir por lo dispuesto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

El objetivo de la realización del presente trabajo de investigación, surge a partir de las reformas que se dieron en el art. 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Publica reformas que cambian de manera sustancial el proceso del juicio de Expropiación que se encuentra regulado en el Código de Procedimiento Civil, ya que se opone a este último con relación a la forma en que se debe establecer por parte del Juez el precio a pagarse por concepto de la indemnización del bien expropiado. Es por eso que se indicara con precisión lo dispuesto por la legislación Ecuatoriana en materia de Expropiación y la naturaleza jurídica que tiene esta.

También se detallara con claridad los componentes necesarios para que se configure la expropiación dentro del marco legal, así encontraremos desarrollados temas tales como: la

declaratoria de interés público o social, el establecimiento del justo precio, la negociación previa a la expropiación y finalmente el juicio de expropiación, lo que constituyen piezas fundamentales para que se pueda llevar a cabo la expropiación.

A más del problema principal que surge a partir de las reformas a la art. 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, se tratara el problema practico que surge por la falta de catastro y su respectivo avaluó por parte de las respectivas Municipalidades que por mandato legal son las únicas encargadas de este particular, para lo cual se abordara lo dispuesto por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.

La investigación fue teórica exploratoria pues sus aportes fueron directamente al campo doctrinario. Entre los métodos utilizados fueron los siguientes:

Análisis y Síntesis: Por medio del cual se hizo un estudio minucioso del marco jurídico existente, que nos permitió conocer y analizar los alcances y limitaciones que tiene el juicio de Expropiación en el ámbito del derecho.

## **CAPITULO I: LA EXPROPIACIÓN**

## 1.1 Antecedentes.

Tomamos como antecedente histórico al Derecho Romano en donde la propiedad era considerada un derecho real por consiguiente tener la propiedad de una cosa es ser señor y dueño de la misma.

De esta manera los romanos consideraban que el derecho a la propiedad era una facultad exclusiva de su respectivo dueño siendo este el único que podía beneficiarse de las ventajas del derecho a la propiedad, también lo consideraban absoluto no pudiendo ser por la propiedad restringida y por último lo consideraban perpetuo es decir no se le podía quitar este derecho a su titular a menos que sea por su voluntad.

El antiguo derecho romano regulaba lo referente a las restricciones del derecho de propiedad así por ejemplo la ley de las XII tablas prohibía que un propietario cultive su campo o edifique hasta la línea divisoria de los fundos vecinos, de igual manera un propietario de un fundo se veía impedido de realizar trabajos que cambien el curso de las aguas.

Se dice que los romanos no conocían la expropiación por causa de utilidad pública sino más bien había casos en los que los propietarios eran expropiados por interés general, como por ejemplo cuando resultaba necesario arreglar los acueductos de Roma o si era necesario restablecer una vía pública. En el Derecho Romano contemplaba la posibilidad de obligar a los ciudadanos a la cesión forzada de sus bienes; esto ocurría cuando era imposible llegar a un acuerdo amistoso y era necesario para el bien público común.

“En el Antiguo Régimen Francés se distingue entre el dominio eminente y el dominio útil. Mientras el dominio útil corresponde a los particulares, en cambio el dominio eminente se aplica a todos los bienes del Reino, concepto jurídico basado en la idea de una comunidad original de bienes que ejerce el soberano” (Morand-Deville, 2001, pág. 373)

Para ahondar un poco más en los antecedentes históricos de la Expropiación es necesario citar al artículo 17 de la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano.

*“Artículo 17. Siendo la propiedad un derecho inviolable y sagrado, a nadie puede privarse de ella, sino cuando la necesidad pública, legalmente comprobada, lo exige evidentemente, y bajo la condición de una justa y previa indemnización”.*

Néstor Pedro Sagüés al citar a Chiriboga nos dice: “El Pacto San José de Costa Rica, en su art. 21 impide privar a una persona de sus bienes, excepto mediante el pago de una indemnización justa, por razones de utilidad pública o interés social y en los casos y según las normas establecidas por la ley. En cuanto a la expropiación, la Corte Interamericana demanda el cumplimiento y fiel ejercicio de tales requerimientos. Por ejemplo, la legislación que regula la privación del derecho a la propiedad debe ser clara, específica y previsible (Chiriboga 63, 64)” (Néstor Pedro Sagüés, pág. 703)

## **1.2 Normativa jurídica sobre la expropiación en el Ecuador.**

### **1.2.1 Antecedentes históricos en la legislación Ecuatoriana.**

Desde los inicios de la Legislación Ecuatoriana encontramos normado el derecho a la propiedad tanto es así que en la Constitución de 1830 se regulo el derecho a la propiedad privada sin dejar de lado la facultad que posee el Estado para privar en ciertas circunstancias del dominio a los propietarios por razones concretas con fines de utilidad común, social y publica.

El Artículo 62 de la Constitución de 1830 nos dice: *“Nadie puede ser privado de su propiedad, ni ésta aplicada a ningún uso público sin su consentimiento y sin recibir justas compensaciones a juicio de buen varón.”* Como se puede observar los requisitos de ese entonces para para que una persona sea privada de su libertad era que se dé por su consentimiento y reciba una justa compensación a juicio de buen varón.

La segunda Carta Magna se dicta en 1835 la misma que en su Art. 97 nos dice: *“Ningún ecuatoriano será privado de su propiedad o del derecho que a ella tuviera, sino en virtud de sentencia judicial; salvo el caso en el que la utilidad pública, calificada por una ley, exija su uso o enajenación, lo que tendrá lugar dándose previamente al dueño la indemnización que se ajustase con él, o se avaluare a juicio de hombres buenos.”* En esta Constitución la privación de la propiedad ya no depende de la voluntad de la persona, sino que sea por causa de utilidad pública, previo a una justa indemnización a juicio de hombres buenos.

La Constitución de 1843 que en su artículo 91 dice: *“Ningún ecuatoriano será privado de su propiedad, sino en los casos calificados por la ley, para servicio público, o para utilidad común, previa indemnización a juicio de hombres buenos.”* Dentro de esta Constitución se reforzaba el

derecho a la propiedad privada conforme lo manifiesta el Art. 93.- *“Jamás podrá imponerse la pena de confiscación de bienes.”*

La Constitución de 1845 establece: *“Ningún ecuatoriano podrá ser privado de su propiedad o del derecho que a ella tuviese sino en virtud de sentencia judicial; salvo el caso en que la utilidad pública, calificada por una ley, exija su uso o enajenación; lo que tendrá lugar dándose previamente al dueño la indemnización que se ajustare con él, o avaluada a juicio de hombres buenos.”* Básicamente se mantiene el mismo concepto que la Constitución anterior.

En el año 1929 el Ecuador cuenta con una nueva Constitución la misma que en su artículo 151 numeral 14 establece: *“La Constitución garantiza a los habitantes del Ecuador, principalmente, los siguientes derechos: 14.- “El derecho de propiedad, con las restricciones que exijan las necesidades y el progreso social. En tal sentido corresponde a la ley determinar las obligaciones, limitaciones y servidumbres a favor de los intereses generales del Estado, del desenvolvimiento económico nacional y del bienestar y salubridad públicos....”* Dentro de este mismo numeral en el inciso tercero se establece: *“La privación de todo o parte de los bienes no podrá verificarse sino en virtud de fallo judicial definitivo o de expropiación, con la indemnización que corresponda en los términos y con los trámites que establezca la ley.”* Aquí la única novedad es que la indemnización ya no se regula como en las otras constituciones en la que este tema era reglado “a juicio de hombres buenos”, sino que la indemnización corresponde a lo establecido en la ley.

En la Constitución de 1945 se regula la expropiación de la siguiente manera: artículo 146 *“El estado garantiza el Derecho de propiedad, con las limitaciones que exijan las necesidades sociales, de acuerdo con la ley.”* El inciso tercero del mismo artículo dispone *“Ninguna expropiación podrá hacerse sino por causa de utilidad social o pública, con la justa indemnización, en los términos, con los trámites y excepciones que establezca la ley”.* En esta Constitución se establece que la base para la expropiación debe ser la utilidad pública.

La Constitución de 1967, respecto de la figura de expropiación, en el Art. 49.- dice lo siguiente: *“Nadie puede ser privado de la propiedad ni de la posesión de sus bienes sino en virtud de mandato judicial o de expropiación legalmente efectuada por causa de utilidad pública o de interés social, reconociendo la justa indemnización, salvo los casos en que la ley no la establezca”.* Esta disposición fue motivo de grandes críticas, en razón de que se deja abierta la posibilidad de que se pueda expropiar sin indemnizar, con lo que se estaría más bien incurriendo en la figura de la

confiscación, lo cual significaba un gran retroceso en la protección y la tutela de la propiedad privada que se encontraba resguardada en las Constituciones anteriores.

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

La Constitución de 1998 en su Art. 323 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 o nacional podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación.”*

Finalmente en la actual Constitución que se encuentra vigente desde el año 2008 el artículo respecto de la expropiación no fue modificado en su contenido, lo novedoso de esta disposición legal es que se menciona a la utilidad pública y al interés social o nacional, que como veremos más adelante no son sinónimos; también se mantiene el hecho de la justa valoración e indemnización y se establece de manera clara que se prohíbe toda forma de confiscación.

### **1.2.2 La expropiación en la legislación Ecuatoriana vigente.**

Dentro de este tema se abordara todas las leyes que dentro de la legislación ecuatoriana regulen la expropiación, se tomó como punto de partida la Constitución Política misma que como ley suprema sobre este tema dispone:

Art. 66.- *“Se reconoce y garantizará a las personas:*

*26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.”*

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

*social y nacional podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación.”*

*Art. 376.-“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 del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.”*

La Constitución de manera clara nos indica los preceptos que deben ocurrir para que sea posible la expropiación la misma que siempre será por razones de utilidad pública o interés social o nacional, además de manera categórica se prohíbe toda forma de confiscación, por lo que en nuestra legislación la propiedad privada se encuentra plenamente protegida.

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

De igual manera el Código Civil es su Art. 1901 señala lo siguiente: *“En el caso de expropiación por causa de utilidad pública se observarán las reglas siguientes:*

- 1.- Se dará al arrendatario el tiempo preciso para utilizar las labores principiadas y coger los frutos pendientes;*
- 2.- Si la causa de la expropiación fuere de tanta urgencia que no dé lugar a ello, o si el arrendamiento se hubiere estipulado por cierto número de años, todavía pendientes a la fecha de la expropiación, y así constare por escritura pública, se deberá al arrendatario indemnización de perjuicios por el Estado o la corporación expropiadora; y,*
- 3.- Si sólo una parte de la cosa arrendada ha sido expropiada, habrá lugar a la regla del Art. 1871, inciso tercero.”*

El Código de Procedimiento Civil al referirse al tema de la expropiación manifiesta lo siguiente:

Art. 781.- *Nadie puede ser privado de su propiedad raíz en virtud de expropiación, sino en conformidad con las disposiciones de esta Sección; sin perjuicio de lo que dispusieren leyes especiales sobre la expropiación para construcción, ensanche y mejora de caminos, ferrovías, aeropuertos y poblaciones.*

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

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

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

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), Art. 446.- *“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 mejoramiento realizadas. El gobierno autónomo descentralizado establecerá las condiciones y forma de pago.”*

La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública nos dice lo siguiente: Art. 58 *“Cuando la máxima autoridad de la institución pública haya resuelto adquirir un determinado bien inmueble, necesario para la satisfacción de las necesidades públicas, procederá a la declaratoria de utilidad pública o de interés social de acuerdo con la ley.*

*Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública o de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, por el lapso máximo de noventa (90) días.*

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

*El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento sobre dicho avalúo. Se podrá impugnar el precio más no el acto administrativo, en la vía administrativa.*

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

*En el supuesto de que no sea posible un acuerdo directo se procederá al juicio de expropiación conforme el trámite previsto en el Código de Procedimiento Civil, sin perjuicio de recibir a cuenta del precio final que se disponga pagar el valor que preliminarmente ha propuesto la institución pública respectiva. El Juez en su resolución no está obligado a sujetarse al avalúo establecido por la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad.*

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

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

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

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

*procederá conforme esta Ley. Para su trámite se estará a lo dispuesto en el Reglamento de esta Ley.”*

Dentro de esta Ley encontramos una particularidad ya que se expidió la Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública respecto del Art. 58 la misma que es su Art. 16 dice lo siguiente: “ Refórmese el artículo 58 de la siguiente manera:

1. Cámbiese el texto del segundo inciso por el siguiente:

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

2. Cámbiese el texto del séptimo inciso por el siguiente:

*“En el supuesto de que no sea posible un acuerdo directo se procederá al juicio de expropiación conforme al trámite previsto en el Código de Procedimiento Civil. El juez en su resolución está obligado a sujetarse al avalúo establecido por la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad, sin perjuicio de que el propietario inicie las acciones que le franquea la Ley respecto de un eventual daño emergente.”*

En los siguientes capítulos se abordara sobre el cambio radical que da en el juicio de Expropiación a raíz de la reforma del art. 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Por su parte el Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública respecto a la declaratoria de utilidad pública nos dice lo siguiente:

Art. 62.- *“Declaratoria de utilidad pública.- Salvo disposición legal en contrario, la declaratoria de utilidad pública o de interés social sobre bienes de propiedad privada será resuelta por la máxima autoridad de la entidad pública, con facultad legal para hacerlo, mediante acto motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará. Se acompañará a la declaratoria el correspondiente certificado del registrador de la propiedad.*

*Las personas jurídicas de derecho privado sujetas a la Ley y a este Reglamento General como entes contratantes podrán negociar directamente la adquisición de inmuebles dentro de los*

*parámetros establecidos en la ley. Si se requiriera una expropiación, deberán solicitarla a la autoridad pública del ramo correspondiente al que pertenezcan.*

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

*Art. 63.- “Avalúo.- El valor del inmueble se establecerá en función del que constare en la respectiva unidad de avalúos y catastros del municipio en el que se encuentre ubicado el inmueble antes del inicio del trámite de expropiación, el cual servirá a efectos de determinar el valor a pagar y para buscar un acuerdo en los términos previstos en la ley.*

*En las municipalidades que no se cuente con la Dirección de Avalúos y Catastros, o a petición de esa entidad, el avalúo lo podrá efectuar la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros, para el efecto se podrá suscribir un convenio de cooperación interinstitucional. Asimismo, la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros realizará el avalúo si es que habiendo sido requerido el Municipio no efectuare y entregare el avalúo en el plazo de treinta días de presentada la petición.*

*Si judicialmente se llegare a determinar, mediante sentencia ejecutoriada, un valor mayor al del avalúo catastral, deberán reliquidarse los impuestos municipales por los últimos cinco años, conforme establece el artículo 449 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Tal valor se descontará del precio a pagar.”*

Como podemos observar las reformas que se realizaron al art. 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública no solo que se contraponen a lo dispuesto por el Código de Procedimiento Civil en lo que respecta al juicio de Expropiación, sino que deja sin efecto lo dispuesto en el art. 63 inciso tercero del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, el mismo que nos indica que en caso de que judicialmente y

mediante sentencia ejecutoriada se llegue a determinar un valor mayor al avalúo catastral este valor será tomado como el avalúo que tiene el bien inmueble expropiado y los impuestos municipales deberán reliquidarse por los últimos cinco años.

Esto es jurídicamente imposible, pues si revisamos lo dispuesto por el art. 58 de la Ley, el Juez está obligado dentro del juicio de Expropiación a que en sentencia se determine que el valor a pagar por concepto del bien expropiado, sea el mismo que consta establecido por la respectiva Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad.

