



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y
POLÍTICAS
CARRERA DE DERECHO**

TEMA:

Análisis de la Figura Jurídica de Expropiación

AUTOR:

Cabrera Morales, Jacob Andrés

**Trabajo de titulación previo a la obtención del título de
Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del
Ecuador**

TUTOR:

Ab. García Auz, José Miguel, Mgs.

Guayaquil, Ecuador

Agosto, 2020



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS
CARRERA DE DERECHO

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo de titulación, fue realizado en su totalidad por **Cabrera Morales, Jacob Andrés** como requerimiento para la obtención del título de **Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador**.

TUTOR

f. _____

Ab. García Auz, José Miguel, Mgs.

DIRECTORA DE LA CARRERA

f. _____

Ab. Lynch Fernández, María Isabel, Mgs

Guayaquil, a los 28 días del mes de agosto del año 2020



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS
CARRERA DE DERECHO**

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, **Cabrera Morales, Jacob Andrés**

DECLARO QUE:

El Trabajo de Titulación: **Análisis de la Figura Jurídica de Expropiación** previo a la obtención del título de **Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador**, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan en el documento, cuyas fuentes se incorporan en las referencias o bibliografías. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance del Trabajo de Titulación referido.

Guayaquil, a los 28 días del mes de agosto del año 2020

EL AUTOR

f. _____

Cabrera Morales, Jacob Andrés



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS
CARRERA DE DERECHO

AUTORIZACIÓN

Yo, **Cabrera Morales, Jacob Andrés**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil a la **publicación** en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación: **Análisis de la Figura Jurídica de Expropiación**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 28 días del mes de agosto del año 2020

EL AUTOR

f. _____
Cabrera Morales, Jacob Andrés

REPORTE URKUND

URKUND

Documento [Tesis Jacob Cabrera.docx](#) (D78211452)

Presentado 2020-08-26 16:31 (-05:00)

Presentado por José Miguel García Auz (jose.garcia05@cu.ucsg.edu.ec)

Recibido jose.garcia05.ucsg@analysis.orkund.com

Mensaje Revisión Tesis Jacob Cabrera [Mostrar el mensaje completo](#)

0% de estas 11 páginas, se componen de texto presente en 0 fuentes.

Lista de fuentes Bloques

⊕ Categoría	Enlace/nombre de archivo	<input type="checkbox"/>
⊕ Fuentes alternativas		
⊕ Fuentes no usadas		

0 Advertencias. Reiniciar Exportar Compartir

Ab. José Miguel García Auz. Mgs.
Docente Tutor

Jacob Andrés Cabrera Morales
Alumno

AGRADECIMIENTO

A Dios y a la Mater.

A mis padres, por su apoyo constante a largo de este camino.

A mis abuelos por siempre estar presentes.

A mis hermanos.

A mi tutor, Ab. José Miguel García Auz, por su guía y apoyo durante el proceso de titulación.

DEDICATORIA

A Dios.

A mis padres.

Mi familia.

A mis grandes amigos que me deja la universidad.



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS
CARRERA DE DERECHO

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

f. _____

Ab. José Miguel García Baquerizo, Mgs.

DECANO

f. _____

Ab. Maritza Ginette Reynoso Gaute, Mgs.

COORDINADORA DEL ÁREA

f. _____

Dra. Maricruz del Rocío Molineros Toaza, PhD.

OPONENTE



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS
CARRERA DE DERECHO

Facultad: Jurisprudencia y Ciencias Sociales y Políticas

Carrera: Derecho

Periodo: UTE A-2020

Fecha: 26 de agosto de 2020

ACTA DE INFORME FINAL

El abajo firmante, docente tutor del Trabajo de Titulación denominado “**Análisis de la Figura Jurídica de Expropiación**” elaborado por el estudiante **Cabrera Morales, Jacob Andrés**, certifica que durante el proceso de acompañamiento dicho estudiante ha obtenido la calificación de **10 (DIEZ)** lo cual lo califica como: **APTO PARA LA SUSTENTACIÓN.**

f. _____

Ab. García Auz, José Miguel, Mgs.