Dejando sin efecto lo dispuesto por el art. 63 del Reglamento conforme lo anotado en líneas anteriores, ya que no habría necesidad de reliquidar ningún valor porque el avalúo del inmueble tiene que ser el mismo que consta en la respectiva Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad.

La Ley de Hidrocarburos dispone: Art. 4.- *“Se declara de utilidad pública la industria de hidrocarburos en todas sus fases, esto es, el conjunto de operaciones para su obtención, transformación, transporte y comercialización. Por consiguiente, procede la expropiación de terrenos, edificios, instalaciones y otros bienes, y la constitución de servidumbres generales o especiales de acuerdo con la Ley, que fueren necesarias para el desarrollo de esta industria.”*

La Ley de Minería dispone: Art. 15.- *“Se declara de utilidad pública la actividad minera en todas sus fases, dentro y fuera de las concesiones mineras. En consecuencia, procede la constitución de las servidumbres que fueren necesarias, en el marco y límites establecidos en esta Ley, considerando la prohibición y excepción señaladas en el Art. 407 de la Constitución de la República del Ecuador.”*

El Código Aeronáutico establece: Art. 41.- *“Las adquisiciones de los bienes necesarios para el establecimiento de aeródromos y aeropuertos de uso público y sus ampliaciones, la de los aeródromos particulares y sus instalaciones auxiliares se consideran de utilidad pública, con fines de expropiación una vez que la Dirección General de Aviación civil, mediante resolución motivada, así lo haya declarado.*

*Las expropiaciones que se realicen con el objeto especificado en el inciso anterior se regirán por lo dispone la ley de la materia, con excepción de la declaratoria de utilidad pública prevista en este artículo.”*

La Ley de Caminos Art. 9 *“La resolución de expropiación para obras viales públicas a cargo del Gobierno, o para caminos particulares, a petición del interesado, será dictada por el Director General de Obras Públicas.*

*Los consejos provinciales, u otras entidades resolverán la expropiación al tratarse d caminos que se hallen a su cargo.*

*La resolución de expropiación se inscribirá en el Registro de la Propiedad correspondiente.”*

La Ley Especial de Telecomunicaciones al respecto dice en el Art.3 literal q): *“Compete al Consejo Nacional de Telecomunicaciones (CONATEL): Declarar de utilidad pública con fines de expropiación, los bienes indispensables para el normal funcionamiento del sector de las telecomunicaciones.”*

En el mismo cuerpo legal al respecto encontramos también el Art. 36 literal i) que dice lo siguiente: *Son funciones del Superintendente de Telecomunicaciones las siguientes: i) Declarar de utilidad pública con fines de expropiación, los bienes que sean indispensables para su normal funcionamiento.”*

Ley de Régimen de Sector Eléctrico Art. 13.- *Funciones y Facultades.- “El CONELEC tendrá las siguientes funciones y facultades:*

*Literal p) Declarar de utilidad pública o de interés social de acuerdo con la Ley proceder a la expropiación de los inmuebles que se requiera para los fines del desarrollo del sector eléctrico, en los casos estrictamente necesarios y para la ejecución de obras directamente vinculadas con la prestación de servicios.*

*En todos los casos, determinará para estos efectos las medidas necesarias para el reasentamiento de los propietarios de los predios afectados y compensaciones, según lo determine el Código Civil Ecuatoriano.”*

Ley de Patrimonio Cultural Art. 40.- *“El Instituto de Patrimonio Cultural está facultado para imponer a los propietarios o responsables de bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural del Estado, la adopción de medidas precautelatorias para la protección de las mismas. El incumplimiento de tales disposiciones será sancionado con las penas establecidas en la Ley. El Instituto podrá además expropiar o decomisar tales bienes culturales con el pago de hasta el 25% del valor estimado en el caso de expropiaciones.”*

Ley de Desarrollo Agrario en su Art. 37 dispone: *“El Instituto Nacional de Desarrollo Agrario tendrá las siguientes atribuciones:*

*Literal c) Declarar la expropiación de tierras que estén incursas en las causales establecidas en el Art. 32 de la presente Ley.”*

Como hemos visto existe una gran cantidad de leyes que regulan la utilidad pública y la expropiación, pero a pesar de que el ordenamiento jurídico ecuatoriano protege todos los tipos de propiedad la misma debe estar siempre supeditada al interés colectivo ya que la propiedad privada debe cumplir con su función social y ambiental.

### **1.3 Concepto de expropiación.**

DROMI define la expropiación como:

*“(...) 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 determinado procedimiento y pagando una indemnización previa, en dinero, integralmente justa y única”. (Dromi R, 2001, pág. 951)*

GARCIA y FERNANDEZ califican la expropiación como *“sacrificio de las situaciones patrimoniales de los administrados”*.

*“Siendo la propiedad un derecho inviolable y sagrado, nadie puede ser privado de ella, sino cuando la necesidad pública o el interés social, debidamente probado así lo requiere y bajo la condición de una justa y previa indemnización.” (García de Enterría y Fernández, 2009, pág. 210)*

Así mismo se expresa por parte de Izaguirre *“Por expropiación entendemos, el desposeimiento o privación de la propiedad, se entiende entonces por expropiación forzosa el apoderamiento de la propiedad ajena que el Estado u otra corporación o entidad pública lleva a cabo por motivos de utilidad general, con el deber de abonar el justo precio y la indemnización que corresponda.” (Izaguirre, 1976, pág. 47)*

También podemos entender por expropiación el hecho de *“Privar de la propiedad o limitarla por razones de utilidad pública y condición de indemnización provisionalmente determinada. La*

Expropiación solo puede tener lugar en interés de la colectividad en virtud de un precepto legal y ha de llevarse a cabo contra indemnización equitativa.” (Wolff M, 1951, pág. 360)

Encontramos también un importante concepto a manera de argumento para que se lleve a cabo la expropiación que dice “La necesidad o la utilidad pública se ha considerado que justifican que se prive de la propiedad a una persona privada. Se trata de una venta obligada a favor del Estado o de una entidad pública.” (Larrea Holguín Juan, 2007, pág. 465)

**CAPÍTULO II: LA UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL COMO FIN LEGAL DE LA  
EXPROPIACIÓN**

## **2.1. La utilidad pública.**

Efraín Pérez respecto de la utilidad pública nos dice: “De forma genérica se alude en la expropiación a las causales de “utilidad pública” o de “interés social”. La noción original de la expropiación se vincula con la obra pública y, posteriormente, con el funcionamiento del servicio público; de ahí la denominación “de utilidad pública”. Pero debe recordarse que la noción de servicio público se vincula originalmente de una manera inseparable del dominio público. Así, la utilidad pública se encuentra estrechamente vinculada con estos tres conceptos jurídicos de “obra pública”, “servicio público” y “dominio público” y, en consecuencia, también a la prestación de tales servicios y la ejecución de tales obras por delegación a particulares, concesionarios de obras o servicios.” (Pérez Efraín, 2009, pág. 611)

García de Enterría nos dice “que la expropiación solo se limitaba a los inmuebles, mientras que los muebles, ordinariamente genéricos, si no fungibles, podrían adquirirse por los medios ordinarios de la contratación”. (García De Enterría Fernández, 2009, pág. 235)

Resulta interesante la acotación por parte del Autor Lucio Mendieta al referirse a la utilidad pública quien manifiesta: “La utilidad pública no es un concepto absoluto e invariable, sino que por el contrario, varía con el tiempo y el lugar, obedece a determinadas circunstancias que son características muchas veces de un momento dado o de una región determinada.”

### **2.1.2 El interés social.**

Efraín Pérez al referirse al interés social manifiesta: “Posteriormente se conciben finalidades adicionales para la expropiación, incluyendo aspectos socio-económicos y políticos, que amplían su ámbito también al “interés social”, como son las expropiaciones de la reforma agraria, las soluciones de vivienda, el desarrollo urbano e incluso la conservación del medio ambiente y el desarrollo sustentable, tal como consta en el texto constitucional citado, relativo al derecho a la vivienda.

Asimismo, la habilitación constitucional genérica para la expropiación se refiere a “razones de utilidad pública o interés social y nacional”. (Art. 323 Constitución).

En todo caso, las distinciones entre “utilidad pública” e “interés social” se refieren a la finalidad de la expropiación, que resulta de superlativa importancia en esta institución, para efectos del control de su cumplimiento y del consiguiente derecho de expropiado para solicitar la “retrocesión” en el

caso de que la finalidad expresada no se cumpla por parte del Estado dentro de un plazo prudencial.

Así también, la declaratoria de utilidad pública o de utilidad social debe expresar el fin de la expropiación.

Pero, en cambio los procedimientos expropiatorios no son distintos para uno u otro caso, sea de “utilidad pública”, sea de “interés social”, aplicándose en todas las situaciones los mismos procedimientos.” (Pérez Efraín, 2009, pág. 612)

## **2.2. Objeto de la expropiación.**

Del marco jurídico citado se pudiera decir que la expropiación con fines de utilidad pública se limita solo a bienes inmuebles, pero hoy se considera expropiables toda clase de bienes y derechos con excepción de los de índole personal; todo esto al amparo de lo establecido por el artículo 323 de la Constitución que nos señala que se podrá “declarar la expropiación de bienes” dejando de esta manera abierta la posibilidad de que esos bienes sean muebles como inmuebles.

No pueden ser expropiados los derechos fundamentales consagrados en la Constitución y en general los derechos personales considerados como intransferibles.

Un claro ejemplo de expropiación de bienes muebles se encuentra en la Ley de Patrimonio Cultural en la que se faculta al Instituto de Patrimonio Cultural a expropiar o decomisar bienes culturales en caso de que no exista el debido cuidado de dichos bienes.

Cassagne manifiesta que no serían expropiables derechos como “de la personalidad,... a la vida, al honor, a profesar un culto, a la libertad y al nombre de las personas; porque su expropiación, es decir su privación violaría el principio de la dignidad de la persona humana, cuya cobertura constitucional se configura con la regla de no negar los derechos y garantías no enumerados”. (Cassagne, 2004, pág. 474)

## **2.3. Forma de evaluar los predios por parte de las respectivas municipalidades.**

### **2.3.1 Problemas relativos al avalúo predial.**

“El Registro catastral es un registro de documentos en los que se exterioriza la realización de actos posesorios respecto de los inmuebles, tales como medidas, subdivisiones, englobamientos, construcciones, plantaciones y demás mejoras.

Su finalidad es económica. Sobre la base de las constancias catastrales se establecen los valores fiscales de los inmuebles a los efectos del pago de impuestos. Para su mejor objetivo el catastro vincula:

- Aspectos económicos (catastro económico);
- Aspectos jurídicos (las constancias de las distintas titularidades de dominio) (catastro jurídico)
- Aspectos de ubicación, determinación y conformación de los inmuebles (catastro geométrico).

Se considera parcela catastral a una poligonal cerrada sin solución de continuidad que se presume será enajenada como una unidad.” (Raúl Navas, 1999, pág. 96)

“El justo precio 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 con una finalidad de protección del tráfico civil y un carácter estrictamente excepcional limitado en su eficacia a la evitación, por vía negativa de los abusos más graves.” (García de Enterría & Tomás, 2009, pág. 302)

“Desde la ley Napoleónica de 1810 se venía insistiendo en el carácter de presupuesto o requisito previo del justiprecio o indemnización expropiatoria, lo que se expresaba en la regla del previo pago y se reforzaba con la intervención del juez civil para su determinación y transferencia de la propiedad, que solo se acordaba cuando se acreditaba que el expropiado había recibido el justiprecio.” (Parada, 2010, pág. 550)

“Para adquirir el dominio sobre el bien desapropiado está subordinada a la condición de que el patrimonio de su propietario quede indemne, es decir, sin daño. Una expropiación sin indemnización, o con indemnización injusta, importa una confiscación o despojo carente de sustento jurídico.

Indemnizar quiere decir dejar indemne o sin daño. Equivale a dar al expropiado en dinero, el mismo valor de la propiedad que se le priva. La expropiación no debe empobrecer ni enriquecer

al expropiado, sino dejarlo en igual situación económica. La indemnización, para ser justa debe ser objetiva, actual e integral.” (Dromi, 2001, pág. 824)

Antes de analizar lo dispuesto por el COOTAD es menester definir algunas de las palabras que contiene dicho código.

Cabanellas nos dice: “Catastro. Censo descriptivo de las fincas rústicas y urbanas || Según Roque Barcia es el Registro público que contiene la cantidad y el valor de los bienes inmuebles y los nombres de los propietarios; el cual sirve para determinar la contribución imponible en proporción a sus productos o sus rentas. || Operación técnica (geodésica, topográfica, agronómica y fiscal) que determina la extensión, calidad, cultivo, aplicación y valor de un inmueble, y del conjunto de un territorio o nación.” (Cabanellas Guillermo de Torres, pág. 48)

Guillermo Cabanellas de Torres nos da una definición de avalúo “Avaluó. Acción y efecto de valuar; esto es, de fijar la estimación de una cosa en la moneda del país, o la indicada en el negocio de que se trate” (Cabanellas Guillermo de Torres, pág. 31)

Respecto del avalúo y catastro de los predios tanto rústicos como urbanos el Código

Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) dispone:

*“Art. 494.- Actualización del catastro.- Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.”*

*“Art. 495.- Avalúo de los predios.- El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.*

*Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:*

- a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble;*

b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y,

c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

*Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad.*

*Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.”*

*“Art. 496.- Actualización del avalúo y de los catastros.- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.*

*Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades.*

*Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.”*

*“Art. 497.- Actualización de los impuestos.- Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.”*

Como vemos según la ley corresponde a la respectiva municipalidad mantener actualizado el catastro sea rustico o urbano, este valor dependerá de la suma del valor del suelo y de las construcciones en caso de haberlas; las actualizaciones catastrales se harán en forma obligatoria cada dos años.

Ahora bien, a pesar de lo dispuesto por el COOTAD nos encontramos que en la realidad no existe catastro de la gran mayoría de los predios rústicos en donde la gente es simplemente poseedora de dichos predios, es decir gente que jamás ha pagado impuestos y que la gran mayoría de municipalidades no cuenta con las condiciones técnicas, ni de personal para realizar el respectivo inventario de los bienes.

El problema surge cuando se declara de utilidad pública dichos bienes y sea que se pretenda adquirirlos por una compra venta o mediante juicio de expropiación, esto se dificulta por cuanto no existe el respectivo avalúo catastral; un claro ejemplo de esto se da en esta época que está en gran auge los proyectos hidroeléctricos los mismos que se encuentran emplazados en zonas rusticas y cuyos predios no se encuentran catastrados y en la gran mayoría de los casos los municipios respectivos no cuenta con un equipo técnico capacitado para avaluar y catastrar un determinado inmueble dentro de los parámetros que exige la ley.

### **CAPÍTULO III: MECÁNICA DEL JUICIO DE EXPROPIACIÓN**

### **3.1. Desarrollo de la causa ante la Jueza o Juez de lo Civil.**

Cuando no es posible llegar a un acuerdo directo con el propietario del inmueble declarado de utilidad pública, se debe proceder a un juicio de expropiación el mismo que deberá ser tramitado en la vía sumaria ante la Jueza o Juez de lo civil del cantón en donde se encuentre el bien inmueble, siendo su único objetivo la determinación que debe cancelarse por concepto de cosa expropiada. La tramitación del juicio de expropiación se encuentra regulada en el Código de Procedimiento Civil, Libro Segundo, Sección 19ª.

En esta clase de proceso no se admitirá incidente alguno y todas las observaciones se las resolverá en sentencia, dicha sentencia solo podrá ser apelada en efecto devolutivo y el superior deberá resolver en mérito de lo actuado.

En la práctica nos encontramos que a pesar de que se trata de un trámite sumario y de que los términos para resolver la causa son cortos, vemos que estos juicios se demoran en su resolución debido a la carga procesal que tienen los distintos juzgados.

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

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

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

Art. 784.- “El juicio de expropiación se tramitará ante las juezas y jueces de lo civil, competentes por razón del territorio.

Si el dueño, o el poseedor del inmueble, a falta de aquél, residiere fuera de la República, o se ignorare su paradero, la demanda de expropiación será presentada ante la jueza o el juez del

territorio donde estuviere el inmueble, y la citación al dueño o poseedor y a quienes tuvieren derechos reales sobre la cosa, se entenderá hecha por publicaciones realizadas de conformidad con el artículo 82 de esta Ley y en el Registro Oficial.”

Art. 785.- “La demanda de expropiación debe ser presentada por el Procurador General del Estado o por el funcionario que éste designare, si se trata de una expropiación que interese al Estado. Para las expropiaciones determinadas por las demás instituciones del sector público, la demanda será presentada por sus respectivos personeros.”

Art. 786.- “A la demanda de expropiación se acompañarán los siguientes documentos:

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

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

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

Si el fundo no constare en el catastro, el Procurador General del Estado o los personeros de las instituciones del sector público, pedirán a la oficina correspondiente que practique el avalúo para que pueda acompañarse a la demanda; y,

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

Art. 787.- “La demanda expresará el área del terreno cuya expropiación se pretende, así como la relación de esta área con la de todo el fundo, con la indicación de las construcciones y plantaciones que existen en dicha área. Se enunciará, además, el nombre y domicilio de los

dueños del predio y de las personas que, según el certificado del registrador de la propiedad, tuvieran derechos reales o de arrendamiento sobre el fundo. En la misma demanda se pedirá a la jueza o el juez que, de acuerdo al Art. 252, nombre el perito o peritos que deben intervenir para el avalúo del predio, en la parte que se trata de expropiar.”

Art. 788.- “Presentada la demanda y siempre que se hayan llenado los requisitos determinados en los artículos anteriores, la jueza o el juez nombrará perito o peritos, de conformidad con lo establecido en este Código, para el avalúo del fundo. Al mismo tiempo, mandará que se cite a todas las personas a que se refiere el artículo anterior, para que concurran a hacer uso de sus derechos dentro del término de quince días, que correrá simultáneamente para todos. En el mismo auto se fijará el término dentro del cual el perito o peritos deben presentar su informe, término que no excederá de quince días, contados desde el vencimiento del anterior.”

Art. 789.- “En este juicio no se admitirá incidente alguno y todas las observaciones de los interesados se atenderán y resolverán en la sentencia.”

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

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

Art. 791.- “La jueza o el juez dictará sentencia dentro de ocho días de presentado el informe pericial, y en ella se resolverá únicamente lo que diga relación al precio que deba pagarse y a los reclamos que hayan presentado los interesados.

Para fijar el precio la jueza o el juez no está obligado a sujetarse al avalúo establecido por la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros, ni por las municipalidades.”

Art. 792.- “De la sentencia que se dicte, habrá recurso de apelación en el efecto devolutivo.

Elevados los autos al superior, éste fallará por el mérito del proceso y sin otro trámite.”

Art. 793.- “La sentencia, al decretar la expropiación, fijará los linderos de lo expropiado y el precio. Depositado éste, se protocolizará la sentencia y se la inscribirá, para que sirva de título de propiedad.”

Art. 794.- “Si el fundo de cuya expropiación se trate estuviere afectado con hipoteca, anticresis u otro gravamen, se determinará en la sentencia la parte de precio que debe entregarse al acreedor, por concepto de su derecho, y se declarará, en mérito de tal pago, cancelado el gravamen, en la sección del predio que es materia de la expropiación. La parte de precio que deba entregarse al acreedor se determinará mediante la relación entre el precio total del fundo y el volumen de la deuda. La jueza o el juez, con vista del certificado de depósito de la cantidad determinada en la sentencia, ordenará la cancelación de la inscripción del gravamen, en la parte del fundo que ha sido materia de la expropiación.

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

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

Art. 796.- “Si el inmueble estuviere embargado, la expropiación se llevará a cabo en todo caso; pero el precio se pondrá a disposición de la jueza o el juez que hubiere decretado el embargo, quien, por el hecho de la consignación, ordenará que se lo cancele.

En la misma forma se procederá si hubiere litigio pendiente sobre propiedad o cualquier otro derecho real.”

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

Art. 798.- “En este juicio no regirán los Arts. 588 y 589 del Código Civil, sino cuando así lo pida el demandante. De solicitarlo, se tomará en cuenta para fijar el monto de la indemnización.”

Art. 799.- “En caso de que, al hacerse expropiación parcial de un inmueble, resultare que sólo queda para el dueño una parte inferior, por extensión o precio, al quince por ciento de toda la propiedad, el dueño del inmueble tiene derecho para que la compra se extienda a la totalidad del predio, y así lo dispondrá la jueza o el juez, en la sentencia.”

Art. 801.- “Cuando existiesen, en el predio expropiado, instalaciones industriales cuyo funcionamiento no pueda seguir por efecto de la expropiación, se pagará también la indemnización correspondiente a este daño.

En caso de que sea posible el traslado de tales instalaciones a otro inmueble, dentro de la misma localidad, la indemnización puede reducirse al costo del desmontaje, remoción, transporte y nuevo montaje.”

Art. 802.- “Los honorarios del perito o peritos que intervengan en la expropiación serán pagados por el demandante; pero, en ningún caso, excederán del uno por ciento hasta cincuenta dólares de los Estados Unidos de América; del cuarto por ciento en lo que exceda de esta cantidad hasta doscientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de América, y del octavo por ciento de esta suma en adelante. La regulación del honorario se hará en la sentencia.”

Art. 806.- “Aquéllos que tuvieren derechos que no consten en el correspondiente certificado de propiedad y gravámenes, y que se funden en el Art. 589 del Código Civil, sólo podrán hacerlos valer contra quien fue dueño o poseedor del inmueble al momento de la expropiación.”

Como hemos anotado el Código de Procedimiento Civil nos indica cual es el trámite a seguir dentro de un juicio de expropiación, dicho trámite no se oponía a lo que anteriormente disponía

el art. 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública el mismo que en su inciso séptimo decía lo siguiente:

*“En el supuesto de que no sea posible un acuerdo directo se procederá al juicio de expropiación conforme al trámite previsto en el Código de Procedimiento Civil, sin perjuicio de recibir a cuenta del precio final que se disponga pagar el valor que preliminarmente ha propuesto la institución pública respectiva. El Juez en su resolución no está obligado a sujetarse al avalúo establecido por la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad.”*

En la actualidad existe una particularidad ya que el 14 de octubre del 2013 se expidió la Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública respecto del Art. 58 la misma que es su Art. 16 dice lo siguiente: “Refórmese el artículo 58 de la siguiente manera:

2      Cámbiese el texto del séptimo inciso por el siguiente:

*“En el supuesto de que no sea posible un acuerdo directo se procederá al juicio de expropiación conforme al trámite previsto en el Código de Procedimiento Civil. El juez en su resolución está obligado a sujetarse al avalúo establecido por la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad, sin perjuicio de que el propietario inicie las acciones que le franquea la Ley respecto de un eventual daño emergente.”*

Como podemos analizar con esta reforma se da un cambio drástico a lo que antes disponía la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, la misma que no se oponía con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Civil respecto del trámite a seguir dentro del juicio de expropiación ya que establecía que el Juez no estaba obligado a sujetarse al avalúo establecido por la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad donde se encuentra el predio a ser expropiado y por consiguiente se tenía que nombrar un perito técnico en el área de avalúos, para que realice la correspondiente valoración del inmueble a ser expropiado, conforme lo dispone el Código de Procedimiento Civil en su art. 788.

El problema surge cuando se da la mencionada reforma en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública sin que se reforme lo dispuesto por el Código de Procedimiento Civil con respecto a la expropiación, ya que el juicio de expropiación solo tiene por objeto determinar la cantidad que debe pagarse por concepto de precio de la cosa expropiada.

Esta reforma ha creado dudas en la administración de justicia al no saber de qué manera tienen que resolver, esto es si una vez presentado el juicio de expropiación proceder a nombrar un perito a que este en su informe nos diga cuál es el valor a pagar, o si una vez presentada la demanda de expropiación y una vez citado al demandado, dictar la respectiva sentencia acogiendo el avalúo establecido por la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad; para dejar claro este conflicto creado por el legislador al realizar reformas a la ley y no derogar otras normas que se le contrapongan, es menester citar lo dispuesto por la Constitución de la Republica:

*Art. 425.- “El orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos.*

*En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior.”*

Con lo anotado podemos establecer claramente que cuando se proponga un juicio de expropiación, la Jueza o Juez está obligado por mandato constitucional a acoger lo dispuesto por el art. 58 inciso séptimo de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, ya que al ser una ley orgánica prevalece sobre una ley ordinaria como es el Código de Procedimiento Civil.

Sucede todo lo contrario con lo dispuesto por el COOTAD que rige a los diferentes niveles de gobiernos autónomos descentralizados y los regímenes especiales, el mismo que nos dice que en caso de no llegar a un acuerdo con el propietario del bien se puede proponer un juicio de expropiación de conformidad con lo dispuesto con el Código de Procedimiento Civil, sin que se imponga a la Jueza o Juez la obligación de sujetarse al avalúo establecido por la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad, teniendo aquí sí, plena validez lo dispuesto por el Código Adjetivo Civil en lo que respecta al juicio de expropiación.

Al respecto el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone:

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

*ordinaria, de conformidad con las normas del Código de Procedimiento Civil, juicio que tendrá como único objetivo la determinación del valor del inmueble.”*

### **3.2. Como procede la readquisición de los bienes por parte del propietario o propietaria anterior.**

Antes de abordar lo dispuesto en la legislación ecuatoriana sobre el presente tema, es necesario definir qué significa retrocesión, al respecto Guillermo Cabanellas nos dice: “Acto por el cual una persona vuelve a ceder a otra el derecho o la cosa que antes le había cedido ésta a aquella. En virtud de la retrocesión, se restablece la situación jurídica previa”. (CABANELLAS Guillermo, pág. 354)

“En cuanto a su naturaleza jurídica, García de Enterría describió la reversión como un fenómeno de invalidez sucesiva, sobrevenida a la expropiación, por la desaparición del elemento esencial de la causa; precisamente porque la causa expropiante se configura como el destino a que se afecta el bien expropiado, tras la expropiación, resulta normal su consideración *ex post*. Lo peculiar de esta concepción –añade dicho autor- es que sus efectos se producen *ex nunc*, es decir, que no condena la validez originaria con que la expropiación fue realizada. No hay pues anulación de la expropiación, sino mera cesación de sus efectos, resolución de la misma, la cual se habilita mediante una transmisión de signo contrario a la inicial, mediante una devolución recíproca de prestaciones.” (Parada, 2010, pág. 568)

Respecto de la retrocesión Dromi nos dice lo siguiente. “Sustancialmente, la retrocesión es el derecho del expropiado al reintegro del bien del que ha sido privado por causa de utilidad pública, restituyendo, a su vez, el importe de la indemnización recibida, cuando dentro del plazo fijado no se cumple el destino que determino la expropiación.

En cuanto a sus efectos importa volver las cosas al estado anterior al acto que origino el desapoderamiento, toda vez que constituye una garantía para hacer efectivo el libre ejercicio del derecho de propiedad, cuando es menoscabado por una desposesión carente de causa legal expropiatoria.

Tal acción opera como derecho patrimonial transmisible, que puede ser ejercido tanto por su titular (el expropiado) como por sus sucesores a título universal o singular.” (Dromi R, 2001, pág. 835)

En nuestra legislación la causa legitimadora de la reversión, se da cuando la cosa expropiada no hubiere sido destinada al objeto o a los fines que motivaron la expropiación o cuando transcurrido determinado tiempo no se hubiere cancelado el valor del bien.

El Código de Procedimiento Civil dispone:

Art. 803.- “Si transcurrieren tres meses desde la última notificación de la sentencia y no se consignare el precio determinado en la misma, la jueza o el juez, a solicitud de parte, declarará sin lugar la expropiación. Será de cargo del demandante el pago de costas.”

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

Por su parte el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización nos dice lo siguiente:

Art. 454.- “Reversión.- En cualquier caso en que el gobierno autónomo descentralizado no destinare el bien expropiado a los fines expresados en la declaratoria de utilidad pública, dentro del plazo de un año, contado desde la fecha de la notificación de tal declaratoria, el propietario podrá pedir su reversión en la forma establecida en la ley.

De igual manera, podrá solicitar la reversión en el caso que el gobierno autónomo descentralizado no hubiere, dentro del mismo plazo, cancelado el valor del bien siempre que no haya sentencia de por medio.

La providencia que acepte la readquisición, se protocolizará e inscribirá, para que sirva de título.”

### **3.3. Casuística de tres juicios de expropiación.**

#### **3.3.1 Juicio No. 0057- 2012 Juzgado Décimo Primero de lo Civil del Azuay.**

Actor: Ing. Juan Leonardo Espinoza Abad- Gerente de la Unidad de Negocio Hidropaute.

Demandado: Julio César Morquecho Yadaicela- Luz Asunción Yadaicela Saico.

Previa al análisis del presente caso de expropiación debemos manifestar que este juicio se realiza en virtud de la DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA CON FINES DE EXPROPIACIÓN Y OCUPACIÓN INMEDIATA, por parte de CELEC EP Hidropaute en virtud de la necesidad de dicho predio para la construcción del Proyecto Hidroeléctrico Mazar, luego de transcurridos los 90 días que otorga la ley, conforme lo dispuesto por el Art. 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública inciso segundo “Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública o de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el lapso máximo de noventa (90) días.”, en virtud de la imposibilidad de llegar a un acuerdo directo entre las partes se presenta el juicio de expropiación. El valor a consignar en la demanda en virtud de la necesidad de su ocupación inmediata es el avalúo realizado por la respectiva municipalidad en donde se encuentra el bien que en este caso fue de \$15.562,00 USD.

De acuerdo a lo previsto por el Art. 788 del C. P. C. que nos dice: “Presentada la demanda y siempre que se hayan llenado los requisitos determinados en los artículos anteriores, el juez nombrará perito o peritos, de conformidad con lo establecido en este Código, para el avalúo del fundo. Al mismo tiempo, mandará que se cite a todas las personas a que se refiere el artículo anterior, para que concurran a hacer uso de sus derechos dentro del término de quince días, que correrá simultáneamente para todos. En el mismo auto se fijará el término dentro del cual el perito o peritos deben presentar su informe, término que no excederá de quince días, contados desde el vencimiento del anterior.”

Luego de la respectiva citación con la demanda a los demandados, estos comparecen y se oponen a la misma y manifiestan su inconformidad con el precio a pagar ya que consideran que este no es el justo precio del bien a ser expropiado.

El perito designado en la providencia de calificación de la demanda fue el Arq. Hans Ochoa, quien luego de posesionarse y de realizado la inspección al predio, presenta su informe en donde se indica la dimensión las características y el tipo de terreno, para luego indicar que el valor de la indemnización a pagarse debería ser de \$ 83.741,20 USD.

Una vez que se corre traslado a las partes con el respectivo informe pericial la parte actora manifiesta su total desacuerdo con el informe pericial ya que en el mismo no se determina de manera técnica como se obtuvo dicho avalúo por el predio a ser expropiado.

En sentencia el Juez manifiesta lo siguiente: “Aplicando los criterios de la sana crítica, tenemos por una parte que si bien es cierto que el Art. 446 del COOTAD dispone que las municipalidades realizarán en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio; en e presente caso no tenemos un avalúo actualizado, de conformidad al informe del Jefe de Avalúos de la Municipalidad de Sevilla de Oro. Por otra, la valoración del inmueble contenida en el informe pericial del Arq. Hans Ochoa Zamora, no considera detalladamente factores como la topografía y que extensión del predio soporta pendientes que bordean el 60%, lo que reduciría notablemente el valor del terreno. Afortunadamente para la Administración de Justicia, consta de autos varias referencias de precios que se han cancelado por casos similares de expropiación para la ejecución de tan importante obra como es el proyecto Hidroeléctrico Mazar, valores que oscilan entre cincuenta centavos y un dólar por cada metro cuadrado de terreno, considerando la ubicación y otros factores como la topografía y pendiente del terreno, por lo expuesto el juzgado, “ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA”, aceptando la demanda declara a favor de la COORPORACIÓN ELÉCTRICA DEL ECUADOR CELEC EP. La expropiación por causa de Utilidad Pública del inmueble de propiedad de los demandados ubicado en el sector San Pablo de la parroquia Amaluza, Cantón Sevilla de Oro, provincia del Azuay con una superficie de 7.98 hectáreas y dentro de los siguientes linderos: NORTE, con terrenos de la CELEC; SUR, en una parte con la vía a Cuenca- Méndez continuando luego con terrenos de Daniel Rojas; ESTE, con terrenos de CELEC; y por el OESTE en una parte con predio de CELEC y con terrenos de María Loja; fijándose como justo precio la suma de CINCUENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS DOLARES, (\$54.600,00). Ejecutoriada la sentencia entréguese el precio de la expropiación a los demandados. Además confiérase las copias necesarias para que la presente se protocolice en una Notaría y se inscriba en el Registro de la Propiedad correspondiente, a que le sirva de título de propiedad a la entidad actora. Cancélese la inscripción de la demanda. Téngase como cuantía el precio fijado por la expropiación. En seiscientos cincuenta dólares se fijan los honorarios del Señor perito que intervino en la causa. Notifíquese.”

Dentro del término legal la parte demandada presenta recurso de apelación de la sentencia dictada por el Juez Décimo de lo Civil de Paute, manifestando que se han vulnerado derechos ya que no se ha acogido el informe técnico realizado por el perito quien es auxiliar de la administración de justicia, considerando que en definitiva no existe justo precio ya que el valor por metro cuadrado en esa zona supera el dólar por metro cuadrado, además que la parte

demandada indica que el señor perito en su informe expresa con total claridad las condiciones, usos y demás aspectos del predio, inclusive señala que debió haberse practicado una inspección judicial para así constatar lo antes dicho, por lo que se estaría violando el principio Constitucional del buen vivir, igualdad y seguridad jurídica.

Resolviendo el recurso de apelación la Primera Sala, Civil, Mercantil, Inquilinato y Materias Residuales Corte Provincial de Justicia del Azuay manifiesta lo siguiente: “El Juez de lo Civil del Cantón Paute, en la parte motiva de su sentencia y conforme consta del proceso, reconoce que no existe un avalúo actualizado; respecto del informe pericial sostiene que el perito no considera detalladamente factores como la topografía y que la extensión del predio soporta pendientes que bordean el 60%, y que afortunadamente consta de autos varias referencias de precios que han cancelado en casos similares, valores que oscilan entre cincuenta centavos y un dólar por cada metro cuadrado de terreno, para concluir en la parte resolutive que fija en 54.600 dólares, pero sin explicar el por qué en esta cantidad. Los demandados presentan su escrito de apelación, y sostienen que han demostrado el justo precio mediante tres títulos escriturarios celebrado con sus colindantes, en los cuales todos superan el dólar por metro cuadrado. La parte actora se adhiere al recurso de apelación, pero no indica porque no está de acuerdo con la sentencia emitida tanto en los hechos como en el derecho.

Conforme lo reconoce nuestra legislación, los jueces no estamos obligados a sujetarnos al avalúo municipal, así como no es obligación del juez atenerse, contra su convicción, al juicio de los peritos, Art. 262 del Código de Procedimiento Civil. Pero si el juez nombra un perito que le permita dilucidar lo que es materia de la controversia y el nombramiento recae en un profesional que tiene los conocimientos técnicos y la experiencia, es obvio concluir que para apartarse de sus conclusiones, hay que dar buenas razones. En el presente caso, el área del inmueble de propiedad de los demandados y conforme consta en el avalúo catastral y el informe del perito tiene 7.9 Ha., es decir casi 80.000 metros cuadrados. De conformidad con el cuadro estadístico que consta en el avalúo catastral municipal, una propiedad hasta de 1.000 metros tendría un valor de 12 dólares el metro cuadrado, y si la propiedad tiene casi 80.000 metros cuadrados, se lo avalúa a menos de un dólar, por lo que tomando en cuenta la cantidad de terreno, se concluye que si existe proporcionalidad entre aquel cuadro, y lo fijado por el perito. Pero además el avalúo del perito, guarda conformidad con lo pagado en la misma zona por la entidad pública expropiante a otros propietarios, así se comprueba con las copias de las escrituras públicas de compra venta....”

De esta manera encontramos que la sala falla a favor de la parte demandada de la siguiente manera: “Por la argumentación que antecede, esta Primera Sala de lo Civil, Mercantil, Inquilinato y Materias Residuales de la Corte Provincial de Justicia del Azuay, “ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPUBLICA”, aceptando el recurso de apelación interpuesto por las partes, reforma la sentencia recurrida y fija como precio de las indemnizaciones a pagarse por la institución expropiante Corporación Eléctrica del Ecuador CELEC EP., a favor de los expropiados Julio César Morquecho Yadaicela Luz Asunción Yadaicela Saico, el de ochenta y tres mil setecientos cuarenta y un 20/100 dólares, debiendo depositar la Institución accionante, el complemento del valor fijado, previo la concesión de las copias de la resolución recurrida y de la que se dicta, para que sea protocolizado e inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Sevilla de Oro, y le sirva de suficiente título de dominio, en la forma y modo resueltos en la sentencia que se le modifica en cuanto al precio, confirmado en lo restante la parte resolutive de la sentencia recurrida. Descontando los valores que sean adeudados por los demandantes del dinero a entregarse a ellos, una vez que el Banco del Fomento presente liquidación para lo cual el Juez le dará un término, se cancelarán los gravámenes en el Registro de la Propiedad, conforme se analizó en el considerando octavo de esta sentencia. Sin costas ni honorarios que regular. Con el ejecutorial, devuélvase al Juzgado de origen.”

### **3.3.2 Juicio No. 0172- 2013 Unidad Judicial Multicompetente Segunda Civil de Paute.**

Actor: Ing. Juan Leonardo Espinoza Abad- Gerente de la Unidad de Negocio Hidropaute.

Demandado: Ángel Raúl Chapa Velesaca, Rosa Semira Bautista Durán

Este juicio se realiza en virtud de la DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA CON FINES DE EXPROPIACIÓN Y OCUPACIÓN INMEDIATA, por parte de CELEC EP Hidropaute en virtud de la necesidad de dicho predio para la construcción del Proyecto Hidroeléctrico Mazar, luego de transcurridos los 90 días que otorga la ley, conforme lo dispuesto por el Art. 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública inciso segundo “Perfeccionada la declaratoria de

utilidad pública o de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el lapso máximo de noventa (90) días.”, en virtud de la imposibilidad de llegar a un acuerdo directo entre las partes se presenta el juicio de expropiación. El valor a consignar en la demanda en virtud de la necesidad de su ocupación inmediata es el avalúo realizado por la respectiva municipalidad en donde se encuentra el bien que en este caso fue de \$ 11.570,79 USD.

De acuerdo a lo previsto por el Art. 788 del C. P. C. que nos dice: “Presentada la demanda y siempre que se hayan llenado los requisitos determinados en los artículos anteriores, el juez nombrará perito o peritos, de conformidad con lo establecido en este Código, para el avalúo del fundo. Al mismo tiempo, mandará que se cite a todas las personas a que se refiere el artículo anterior, para que concurran a hacer uso de sus derechos dentro del término de quince días, que correrá simultáneamente para todos. En el mismo auto se fijará el término dentro del cual el perito o peritos deben presentar su informe, término que no excederá de quince días, contados desde el vencimiento del anterior.”

Luego de la respectiva citación con la demanda a los demandados, estos comparecen y se allanan a la misma en todas sus partes por lo que solicitan que se dicte la respectiva sentencia en este caso.

En virtud de que existe allanamiento de los demandados se torna innecesario el nombramiento de un perito para que determine el avalúo a pagarse por concepto de expropiación, ya que no existe controversia alguna con respecto del precio a pagarse de la cosa expropiada.

En sentencia el Juez resuelve lo siguiente: “En virtud del allanamiento a la demanda con el precio expresado en forma legal, amparado en los Artículos 392,393,394 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que los mismos dejan fuera de toda consideración la necesidad del informe pericial y la determinación legal del precio que es objeto del presente trámite, la suscrita en ejercicio de la jurisdicción determinada en la ley, “ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD E LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA” declara con lugar la demanda de expropiación del inmueble descrito y singularizado en el líbello presentado por el Señor Ingeniero Juan Leonardo Espinoza Abad, Gerente de la Unidad de Negocio Hidropaute y apoderado especial del Gerente General de la Empresa Pública Estratégica Corporación Eléctrica del Ecuador CELEC EP., se fija como justo precio e indemnización que por efectos de la expropiación debe pagar la parte actora a la demandada, la cantidad de (\$12.033,62) doce mil treinta y tres dólares de los Estados Unidos de América con

sesenta y dos centavos, que encontrándose consignada a favor de los demandados deberá entregarse una vez ejecutoriada la presente sentencia, de conformidad con el Art. 793 del Código de Procedimiento Civil. La resolución correspondiente a la cause protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad de esta Cantón, servirá de justo título a favor de CELEC EP. Unidad de Negocio Hidropaute, empresa pública que en virtud de expropiación por utilidad pública ha adquirido el dominio de este inmueble mismo que será inundado y utilizado para la franja de amortiguamiento, trabajos de estabilización de taludes, vías, escombreras, reubicación de afectados o cualquier otra acción necesaria para la ejecución y construcción del proyecto Hidroeléctrico Mazar. La cuantía se fija en doce mil treinta y tres dólares de los Estados Unidos de América con sesenta y dos centavos (\$12.033,62), que corresponde al justo precio total por la expropiación realizada. Se dispone de igual manera se cancele la inscripción de la demanda que dio inicio al proceso para lo cual deberá notificarse al Señor Registrador de la Propiedad del Cantón Guachapala. Notifíquese.”

### **3.3.3 Juicio No. 0490- 2014 Unidad Judicial Civil del Cantón Pasaje.**

Actor: Ing. Flavio Santiago Arias Hugo - Gerente de la Unidad de Negocio Enerjubones

Demandado: Mercedes Narcisa Bermeo Moscoso

Este juicio se realiza en virtud de la DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA CON FINES DE EXPROPIACIÓN Y OCUPACIÓN INMEDIATA, por parte de CELEC EP Enerjubones en virtud de la necesidad de dicho predio para la construcción del Proyecto Hidroeléctrico Minas- San Francisco, luego de transcurridos los 90 días que otorga la ley, conforme lo dispuesto por el Art. 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública inciso segundo “Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública o de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el lapso máximo de noventa (90) días.”, en virtud de la imposibilidad de llegar a un acuerdo directo entre las partes se presenta el juicio de expropiación. El valor a consignar en la demanda en virtud de la necesidad de su ocupación inmediata es el avalúo realizado por la respectiva municipalidad en donde se encuentra el bien que en este caso fue de \$ 1.332,77 USD.

De acuerdo a lo previsto por el Art. 788 del C. P. C. que nos dice: “Presentada la demanda y siempre que se hayan llenado los requisitos determinados en los artículos anteriores, el juez nombrará perito o peritos, de conformidad con lo establecido en este Código, para el avalúo del

fundo. Al mismo tiempo, mandará que se cite a todas las personas a que se refiere el artículo anterior, para que concurran a hacer uso de sus derechos dentro del término de quince días, que correrá simultáneamente para todos. En el mismo auto se fijará el término dentro del cual el perito o peritos deben presentar su informe, término que no excederá de quince días, contados desde el vencimiento del anterior.”

Luego de la respectiva citación con la demanda a la demandada, esta comparece y se allana a la misma en todas sus partes por lo que solicita que se dicte la respectiva sentencia en este caso.

En virtud de que existe allanamiento de la demandada se torna innecesario el nombramiento de un perito para que determine el avalúo a pagarse por concepto de expropiación, ya que no existe controversia alguna con respecto del precio a pagarse de la cosa expropiada.

El Juez n su sentencia resuelve lo siguiente: “RESUMEN DE LA CUESTIÓN OBJETO DE LA DEMANDA Y DEBIDO PROCESO Vistos.- Que, a foja 33 del proceso comparece el Ingeniero Flavio Santiago Arias Hugo, en su calidad de Gerente de la Unidad de Negocio ENERJUBONES y apoderado especial del Gerente General de la Empresa Pública Estratégica Corporación Eléctrica del Ecuador CELEC EP, conforme lo acredita con el nombramiento y poder especial que se adjunta al libelo de la demanda, accionante que comparece acompañado de su abogado defensor Geovanny Marcelo Cabrera Delgado, con Registro Profesional N°01-2010-164, del Foro de Abogados del Consejo de la Judicatura, demandando la EXPROPIACIÓN del lote de terreno ubicado en la parroquia Uzhcurrumi, cantón Pasaje, provincia de El Oro, con los siguientes linderos: Norte Río Jubones, Su: Vía a Uzhcurrumi, Este: Ochoa Manuel, Oeste: Beduma Gía Francisca, con una superficie de 0.059 Ha., de propiedad de Mercedes Narcisa Bermeo Moscoso, por haber sido declarado de utilidad pública, con fines de expropiación y ocupación inmediata, considerada por la entidad demandante, al haberse establecido y acompañado el precio de \$ 1,332.77 USD. Que, mediante auto se califica la misma vista a foja 38 del proceso conforme el procedimiento establecido en la sección 19ª del Juicio de Expropiación, ordenando que se proceda con la citación de la demandada en el domicilio señalado, así mismo se ha designado al perito Vicente Jorge Arturo Cabezas Jurado, para que realice el avalúo del fundo, y se ha ordenado la inscripción de la demanda en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en el Art. 1000 del Código de Procedimiento Civil, por otro lado al haberse considerada como expropiación de carácter urgente por la entidad demandante se ha dispuesto la ocupación inmediata del bien inmueble. Que, a foja 42 del proceso consta el acta de posesión del perito designado, y a foja 43 consta la inscripción en el registro de demandas del Registro de

la Propiedad. Que, a foja 44 del cuaderno consta el detalle de OPIS tramitadas en el SPI-SP, que hace CELEC EP-ENERJUBONES, (transacción electrónica) de la cuenta N°3310027, con fecha de transferencia 2014-11-07, a la cuenta del Banco de Fomento N° 10257097, pago por indemnización. Que, a foja 50 del cuaderno comparece Mercedes Narcisa Bermeo Moscoso, portadora de la cédula de ciudadanía N°0701540528, dándose por legalmente citada al tenor de la disposición constante en el Art. 84 del Código de Procedimiento Civil, asimismo manifiesta que se allana a la demanda en todas sus partes, también señala casilla judicial y correo electrónico para notificaciones y autorización a su defensor; disponiéndose mediante decreto dictado el lunes 29 de diciembre del 2014 a las 14h59 visto a foja 52 que la compareciente Mercedes Narcisa Bermeo Moscoso, comparezca en cualquier día y hora a reconocer la firma y rubrica estampada en el escrito de reconocimiento. Que, a foja 54 del cuaderno consta el reconocimiento de firma y rubrica que hace Mercedes Narcisa Bermeo Moscoso, portadora de la cédula de ciudadanía N° 0701540528, que hace al escrito de allanamiento de la demanda (fs. 50), dispuesta mediante decreto dictado el lunes 29 de diciembre del 2014 a las 14h59 visto a foja 52 del cuaderno.

**RELACIÓN DE LOS ANTECEDENTES QUE SIRVAN DE ELEMENTOS DE JUICIO PARA RESOLVER PRIMERO.-** Fundamentos de Hecho y de Derecho del Accionante Que, el compareciente Ingeniero Flavio Santiago Arias Hugo, en su calidad de Gerente de la Unidad de Negocio ENERJUBONES y apoderado especial del Gerente General de la Empresa Pública Estratégica Corporación Eléctrica del Ecuador CELEC EP, en su parte pertinente del libelo de su demanda dice: “(sic...) En base a los antecedentes expuestos, la Gerencia de la Unidad de Negocio ENERJUBONES adoptó la RESOLUCIÓN N°CELEC E P-EJ-DUP-008-2013, de fecha 08 de noviembre del 2013, mediante la cual, en ejercicio de las atribuciones previstas en los artículos 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y 62 de su Reglamento y de la facultad conferida mediante poder especial otorgado ante el señor Notario Octavo del cantón Cuenca con fecha trece de febrero del dos doce, resolvió DECLARAR DE UTILIDAD PÚBLICA, CON FINES DE EXPROPIACIÓN Y OCUPACIÓN INMEDIATA, a favor de CELEC EP, UNIDAD DE NEGOCIO ENERJUBONES, los dieciocho (18) lotes de terreno, dentro de los cuales, se encuentra el predio de la señora Mercedes Narcisa Bermeo Moscoso, quien afirma estar en posesión pública, pacífica e ininterrumpida de dicho terreno, con ánimo de señora y dueña...” Que, sobre la base de los hechos citados, el accionante de conformidad con lo dispuesto en los Art. 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, Art. 781 y siguientes del Código Procedimiento Civil, demanda a la señora Mercedes Narcisa Bermeo Moscoso, la expropiación del lote de terreno que antecede.

**SEGUNDO.-** Competencia Que, de conformidad con lo establecido a la potestad conferida por el Art. 167 de la Constitución de la

República del Ecuador, y las atribuciones constantes en los Art. 239 y 240 del Código Orgánico de la Función Judicial; Art. 1 y 29 del Código de Procedimiento Civil; Resolución N° 213-2013 expedida por el Consejo de la Judicatura, Acción de Personal N° 244-DNTH-SBS-2014, de fecha 27 de enero del 2014, el suscrito Juez es competente para conocer y pronunciarse sobre la presente demanda.- TERCERO.- Legitimación activa Que, el accionante se encuentra legitimado para interponer la presente demanda por haber reunido los requisitos de Ley tipificados en el Art. 67, 68, 69, 786, 787, 788 del Código de Procedimiento Civil.- CUARTO.- Validez del proceso El proceso es válido por haberse tramitado sin omisión de solemnidad sustancial alguna, ni existe vicio de procedimiento y se ha garantizado el cumplimiento de las normas y derechos de las partes, observando el debido proceso consagrado en la Constitución de la República del Ecuador, especialmente las disposiciones contenidas en el Art. 76 núm. 1, 4, 7 a), c), h), j) y k), por lo que se declara su validez.- QUINTO.- Resolución del Problema Jurídico, fundada en normas jurídicas o técnicas aplicables Que, (IMPORTANCIA DE LA DEMANDA) el Art. 66 del Código de Procedimiento Civil, que textualmente dice: “Demanda es el actor en que el demandante deduce su acción o formula la solicitud o reclamación que ha de ser materia principal del fallo”.- Según el Dr. José García Falconí, en su obra Modelos de Demandas, Diligencias Previas y contestación a las demandas en el nuevo ordenamiento jurídico ecuatoriano, en la página 43 dice: “La demanda tiene gran importancia en el proceso, pues es el acto fundamental para iniciar el proceso, y a través de ella el actor plantea al juez o jueza su versión del litigio, formulando concretamente sus pretensiones. W. Kisch, ha señalado que la demanda es un acto básico del proceso, es el acto más importante de las partes, como la sentencia es el acto fundamental del tribunal; y es así como la relación de la estructura formal de la demanda con la sentencia se explica si se recuerda que la demanda es una petición de sentencia y ésta resuelve sobre aquella, así lo señala Couture”.- En el presente caso el Ingeniero Flavio Santiago Arias Hugo, en su calidad de Gerente de la Unidad de Negocio ENERJUBONES y apoderado especial del Gerente General de la Empresa Pública Estratégica Corporación Eléctrica del Ecuador CELEC EP, con base en la RESOLUCIÓN N° CELEC EP-EJ-DUP-008-2013, de fecha 08 de noviembre del 2013, resolvió DECLARAR DE UTILIDAD PÚBLICA, CON FINES DE EXPROPIACIÓN Y OCUPACIÓN INMEDIATA, a favor de CELEC EP, UNIDAD DE NEGOCIO ENERJUBONES, los dieciocho (18) lotes de terreno, dentro de los cuales, se encuentra el lote de terreno ubicado en la parroquia Uzhcurrumi, cantón Pasaje, provincia de El Oro, con los siguientes linderos: Norte: Río Jubones, Sur: Vía a Uzhcurrumi, Este: Ochoa Manuel, Oeste: Beduma Gía Francisca, con una superficie de 0.059 Ha., de propiedad de la señora Mercedes Narcisa Bermeo Moscoso, quien afirma estar en posesión pública, pacífica e ininterrumpida de dicho terreno, con ánimo de señora y dueña.

Que, el ser humano, está en aptitud legal de ejercer en el ámbito jurídico todas las acciones de que se crea asistido para la defensa de sus derechos, y de acuerdo a la naturaleza y circunstancias del caso, puesto que existen acciones de diversas índoles como: contenciosa-administrativo; de cerramiento; de despojo, de dominio, de enriquecimiento ilícito, de evicción, de nulidad de sentencia ejecutoriada, de obra nueva, de petición de herencia, de reconocimiento de la paternidad, ejecutiva, laboral, posesoria, reivindicatoria, de nulidad de contrato, resolutoria, colusoria, de daños y perjuicios, de daños morales de demarcación de linderos, verbal sumaria, etc.- Que, por lo tanto, la acción, jurídicamente considerada, es uno de los derechos humanos nacidos de la naturaleza del ser humano que el Estado Ecuatoriano se ha obligado a respetar, hacer respetar y garantizar, conforme a los artículos 75 y siguientes de la Constitución de la República. Que, a foja 1 del proceso consta el certificado N° 2014-1660, en donde la señora Registradora de la Propiedad y Mercantil del cantón Pasaje, certifica que revisado los libros de Registros de la Entidad a su cargo según sus índices desde el año 1954 a la presente fecha no constan anotados títulos de propiedad de bienes inmuebles ubicados en esta jurisdicción a nombre de Bermeo Moscoso Mercedes Narcisa. Que, a foja 2 de cuaderno consta una certificación suscrita por el Ing. Renato López Albán, en la que certifica que una vez revisado el informe técnico con lo que respecta al avalúo real comercial del lote de terreno ubicado en las coordenadas UTM Datum PSAD56 zona 17 sur, NORTE-9632244 y ESTE-655196, con una superficie de 595.58 m<sup>2</sup> en el sector Porotillo, parroquia Uzhcurrumi, cantón Pasaje, determinado por el Ing. Pedro Cisneros Espinoza, director de PROMAS (Universidad de Cuenca), cuyo avalúo real comercial es de \$ 1,332.77 dólares. Que, a foja 22 – 31, reza la Resolución N° CELEC-EP-EJ-DUP-008-2013, suscrita por el Ing. Santiago Arias Hugo, Gerente de la Unidad de Negocio ENERJUBONES de la Corporación Eléctrica del Ecuador CELEC EP, en donde se ha resuelto “...Art. 1.- DECLARAR DE UTILIDAD PÚBLICA, CON FINES DE EXPROPIACIÓN Y OCUPACIÓN INMEDIATA...”, los dieciocho (18) lotes de terreno, dentro de los cuales, se encuentra el lote de terreno ubicado en la parroquia Uzhcurrumi, cantón Pasaje, provincia de El Oro, con los siguientes linderos: Norte: Río Jubones, Sur: Vía a Uzhcurrumi, Este: Ochoa Manuel, Oeste: Beduma Gía Francisca, con una superficie de 0.059 Ha., de propiedad de la señora Mercedes Narcisa Bermeo Moscoso, quien afirma estar en posesión pública, pacífica e ininterrumpida de dicho terreno, con ánimo de señora y dueña. Que, el Art. 715 del Código Civil, establece "Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño". La posesión es un hecho que requiere tres elementos: a) La existencia de una cosa determinada, no se puede decir que se posee y se pide el amparo posesorio de una cosa indeterminada; b) La tenencia, elemento material que pone a la persona en contacto con la cosa; c) El ánimo de señor

y dueño, que es el elemento tipificante de la posesión, es el elemento que convierte a la tenencia en posesión; y, en consecuencia otorga el derecho al amparo posesorio, pues la mera tenencia no confiere este derecho. "Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño": Art. 729 (ex 748) del Código Civil. Según esta misma disposición, es mero tenedor todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno, tal es el caso del arrendatario; 2.- No se tomará en cuenta el dominio que por una o por otra parte se alegue. La acción posesoria ampara también al poseedor que no es dueño de la cosa: Art. 967 Código Civil.; 3.- Las acciones posesorias se limitan a los bienes raíces; 4.- Las acciones posesorias proceden y se vinculan con la posibilidad de prescripción, y para ello igualmente se requiere la tenencia de la cosa con ánimo de señor y dueño; pues al respecto el Art. 961 (ex 981) del Código Civil establece: " Sobre las cosas que no pueden ganarse por prescripción, como las servidumbres no aparentes o discontinuas, no puede haber acción posesoria."; 5,- La acción posesoria presupone un atentado perturbador contra la posesión ejecutado por otro con ánimo contradictorio; 6.- En la acción de posesión no se toma en cuenta el derecho a ejecutar los actos perturbadores, porque se prescinde del dominio en esta acción; 7.- Puede proponer acción posesoria el que ha estado en posesión tranquila y no interrumpida un año completo. Para el ejercicio de la acción es suficiente la posesión material.- Que, tanto la Unidad de Negocio ENERJUBONES de la Corporación Eléctrica del Ecuador CELEC EP, como el Ilustre Municipio del cantón Pasaje, a través del Jefe de Avalúos y Catastro, han coincidido que la señora Mercedes Narcisa Bermeo Moscoso, se encuentra en posesión del lote de terreno del cual se persigue su expropiación. Que, la Constitución, en su artículo 30, reconoce el derecho de propiedad en cualquiera de sus formas y mientras cumpla su función social, el mismo que consiste, según el artículo 599 del Código Civil, en "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". El derecho de propiedad, como todo derecho, no es absoluto, pero se debe tener presente que su regulación, también como todo derecho, se encuentra reservada a la ley, según el artículo 141, número 1, de la Constitución, por lo que sus limitaciones deben encontrarse expresamente establecidos, exclusivamente, por la ley, lo que también se establece en el artículo 23, número 23, del texto constitucional y, en consecuencia, la privación del dominio debe realizarse a través del ejercicio de la potestad expropiatoria la que debe sujetarse a las condiciones previstas en la Constitución y la ley, tal como lo establece, de modo general, el artículo 119 del texto constitucional y, específicamente, el artículo 33 de la Constitución. Que, de manera principal el juicio de expropiación que debe proponérselo por parte de la institución expropiante tiene como finalidad sustancial el fijar el precio a pagarse por concepto de indemnización al propietario, en el

presente caso la poseionaria reconocida por la misma institución, ante el detrimento de su patrimonio, así lo establece el Art. 782 del Código de Procedimiento Civil.- Que, ahora bien, en cuanto al valor que debe pagarse, en primer lugar la Norma Suprema es categórica al expresar que se hará "una justa valoración", esto es en equidad, un valor que no signifique una excesiva erogación para la entidad expropiante y un beneficio desmesurado para el expropiado, pero que tampoco pueda significar un pago irrisorio en perjuicio del expropiado.- Que, al respecto, con acierto ha dicho la ex Primera Sala de lo Civil y Mercantil de la ex Corte Suprema, en el fallo No. 505-99, de 6 de octubre del 1999, publicado en el Registro Oficial No. 333 de 7 de diciembre del mismo año, que: "La justa compensación es aquella que cubre o repara mediante el pago de una suma de dinero el perjuicio de la pérdida de la que significa para el expropiado, en la medida que tal resultado pueda alcanzarse. El monto de pago de dicha suma de dinero ha de fijarse, por ende, tomando en cuenta el daño económico que el expropiado sufre, al momento de iniciarse el proceso de expropiación, y nada más que este daño, es decir la compensación no puede servir para enriquecer al propietario. Esto supone que la apreciación del monto de la justa compensación ha de hacerse analizando todas las circunstancias de cada caso, tales como el avalúo catastral, el precio en que el dueño adquirió el predio, el destino que va a darse al predio expropiado, el valor venal; c) La fijación de la justa compensación es una potestad del juez o tribunal de instancia. Por tratarse de un asunto que requiere de operaciones de carácter técnico es necesario que se cuente con la colaboración de peritos en la materia, de allí que el artículo 799 del Código de Procedimiento Civil, dispone que el juez nombrará perito o peritos para el avalúo del fundo, y el último inciso del artículo 801 añade que el juez "podrá establecer el precio justo según el dictamen del perito o peritos". La decisión del juez, por consiguiente, no ha de basarse solo en el avalúo pericial sino también en los otros medios de prueba incorporados al proceso y en sus propios conocimientos y experiencia, que en conjunto le lleven a formar su convicción; convicción que por cierto no puede ser reformada o modificada por el Tribunal de Casación.".- Que, esa misma Sala, en fallo No. 09- 2003, dictado el 26 de mayo de 2003, dentro del juicio especial de expropiación seguido por el I. Municipio Metropolitano de Quito en contra de Ángel Almeida Guzmán y otra, publicado en el Registro Oficial No. 131 de 23 de julio del 2003, ha expresado el siguiente criterio: "Ya que el juicio de expropiación tiene como objeto fijar la cantidad que, por concepto de justa valoración ha de recibir el titular del dominio del bien expropiado, al juez le corresponde realizar la "justa valoración" para ordenar el "pago e indemnización" imperativamente ordenado por la Constitución Política del Estado, en su artículo 33 antes transcrito. EL considerar únicamente los documentos aparejados a la demanda por la entidad expropiante constituiría una transgresión a este mandato (bien sabido es que los avalúos

catastrales municipales son ajenos a la realidad del mercado); y si bien hay que velar por el interés del Estado -que constituye el de los ciudadanos- la expropiación no puede constituirse en un mecanismo de oculta confiscación, en el que se cancele por concepto de indemnización un precio tan bajo que no le permita al expropiado reponer esa propiedad con otra de iguales características...".- Que, existen varias disposiciones que orientan al juzgador en su tarea de fijar una justa valoración; así el Art. 786, numeral 3, del Código de Procedimiento Civil, establece que la demandante, debe acompañar a su demanda de expropiación, entre otros documentos un avalúo del fundo a expropiarse, al tiempo de iniciarse el expediente de expropiación, sin tener en cuenta la plusvalía que resulte como consecuencia directa del proyecto que motive la expropiación y sus futuras ampliaciones; en igual sentido, el Art. 242 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal establece que el avalúo se efectuara con arreglo al valor que los bienes tenga al tiempo de iniciarse el expediente de expropiación y que no se tendrá en cuenta la plusvalía que resultare como consecuencia directa del proyecto que motive la expropiación y sus futuras ampliaciones (estas disposiciones son muy similares); Que, el Art. 788 del Código de Procedimiento Civil ordena, entre otros aspectos, a que el juez, en su primera providencia proceda al nombramiento de peritos, fijando un término dentro del cual deberá presentar su informe; finalmente, el Art. 791, inciso segundo de ese Código, dispone que para fijar el precio, el juez no está obligado al avalúo establecido por la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros, ni por las municipalidades.- Que, es necesario aclarar que a más de la ayuda que proporcionan al juez los documentos que se acompañan a la demanda y los estudios periciales, éste tiene que acudir a la sana crítica, a su buen saber y entender para determinar el valor por concepto de indemnización, considerando factores como: el área a expropiarse, la calidad del suelo, las construcciones existentes, la ubicación del inmueble, si el valor fijado constituye o no una justa compensación a la pérdida patrimonial del bien expropiado; el tiempo transcurrido entre la fecha en que se declaró de utilidad pública y se ocupó el bien objeto de la expropiación y el momento en que se ordena pagar el valor de una justa compensación; si ha existido o no plusvalía del bien y si ésta es producto directo de la obra pública etc.- Que, el Art. 323 de la actual Constitución establece: "Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y del bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o de interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago, de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación".- Que, la justa valoración a la que se refiere estas normas constitucionales, obliga al juez a determinar una fórmula que permita un equilibrio entre una compensación equitativa para el expropiado y la necesidad y beneficio colectivo que conlleva la ejecución de la obra pública.- Que, en el presente

caso la demandada Mercedes Narcisca Bermeo Moscoso, se ha allanado a la demanda y ha solicitado que los valores consignados sean entregados, habiendo reconocido firma y rubrica en esta judicatura la compareciente del escrito de allanamiento. Que, el Art. 394 establece que el juez aprobara el allanamiento, mediante sentencia. Que, se ha evaluado el fondo en la cantidad de \$ 1,332.77 dólares. Que, CELEC EP, ha consignado la cantidad de \$ 1,332.77 dólares. Que, el concepto de la seguridad jurídica alude al conjunto de condiciones necesarias para anticipar las consecuencias jurídicas de la conducta personal y de la de terceros; que propuesto como principio constitucional, significa que el orden jurídico proscribe cualquier práctica en el ejercicio del poder que conduzca a la incertidumbre, es decir, a la imposibilidad de anticipar o predecir las consecuencias jurídicas de la conducta; que no se trata de una regla susceptible de invocarse para valorar los actos de poder creadores de normas particulares, si son el resultado de facultades regladas. En efecto, si tales actos se apartan de lo ya establecido en la ley, habrá un problema de legalidad del acto en sí, sin que pueda decirse que está en juego la garantía constitucional de la seguridad jurídica, porque el conjunto de condiciones que la configuran no ha sido alterado. Distinto es el caso de los actos creadores de normas generales: las leyes, las ordenanzas, los reglamentos, pueden atentar directamente contra la seguridad jurídica en cuanto establezcan reglas de alcance general de cuya aplicación se genere la incertidumbre jurídica, lo que ocurre, por ejemplo, con las leyes retroactivas; de la existencia de normas que atenten directamente contra la seguridad jurídica y que nace la vinculación entre el debido proceso y la garantía constitucional a la seguridad jurídica, ya que esta última no es sino una regla del debido proceso aplicable al ejercicio del poder normativo; Gaceta Judicial. Año CIV. Serie XVII. No. 11. Página 3428. (Quito, 11 de julio de 2002). Que, la Corte Constitucional del Ecuador, en sentencia No. 016-13-SEP-CC del 16 de mayo de 2013, correspondiente al caso No. 1000-12-EP, con relación a la seguridad jurídica, ha manifestado lo siguiente: "El artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador determina el derecho a la seguridad jurídica el mismo que tiene relación con el cumplimiento de los mandatos constitucionales, estableciéndose mediante aquel postulado una verdadera supremacía material del contenido de la Carta Fundamental del Estado Ecuatoriano. Para tener certeza respecto a una aplicación normativa, acorde a la Constitución, se prevé que las normas que formen parte del ordenamiento jurídico se encuentren determinadas previamente; además deben ser claras y públicas; solo de esta manera se logra conformar una certeza de que la normativa existente en la legislación será aplicada cumpliendo ciertos lineamientos que generan la confianza acerca del respeto de los derechos consagrados en el texto constitucional". SENTENCIA Por las consideraciones expuestas el suscrito Juez Ponente de la Unidad Judicial Civil del cantón Pasaje, provincia de El Oro. Administrando justicia, en

nombre del pueblo soberano del Ecuador, y por autoridad de la Constitución y las leyes de la República, declara con lugar la demanda de expropiación con ocupación inmediata deducida por el Ingeniero Flavio Santiago Arias Hugo, en su calidad de Gerente de la Unidad de Negocio ENERJUBONES y apoderado especial del Gerente General de la Empresa Pública Estratégica Corporación Eléctrica del Ecuador CELEC EP, en contra de Mercedes Narcisa Bermeo Moscoso, determinándose en la cantidad de Mil Trescientos Treinta y Dos Dólares con 77/100 (\$ 1,332.77 USD), el valor del lote de terreno materia de la expropiación, el mismo que se encuentra ubicado en la parroquia Uzhcurrumi, cantón Pasaje, provincia de El Oro, con los siguientes linderos: Norte: Río Jubones, Sur: Vía a Uzhcurrumi, Este: Ochoa Manuel, Oeste: Beduma Gía Francisca, con una superficie de 0.059 Ha., coordenadas UTM Datum PSAD56 zona 17 sur, NORTE-9632244 y ESTE-655196, perteneciente a Mercedes Narcisa Bermeo Moscoso, en su calidad de poseionaria, por haber sido declarado de utilidad pública, con fines de expropiación y ocupación inmediata mediante Resolución N° CELEC-EP-EJ-DUP-00 8-2013; debiendo entregarse el valor consignado a la beneficiaria Mercedes Narcisa Bermeo Moscoso.- Sin costas, ni honorarios que regular. El señor actuario dará estricto cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 277 del Código de Procedimiento Civil.- Notifíquese.”

## **CAPITULO IV: LEGISLACIÓN COMPARADA**

#### **4.1. La expropiación en Chile.**

La Constitución Chilena respecto de la expropiación en su art. 19 numeral 24 manifiesta lo siguiente:

Art. 19.- *“La Constitución asegura a todas las personas:*

*24.- El derecho de propiedad en sus diversas especies sobre toda clase de bienes corporales o incorporales.*

*Sólo la ley puede establecer el modo de adquirir la propiedad, de usar, gozar y disponer de ella y las limitaciones y obligaciones que deriven de su función social. Esta comprende cuanto exijan los intereses generales de la Nación, la seguridad nacional, la utilidad y la salubridad públicas y la conservación del patrimonio ambiental.*

*Nadie puede, en caso alguno, ser privado de su propiedad, del bien sobre que recae o de alguno de los atributos o facultades esenciales del dominio, sino en virtud de ley general o especial que autorice la expropiación por causa de utilidad pública o de interés nacional, calificada por el legislador. El expropiado podrá reclamar de la legalidad del acto expropiatorio ante los tribunales ordinarios y tendrá siempre derecho a indemnización por el daño patrimonial efectivamente causado, la que se fijará de común acuerdo o en sentencia dictada conforme a derecho por dichos tribunales.*

*A falta de acuerdo, la indemnización deberá ser pagada en dinero efectivo al contado.*

*La toma de posesión material del bien expropiado tendrá lugar previo pago del total de la indemnización, la que, a falta de acuerdo, será determinada provisionalmente por peritos en la forma que señale la ley. En caso de reclamo acerca de la procedencia de la expropiación, el juez podrá, con el mérito de los antecedentes que se invoquen, decretar la suspensión de la toma de posesión.”*

*La Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones al tratar la expropiación regula lo siguiente:*

*Artículo 2.- “La entidad autorizada para expropiar, por ley general o especial, podrá ordenar el estudio de la expropiación de un bien determinado.*

*La resolución que ordene el estudio deberá ser publicada en extracto en el Diario Oficial.*

*Si se tratare de bienes inscritos en el Conservador de Bienes Raíces o en el de Minas, o sujetos a cualquier otro régimen o sistema de inscripción conservatoria, dicha resolución deberá anotarse al margen de la inscripción de dominio o de la que haga sus veces e inscribirse en el Registro de interdicciones y prohibiciones de enajenar o su equivalente, si lo hubiere, mediante la sola presentación de una copia autorizada de la misma. Sin estos requisitos no producirá efectos respecto de terceros.*

*El bien cuya expropiación se encuentre en estudio se hará inenajenable una vez cumplidos los trámites a que se refieren los incisos precedentes y, en consecuencia, no podrá ser objeto de acto o contrato alguno, ni aun de venta forzada en pública subasta, que importe enajenación o gravamen del mismo, que afecte o limite su dominio, posesión o tenencia, o que impida o dificulte su toma de posesión material. Los actos y contratos celebrados en contravención a esta norma serán nulos y no podrán ser invocados en contra del expropiante, bajo ningún pretexto o circunstancia. Si el bien fuere enajenado, total o parcialmente, los trámites de la expropiación se continuarán con el propietario, como si no se hubiese enajenado.*

*El propietario y los poseedores o detentadores del bien cuya expropiación se encuentra en estudio, están obligados a permitir a los funcionarios de la entidad expropiante la práctica de las diligencias indispensables para el reconocimiento de aquel. Con tal objeto, el jefe de dicha entidad podrá, por sí o por delegado, requerir al juez competente el auxilio de la fuerza pública, quien la otorgará, con facultades de allanamiento y descerrajamiento, si fuere necesario, sin forma de juicio y sin más trámite que la agregación de una copia autorizada de la resolución de estudio y oyendo al interesado, si lo estimare pertinente. Esta resolución no será susceptible de recurso alguno y deberá dictarse dentro del plazo de 5 días. En la misma resolución el juez determinará los días y horas y el plazo en que se llevará a efecto el reconocimiento. La notificación al interesado se practicará por Carabineros, dejando en el lugar en que se encuentra el bien expropiado y con una persona adulta, copia íntegra de la solicitud y de la resolución que en ella recaiga.*

*Los efectos de la resolución de que trata este artículo expirarán ipso jure el nonagésimo día después de publicada en el Diario Oficial, debiendo, por tanto, el conservador respectivo, cancelar de oficio las inscripciones referidas en el inciso tercero.*

*Respecto de un mismo bien, la entidad expropiante no podrá renovar la resolución de estudio antes de transcurridos tres años desde la expiración de sus efectos; pero podrá, en cualquier tiempo, expropiar sin la dictación previa de la resolución mencionada.”*

*Artículo 4.- “Todo procedimiento expropiatorio se iniciara o continuara, según corresponda, con el nombramiento de una comisión de tres miembros encargada de determinar el monto provisional de la indemnización.*

*La entidad expropiante designará a los miembros de esta comisión, en la cual no podrán figurar profesionales pertenecientes a dicha entidad, de entre los técnicos de diversas especialidades que figuren en una lista de peritos que apruebe el Presidente de la República por decreto del Ministerio de Hacienda, para una región o agrupación de regiones*

*La lista de peritos se formará entre profesionales que, en número no inferior a seis por cada especialidad, propongan los respectivos Intendentes Regionales, previa consulta de éstos al Consejo Regional de Desarrollo correspondiente.*

*La comisión deberá constituirse dentro del décimo día de aceptado el cargo por sus integrantes, tomará sus acuerdos por mayoría de votos y dispondrá de un plazo de treinta días para evacuar el informe, contado desde que se constituya. Ese plazo podrá ser ampliado por la entidad expropiante hasta por otros treinta días. Si no se produce la mayoría de votos requerida en este inciso, el monto provisional de la indemnización será determinado por el promedio que resulte de la estimación de las cifras entregadas por cada uno de los peritos individualmente considerados.*

*Los peritos serán remunerados conforme a los aranceles de los Colegios Profesionales respectivos y los gastos y honorarios en que se incurran serán de cargo de la entidad expropiante.”*

*Artículo 6.- “El Presidente de la República dispondrá la expropiación por decreto supremo. Cuando corresponda a alguna entidad pública desconcentrada o descentralizada, se hará mediante resolución de ésta, previo acuerdo adoptado en conformidad a las normas legales por las que se rija.*

*Para todos los efectos legales, tal decreto supremo o resolución constituirá el "acto expropiatorio".*

*El acto expropiatorio contendrá su fecha, la individualización del bien objeto de la expropiación y su rol de avalúo para los efectos de la contribución territorial, si lo tuviere; la disposición legal que haga procedente la expropiación y, en caso de que ésta hubiere sido autorizada por ley general, la causa en que se funda; el nombre del o de los propietarios o de los que aparezcan como tales en el rol de avalúos o los datos que faciliten su determinación; el monto provisional de la indemnización, con señalamiento de la comisión que lo fijó y de la fecha de su informe, y la forma y plazos de pago de la indemnización que corresponda conforme a la ley.*

*Los errores que contenga el acto expropiatorio podrán ser corregidos por la entidad expropiante, sin sujeción a formalidad alguna por otro decreto supremo, resolución o acuerdo, antes de la publicación que se menciona en el artículo siguiente.”*

*Artículo 11.- “El expropiante y el expropiado podrán convenir el monto de la indemnización, su forma y plazo de pago, incluso la dación en pago de bienes determinados, y el acuerdo prevalecerá sobre cualquier otro procedimiento destinado a fijar la indemnización definitiva.*

*Dicho acuerdo podrá adoptarse en cualquier momento antes de expirar el plazo para deducir los reclamos previstos en el artículo 12 o antes de que quede ejecutoriada la sentencia, si éstos hubieren sido deducidos.*

*El acuerdo deberá constar en escritura pública firmada por la entidad expropiante y el propietario del bien expropiado, en la que conste que éste se allana a la expropiación y a la entrega material, el monto de la indemnización que se ha convenido y la forma en que ella será pagada. En todo caso, en la escritura pública de acuerdo deberá insertarse íntegramente el acto expropiatorio, con mención de la fecha y número del Diario Oficial en que fue publicado su extracto, y la individualización del bien expropiado. Tratándose de bienes raíces inscritos u otros bienes cuyo dominio o posesión conste en registros públicos, deberá también insertarse en la escritura de acuerdo, copia de la inscripción de dominio, con certificado de vigencia a nombre del propietario expropiado y copia de un certificado de hipotecas, gravámenes, prohibiciones y litigios. Las entidades expropiantes podrán celebrar estos acuerdos no obstante cualquiera prohibición o limitación establecida en sus leyes orgánicas, instrumentos constitutivos o estatutos. Sin embargo, deberán cumplir, en todo caso, con las formalidades exigidas para adquirir bienes raíces.*

*”Artículo 12.- “La entidad expropiante y el expropiado podrán reclamar judicialmente del monto provisional fijado para la indemnización y pedir su determinación definitiva, dentro del plazo que transcurra desde la notificación del acto expropiatorio hasta el trigésimo día siguiente a la toma de posesión material del bien expropiado.*

*En el caso del inciso segundo del artículo 15 se entenderá como fecha de la toma de posesión material la de la escritura pública a que se refiere dicho inciso.”*

*Artículo 14.- “En su solicitud el reclamante indicará el monto en que estima la indemnización que deberá pagarse por la expropiación y designará un perito para que la avalúe.*

*La contraparte dispondrá del plazo fatal de quince días, contado desde la notificación de la reclamación, para exponer lo que estime conveniente a sus derechos y para designar a su vez un perito.*

*En las referidas presentaciones, las partes acompañarán los antecedentes en que se fundan; y si quisieren rendir prueba testimonial indicarán en ellas el nombre y apellidos, domicilio y profesión u oficio de los testigos de que piensan valerse. El tribunal abrirá un término probatorio, que será de ocho días, para la recepción de la prueba. Los testigos serán interrogados por el juez acerca de los hechos mencionados en las aludidas presentaciones y de los que indiquen los litigantes, si los estimare pertinentes.*

*Los peritos podrán emitir informe conjunta o separadamente, pero dentro del plazo que el juez señale al efecto. Son aplicables en estos casos los artículos 417, 418, 419, 420, 423, 424 y 425 del Código de Procedimiento Civil.*

*Vencido ese plazo, háyase o no emitido informe pericial, y expirado el término probatorio, en su caso, el juez dictará sentencia sin más trámite, en el plazo de diez días contados desde el último término vencido, sin perjuicio de las medidas para mejor resolver que estime necesario dictar, las que deberán evacuarse dentro del plazo que señale el tribunal, el que no podrá exceder del término de veinte días.*

*En caso de que la sentencia fije la indemnización definitiva en un monto superior a la provisional, se imputará a aquélla el monto de ésta debidamente reajustado según sea la fecha que haya*

*considerado la sentencia para la determinación de la indemnización definitiva. Si la sentencia fijare la indemnización definitiva en una suma inferior a la provisional, el expropiado deberá restituir el exceso que hubiere percibido debidamente reajustado en la forma que determine la sentencia.*

*El recurso de apelación que se deduzca se regirá por las normas relativas a los incidentes.”*

*Artículo 39.- “Será juez competente para conocer de todos los asuntos a que se refiere esta ley, con excepción de las causas criminales, el juez letrado de mayor cuantía en lo civil dentro de cuya jurisdicción se encontrare el bien expropiado. Si dicho bien estuviere situado en el territorio jurisdiccional de más de un juez, será competente cualquiera de ellos. En caso que la expropiación recayere sobre bienes incorporales, será competente el juez correspondiente al del domicilio de su dueño y, si éste estuviere domiciliado en el extranjero, lo será el juez de letras de mayor cuantía en lo civil de Santiago. Sin embargo, si el expropiante fuere el Fisco, será competente el juez de letras de mayor cuantía de asiento de la Corte de Apelaciones que corresponda.*

*En los departamentos en que hubiere más de un juez letrado de mayor cuantía en lo civil, será competente el de turno, aún en los lugares de asiento de Corte. La prórroga de la competencia es procedente en los asuntos a que se refiere esta ley.*

*La primera gestión judicial de la entidad expropiante o del expropiado y, en su caso, el pago de la indemnización provisional o de la parte de ella que corresponda enterar de contado, radicará en el juez a quien competa el conocimiento de todos los asuntos a que dé lugar la expropiación del bien a que se refiera.*

*Las referencias al juez competente contenidas en las disposiciones de la presente ley, siempre se entenderán hechas al juez que, de conformidad a las reglas de este artículo, corresponda conocer del asunto.”*

#### **4.2. La expropiación en Argentina.**

La Constitución Argentina respecto a la expropiación en su art. 17 nos dice lo siguiente:

Art. 17.- *“La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. La expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por ley y previamente indemnizada.”*

La Ley No. 21499 Nacional de Expropiaciones al tratar la expropiación nos dice lo siguiente:

Artículo 1.- *“La utilidad pública que debe servir de fundamento legal a la expropiación, comprende todos los casos en que se procure la satisfacción del bien común, sea éste de naturaleza material o espiritual.”*

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

Artículo 11. – *“No se indemnizarán las mejoras realizadas en el bien con posterioridad al acto que lo declaró afectado a expropiación, salvo las mejoras necesarias.”*

Artículo 12. – *“La indemnización se pagará en dinero en efectivo, salvo conformidad del expropiado para que dicho pago se efectúe en otra especie de valor.”*

Artículo 13. – *“Declarada la utilidad pública de un bien, el expropiante podrá adquirirlo directamente del propietario, dentro de los valores máximos que estimen a ese efecto el Tribunal de Tasaciones de la Nación para los bienes inmuebles, o las oficinas técnicas competentes que en cada caso se designarán, para los bienes que no sean inmuebles. Tratándose de inmuebles el valor máximo estimado será incrementado automáticamente y por todo concepto, en un diez por ciento.”*

Artículo 17. – *“No habiendo avenimiento acerca del valor de los bienes que no sean inmuebles, sin perjuicio de la intervención de las oficinas técnicas a que alude el artículo 13, deberá sustanciarse prueba pericial. Cada parte designará un perito y el juez un tercero, a no ser que los interesados se pusieren de acuerdo en el nombramiento de uno solo.”*

Artículo 20. – *“La sentencia fijará la indemnización teniendo en cuenta el valor del bien al tiempo de la desposesión.”*

*Para establecer la depreciación monetaria, se descontará del valor fijado la suma consignada en el juicio, conforme con lo previsto en el artículo 22, efectuándose la actualización sobre la diferencia resultante, hasta el momento del efectivo pago.*

*En tal caso, los intereses se liquidarán a la tasa del seis por ciento anual, desde el momento de la desposesión hasta el del pago, sobre el total de la indemnización o sobre la diferencia, según corresponda.*

*Los rubros que compongan la indemnización no estarán sujetos al pago del impuesto o gravamen alguno.”*

*Artículo 21. – “Tratándose de inmuebles, incluso por accesión, será competente el juez federal del lugar donde se encuentre el bien a expropiar con jurisdicción en lo contencioso – administrativo. Tratándose de bienes que no sean inmuebles, será competente el juez del lugar en que se encuentren o el del domicilio del demandado, a elección del actor.*

*Los juicios en que la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires sea parte, tramitarán ante la Justicia Nacional en lo Civil de la Capital Federal.”*

*Artículo 22. – “Si se tratare de bienes inmuebles, el expropiante deberá consignar ante el juez respectivo el importe de la valuación que al efecto hubiere practicado el Tribunal de Tasaciones de la Nación. Efectuada dicha consignación, el juez le otorgará la posesión del bien.”*

*Artículo 35. – “Procede la acción de retrocesión cuando al bien expropiado se le diere un destino diferente al previsto en la ley expropiatoria, o cuando no se le diere destino alguno en un lapso de dos años computados desde que la expropiación quedó perfeccionada en la forma prevista en el artículo 29.”*

*Artículo 38. – “La retrocesión no sólo podrá lograrse por acción judicial, sino también mediante avenimiento o gestión administrativa.”*

*Artículo 57. – “Cuando por razones de utilidad pública fuese necesario el uso transitorio de un bien o cosa determinados, mueble o inmueble, o de una universalidad determinada de ellos, podrá recurrirse a la ocupación temporánea.”*

*Artículo 60. – “Ninguna ocupación temporánea anormal tendrá mayor duración que el lapso estrictamente necesario para satisfacer la respectiva necesidad.”*

### 4.3 La expropiación en España.

La Constitución española respecto a la expropiación en su art. 33 nos dice lo siguiente:

Art. "33.-

1. *Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia.*
2. *La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes.*
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."*

Ley de Expropiación Forzosa al tratar la expropiación nos dice lo siguiente:

Artículo 2.-“

1. *La expropiación forzosa sólo podrá ser acordada por el Estado, la Provincia y el Municipio.*
2. *Además podrán ser beneficiarios de la expropiación forzosa por causa de utilidad pública las entidades y concesionarios a los que se reconozca legalmente esta condición.*
3. *Por causa de interés social podrá ser beneficiario, aparte de las indicadas, cualquier persona natural o jurídica en la que concurran los requisitos señalados por la Ley especial necesaria a estos efectos."*

Artículo 9.- “*Para proceder a la expropiación forzosa será indispensable la previa declaración de utilidad pública o interés social del fin a que haya de afectarse el objeto expropiado."*

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. En los demás casos en que por ley se haya declarado genéricamente la utilidad pública, su reconocimiento en cada caso concreto deberá hacerse por acuerdo del Consejo de Ministros, salvo que para categorías determinadas de obras, servicios o concesiones las Leyes que las regulan hubieren dispuesto otra cosa."*

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.”*

Artículo 26.-“

*1. La fijación del justo precio se tramitará como pieza separada, encabezada por la exacta descripción del bien concreto que haya de expropiarse.*

*2. A tal fin se abrirá un expediente individual a cada uno de los propietarios de bienes expropiables. El expediente será único en los casos en que el objeto de la expropiación pertenezca en comunidad a varias personas, o cuando varios bienes constituyan una unidad económica.”*

Artículo 31.- *“Si el propietario rechazara el precio fundado ofrecido por la Administración, se pasará el expediente de justiprecio al Jurado Provincial de Expropiación.”*

Artículo 32.-“

*1. El Jurado Provincial de Expropiación que se constituirá en cada capital de provincia, estará formado por un Presidente, que lo será el Magistrado que designe el Presidente de la Audiencia correspondiente, y los siguientes cuatro Vocales:*

*a) Un Abogado del Estado de la respectiva Delegación de Hacienda.*

*b) Dos funcionarios técnicos designados por la Delegación de Hacienda de la provincia, que serán nombrados según la naturaleza de los bienes a expropiar.*

*c) Un representante de la Cámara Oficial Sindical Agraria, cuando la expropiación se refiera a propiedad rústica, y un representante de la C. N. S. respectiva en los demás casos.*

*d) Un Notario de libre designación por el decano del Colegio Notarial correspondiente.*

*e) El Interventor territorial de la provincia o persona que legalmente le sustituya.”*

Artículo 34.- *“El Jurado de Expropiación, a la vista de las hojas de aprecio formuladas por los propietarios y por la Administración, decidirá ejecutoriamente sobre el justo precio que corresponda a los bienes o derechos objeto de la expropiación.”*

Artículo 35.-“

1. *La resolución del Jurado de Expropiación habrá de ser necesariamente motivada, razonándose los criterios de valoración seguidos por el mismo en relación con lo dispuesto en esta Ley.*
2. *Esta resolución, que se notificará a la Administración y al propietario, ultimaré la vía gubernativa, y contra la misma procederá tan sólo el recurso contencioso-administrativo.*
3. *La fecha del acuerdo constituirá el término inicial para la caducidad de la valoración establecida en el artículo 58 de esta Ley.”*

Artículo 36.-“

1. *Las tasaciones se efectuarán con arreglo al valor que tengan los bienes o derechos expropiables al tiempo de iniciarse el expediente de justiprecio, sin tenerse en cuenta las plusvalías que sean consecuencia directa del plano o proyecto de obras que dan lugar a la expropiación y las previsibles para el futuro.*
2. *Las mejoras realizadas con posterioridad a la incoación del expediente de expropiación no serán objeto de indemnización, a no ser que se demuestre que eran indispensables para la conservación de los bienes. Las anteriores son indemnizables, salvo cuando se hubieran realizado de mala fe.”*

Artículo 48.-“

1. *Una vez determinado el justo precio, se procederá al pago de la cantidad que resultare en el plazo máximo de seis meses.*
2. *El pago se verificará mediante talón nominativo al expropiado o por transferencia bancaria, en el caso en que el expropiado haya manifestado su deseo de recibir el precio precisamente por este medio.”*

#### **4.4 Diferenciación y similitudes con nuestra legislación Ecuatoriana.**

Dentro del marco Constitucional ecuatoriano encontramos grandes similitudes en el tema de la expropiación con las legislaciones de Chile, Argentina y España ya que en todas se reconoce el derecho y goce de la propiedad privada, limitándola a su función social la misma que debe estar claramente regulada en la ley. También existe similitud en el sentido que solo en base a una

declaratoria de utilidad pública o interés social, podrá declararse la expropiación y la ocupación del bien deberá darse previo al pago del justo precio que tenga el bien a ser expropiado.

Todas estas constituciones permiten la expropiación de bienes inmuebles como muebles ya que no hacen restricción alguna al respecto, por lo que podemos concluir que en general existe bastante similitud entre las legislaciones con respecto a la institución de la expropiación.

Si comparamos el marco legal ecuatoriano con las legislaciones de Chile, Argentina y España encontramos las siguientes diferencias:

El procedimiento expropiatorio en la legislación chilena comienza con el nombramiento de una comisión técnica conformada por tres miembros designados por la entidad expropiante, quienes definirán por mayoría de votos el monto provisional que debe pagarse por la indemnización, la misma que podrá ser reclamada judicialmente por cualquiera de las partes para determinar el monto definitivo a pagarse, para lo cual el reclamante deberá indicar el monto que estime que debe pagarse y nombrara un perito, lo mismo deberá hacer la parte demandada. Mientras que en la legislación ecuatoriana a la demanda de expropiación se acompaña el valor del fundo a expropiarse en base al avalúo que fije la Dirección de Avalúos y Catastros del respectivo Municipio en donde se encuentre situado el bien, luego de lo cual el juez deberá nombrar un perito para que determine el valor que debe pagarse por el fundo (más adelante analizaremos la reforma de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, la misma que hace que sea inaplicable esta disposición legal que consta en el Código de Procedimiento Civil).

En la legislación chilena se regula la facultad que tienen el expropiante y el expropiado para convenir el monto de la indemnización, su forma y plazo de pago, dicho acuerdo prevalecerá sobre cualquier otro procedimiento destinado a fijar la indemnización definitiva. Mientras que la legislación ecuatoriana se puede evitar el juicio de expropiación si se llega a un acuerdo que se formaliza con la respectiva escritura pública la misma que deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad respectivo, este acuerdo se realizara en función del respectivo avalúo que tenga el bien, el mismo que debe ser fijado en base al avalúo realizado por la municipalidad del lugar en donde se encuentre el bien, dicho avalúo puede ser elevado con un máximo del 10 %.

En la legislación argentina se establece que en caso de no haber acuerdo sobre el valor a pagarse del bien a ser expropiado cada parte nombrara un perito y el juez nombrara un tercero. Mientras que en la legislación ecuatoriana el juez de la causa debe nombrar perito o peritos para que intervenga en el avalúo del bien. La legislación argentina establece que por razones de necesidad

se puede ocupar de manera transitoria un bien mueble o inmueble. En la legislación ecuatoriana no se encuentra contemplada esta posibilidad.

Los plazos para la retrocesión en la legislación argentina y en la ecuatoriana varían ya que la ley argentina nos da un plazo de dos años para poder readquirir un bien al que no se le ha dado el destino para el que fue adquirido o simplemente no se le da destino alguno, mientras que la legislación ecuatoriana es mucho más estricta en ese sentido ya que nos da un plazo de solo seis meses.

La legislación española establece que en caso de existir discrepancia en el precio a pagarse por el bien a ser expropiado, se remitirá el expediente al Jurado Provincial de Expropiación, el mismo que consta de varios miembros cuya designación se encuentra regulada por la ley. Mientras que en la legislación ecuatoriana el Juez de la causa debe nombrar perito o peritos para que intervenga en el avalúo del bien.

La gran y más importante similitud que se encuentra entre la legislación ecuatoriana y las legislaciones argentina, chilena y española; se encuentra en el hecho de que solo la declaratoria de utilidad pública puede servir como fundamento para proponer el juicio de expropiación.

## CONCLUSIONES

Una vez terminado el presente trabajo de investigación podemos concluir lo siguiente:

- La institución jurídica de la expropiación al no depender de la voluntad del expropiado, se torna completamente indispensable y necesaria para la satisfacción de las necesidades colectivas que tienen que ser satisfechas por parte del Estado.
- La declaratoria de utilidad pública o interés social es el requisito previo para que proceda la expropiación, caso contrario esta carecería de legalidad.
- La expropiación debe ser llevada a cabo únicamente cuando exista una necesidad social o colectiva, debidamente justificada.
- El justo precio o valor indemnizatorio es la contraprestación que recibe el propietario a cambio de su propiedad privada, el justo precio debe ser acorde a la realidad para evitar un enriquecimiento de cualquiera de las dos partes.
- La confiscación de bienes se encuentra prohibida Constitucionalmente, de esta forma nuestra legislación tutela la propiedad privada siempre y cuando esta cumpla su función social.

La figura jurídica de la expropiación desde siempre en la historia de las naciones ha tenido y tiene plena validez y justificación, en virtud de la cual se pueden ejecutar los distintos planes de desarrollo necesarios para la satisfacción de las necesidades colectivas, si bien la propiedad privada se encuentra amplia y plenamente reconocida, la figura de la expropiación es una excepción a esa propiedad privada.

## RECOMENDACIONES

Tomando en cuenta que la figura de la expropiación constituye el único mecanismo para poder limitar la propiedad privada en función del interés colectivo, se debería reformar y derogar ciertas leyes que han causado confusión no solo a la juzgadora o juzgador en su papel de la administración de la justicia sino también a los expropiantes y expropiados; es por eso que podemos recomendar lo siguiente:

- Se debe reformar el Código de Procedimiento Civil en su art. 788 en la parte que dice: “...*la jueza o el juez nombrará perito o peritos, de conformidad con lo establecido en este Código, para el avalúo del fundo.*”, ya que esta norma se contrapone con lo dispuesto por la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública que en su art. 58 inciso séptimo nos dice lo siguiente: “...*El juez en su resolución está obligado a sujetarse al avalúo establecido por la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad...*”. Como vemos existe una evidente contradicción entre estas dos normas legales, mientras una norma obliga al Juez a prescindir del nombramiento de un perito para que determine cuál es valor a pagar por el precio del bien y lo obliga a sujetarse al avalúo catastral que tiene el mismo; la otra norma indica que el Juez debe nombrar un perito para que sea este el que determina el valor que debe pagarse por el bien expropiado.
- Se debe derogar el art. 63 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública inciso tercero el mismo que dice: “*Si judicialmente se llegare a determinar, mediante sentencia ejecutoriada, un valor mayor al del avalúo catastral, deberán reliquidarse los impuestos municipales por los últimos cinco años, conforme establece el artículo 449 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Tal valor se descontará del precio a pagar.*” Como vemos lo dispuesto por el Reglamento se contrapone a lo dispuesto por la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública que en su art. 58 inciso séptimo nos dice lo siguiente: “...*El juez en su resolución está obligado a sujetarse al avalúo establecido por la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad...*”; ya que si la ley dispone que el Juez debe sujetarse al avalúo establecido por la Municipalidad; mal hace el Reglamento al facultar a que el Juez mediante sentencia ejecutoriada puede determinar un valor mayor al del avalúo catastral y que por este motivo deban reliquidarse los impuestos municipales.

- Mientras no existan las reformas a la Ley y al Reglamento sugeridas líneas arriba, y para que la legislación que se encuentra vigente en este momento no cause dudas en la administración de justicia y a sus administrados; la Jueza o el Juez está obligado a sujetarse a lo dispuesto por la Constitución de la Republica en su art. 425 el mismo que dice: *“El orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos*

*En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior.”* Entonces al ser la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Publica una ley jerárquicamente superior al Código de Procedimiento Civil se debe aplicar la primera, sin que la Jueza o el Juez de manera alguna pueda apartarse de este precepto Constitucional.

Como hemos dicho si el legislador creyó conveniente y justo que cuando de una expropiación se trate, el valor que debe pagarse en sentencia sea el mismo que consta en la Dirección de Avalúos y Catastros de la respectiva Municipalidad, debido a que es en base a este valor que el propietario ha venido cancelando sus impuestos prediales. Por lo que no sería justo para el Estado, que cuando de pagar impuestos se trate, pretenda el propietario de un determinado bien inmueble que el valor de su predio tenga un avalúo irreal, esto es menor al comercial y cuando el Estado tenga que indemnizar por ese mismo bien expropiado, se pretenda que un perito fije un valor muy superior al que consta en la Dirección de Avalúos y Catastros de la respectiva Municipalidad; esta medida permitirá sincerar los verdaderos avalúos que tienen los predios que constan catastrados en las respectivas Municipalidades.

En virtud de lo manifestado ya que el juicio de Expropiación tiene como único objetivo fijar el valor que debe pagarse por concepto de cosa expropiada, al momento de presentarse una demanda de expropiación, la Jueza o el Juez una vez que la demanda ha sido inscrita en el Registro de la Propiedad respectivo y el demandado ha sido citado en debida forma, se debe dictar la

correspondiente sentencia acogiendo el avalúo constante en la respectiva Dirección de Avalúos y Catastros.

## BIBLIOGRAFÍA

### Bibliografía referencial.

Diccionario Juridico Elemental. (s.f.). En C. d. Guillermo. Editorial Juridico Andina.

Dromi, R. (2001). *Derecho Administrativo* (novena edición ed.). Buenos Aires: Ciudad Argentina Editorial de Ciencia y Cultura.

Garcia de Enterría, E., & Tomás, R. (2009). *Curso de Derecho Administrativo* (primera edición ed.). Buenos Aires: Thomson Civitas.

Izaguirre, E. (1976). *La Expropiación en el Derecho Municipal Ecuatoriano*. Guayaquil: Departamento de Publicaciones de la Universidad de Guayaquil.

Larrea, J. (2007). *Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador* (Primera edición ed., Vol. II). Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones (CEP).

Morand- Deviller, J. (2001). *Cours de Droit Administratif de Biens*. Paris: Editorial Montchrestien.

Navas, R. (1999). *Derechos Reales de Propiedad Uso y Goce*. Buenos Aires: Editorial Oxford University Press.

Parada, R. (2010). *Derecho Administrativo* (Vol. I). Madrid: Ediciones Jurídicas y Sociales S.A.

Perez, E. (2009). *Derecho Administrativo* (Vol. II). Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.

Sagues, N. P. (2014). *Manual de Derecho Constitucional*. Buenos Aires: Editorial Astrea.

Wolff, M. (s.f.). *Tratado de Derecho Civil* (Vol. I). (B. Pérez, & J. Alguer, Trads.) Barcelona: Casa Editorial Bosch.

### **Bibliografía normativa ecuatoriana e internacional.**

Argentina, P. d. (1977). Ley No. 21499 Nacional de Expropiaciones. Buenos Aires: Boletín Oficial de la República Argentina.

Estado, C. d. (1980). Constitución Política de la República de Chile. Santiago de Chile: Diario Oficial de la República de Chile.

Gobierno, C. S. (1978). Ley de Hidrocarburos. Quito: Registro Oficial.

Gobierno, J. M. (1964). Ley de Caminos. Quito: Registro Oficial.

Justicia, M. d. (1978). Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones. Santiago de Chile: Diario Oficial de la República de Chile.

Nacional, A. (2009). Ley de Minería. Quito: Registro Oficial.

Nacional, A. (2010). Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD. Quito: Registro Oficial.

Nacional, C. (1992). Ley Especial de Telecomunicaciones. Quito: Registro Oficial.

Nacional, C. (2004). Ley de Desarrollo Agrario. Quito: Registro Oficial.

Nacional, C. (2004). Ley de Patrimonio Cultural. Quito: Registro Oficial.

Nacional, C. (2005). Código Civil. Quito: Registro Oficial.

Nacional, C. (2005). Código de Procedimiento Civil. Quito: Registro Oficial.

Nacional, C. (2006). Código Aeronáutico. Quito: Registro Oficial.

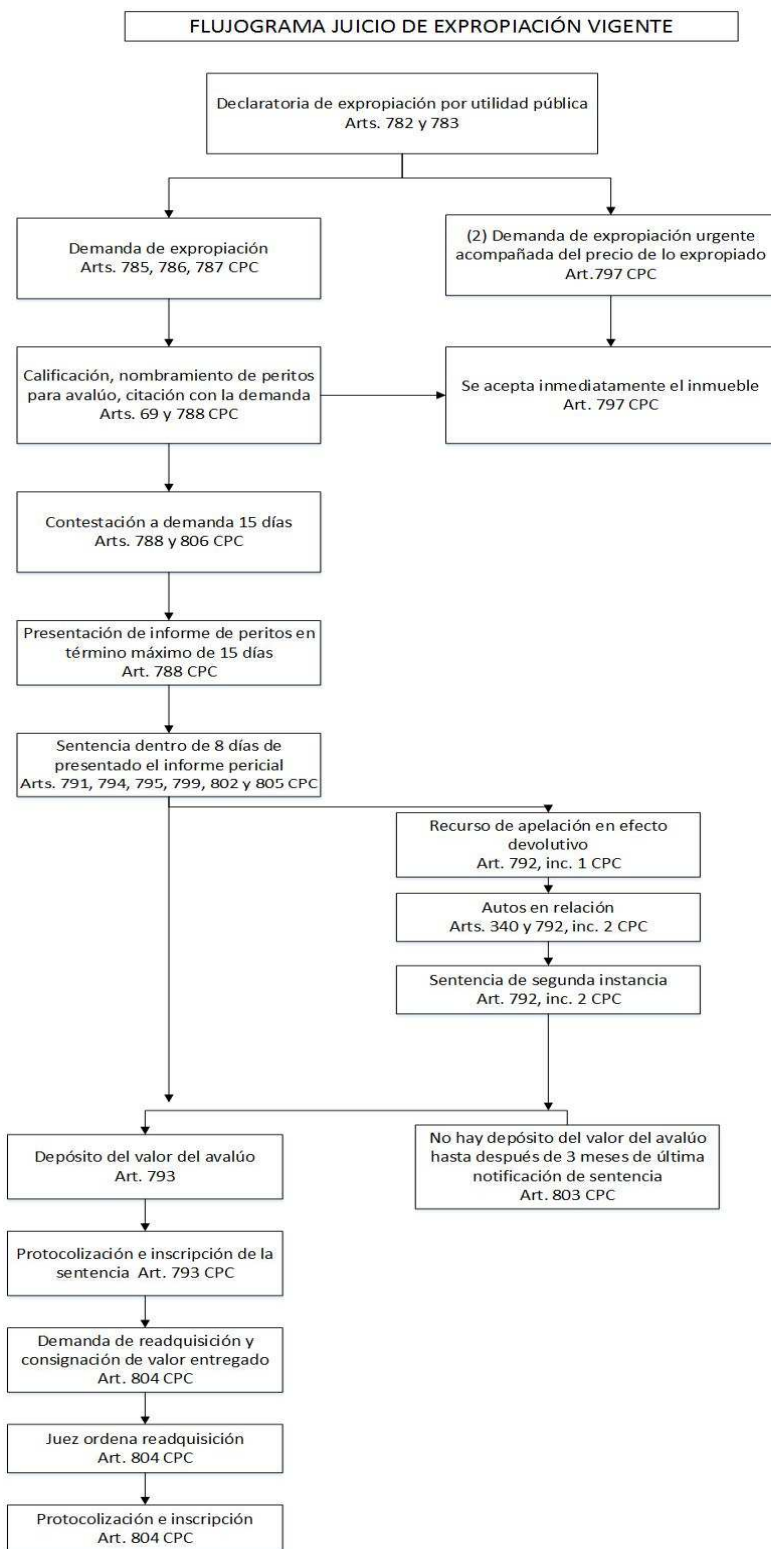
Nacional, C. (2006). Ley de Régimen del Sector Eléctrico. Quito: Registro Oficial.

Republica, P. d. (2009). Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública. Quito: Registro Oficial.

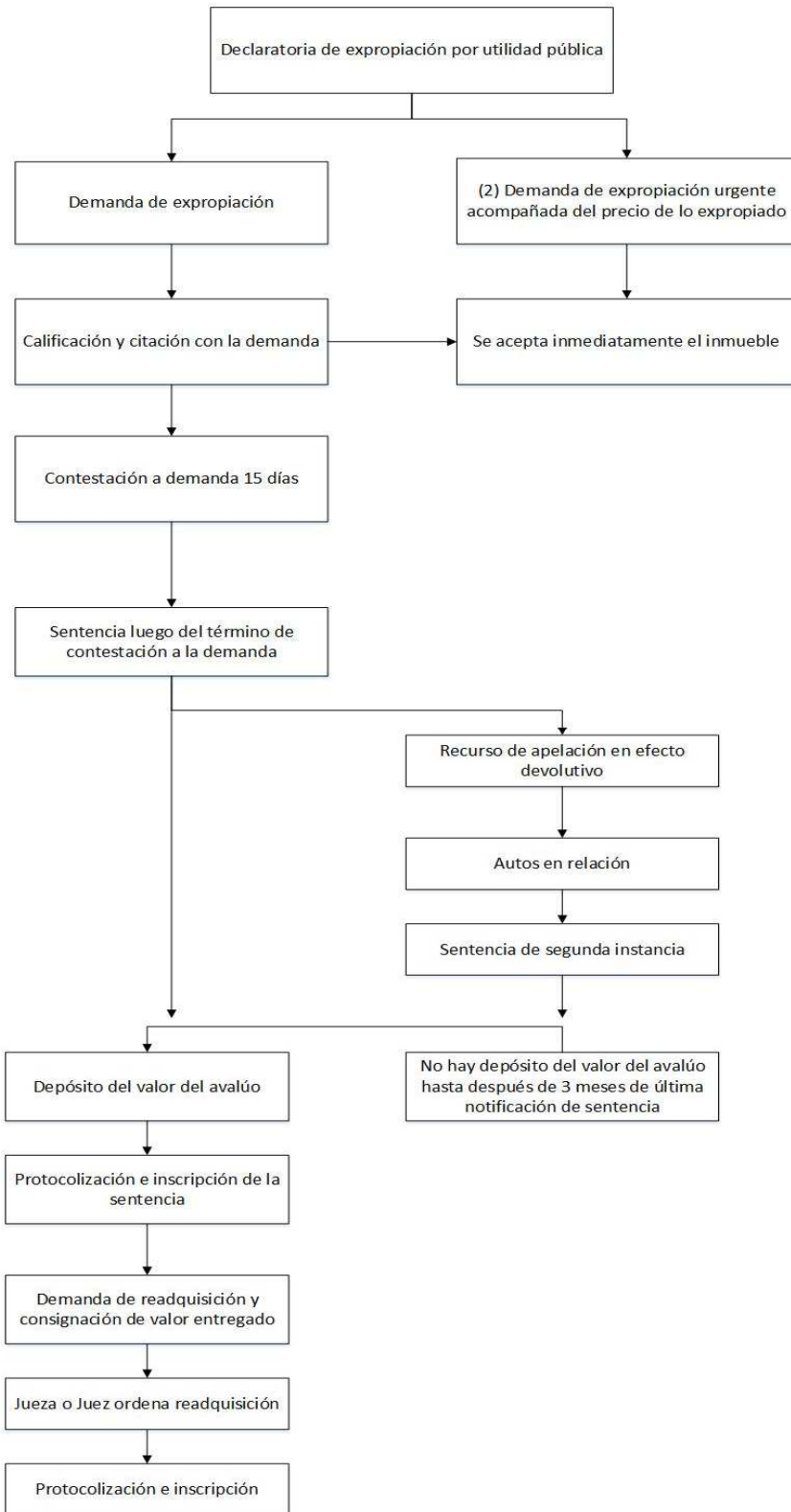
Senado, C. d. (1954). Ley de Expropiación Forzosa. Madrid: Boletín Oficial del Estado.

Senado, C. d. (1978). Constitución de la Nación Española. Madrid: Boletín Oficial del Estado.

## ANEXOS



## FLUJOGRAMA JUICIO DE EXPROPIACIÓN PROPUESTO



Autor: Ab. Geovanny Cabrera