Docente Tutor

ÍNDICE

CAPITULO I	2
1.1 Antecedente Jurídico Histórico	2
1.2 Antecedente Jurídico Ecuatoriano	3
1.3 Conceptos, Definiciones y Elementos.....	4
1.3.1 Elementos o sujetos de la expropiación	5
1.4 Figura de la expropiación en el ordenamiento jurídico ecuatoriano..	6
1.5 Expropiación frente al COOTAD	7
1.6 Tramite de expropiación	10
1.6.1 Administración Pública Central:	10
1.7 ¿Cuánto es el valor que se debe pagar por un bien expropiado? ..	11
CAPITULO II	12
2.1 El problema	12
2.2 ¿Cuáles son las vías legales para poder declarar la expropiación por parte de la administración pública y que alternativa legal tiene el sujeto pasivo?	12
2.3 Reversión de la expropiación.	15
CONCLUSIONES	17
RECOMENDACIONES.....	19
BIBLIOGRAFÍA.....	21

RESUMEN

En el presente trabajo de titulación analizaremos la figura jurídica de la expropiación, como potestad exclusiva del estado ecuatoriano y desde el punto de vista de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, su origen histórico y la naturaleza jurídica, así como también los requisitos necesarios para que esta se configure, sus efectos y el régimen jurídico aplicable en nuestra legislación. Analizaremos el proceso de expropiación establecido en los cuerpos legales vigentes, como el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización, Ley de Ordenamiento Territorial, Ley del Sistema de Contratación Pública, entre otros. De igual manera analizaremos si los propietarios de él bien expropiado son justamente indemnizados y si se le paga un valor acorde al precio de su propiedad. Estudiaremos cuales son las vías legales aplicables para forzar o evitar la expropiación, así como también la posible solución para solicitar ante la autoridad competente un aumento del precio a recibir por la autoridad expropiante.

Palabras Claves: Expropiación, Declaratoria de Utilidad Pública, Gobiernos Autónomos Descentralizados, Ordenamiento Territorial, Administración Pública, Interés Social.

ABSTRACT

In the present work we will analyze the legal figure of expropriation, as the exclusive power of the Ecuadorian state and from the point of view of the Municipal Decentralized Autonomous Governments, its historical origin and legal nature, as well as the necessary requirements for it to be configured , its effects and the applicable legal regime in our legislation. We will analyze the expropriation process established in the legal bodies in force, such as the Organizing Code for Territorial Planning, Autonomy and Decentralization, the Land Planning Law, the Public Procurement System Law, among others. In the same way we will analyze if the owners of it well expropriated are fairly compensated and if a value is paid according to the price of their property. We will study what are the fair and applicable ways to force or avoid expropriation, as well as the possible solution to request before the competent authority an increase in the price to be received by the expropriating authority.

Key Words: Expropriation, Declaration of Public Utility, Decentralized Autonomous Governments, Territorial Planning, Public Administration, Social Interest

CAPITULO I

1.1 Antecedente Jurídico Histórico

Al referirnos a la institución jurídica de expropiación nos remontamos a los tiempos de la antigua Grecia, pero sobre todo a Roma, donde los juristas romanos contemplaron la figura de la expropiación, que como ejemplo se manifestó en dichas épocas, con la enajenación de los bienes de la Iglesia con fines de interés social. Con el pasar de los siglos, el derecho de propiedad fue objeto de protección particular, constituyéndose la figura de la indemnización como método de compensación al inminente daño causado por el Estado, al expropiar y limitar el derecho de propiedad a los ciudadanos. Varios autores han clasificado diversas concepciones doctrinarias sobre la expropiación, analizaremos algunas de ellas

La Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, en el año 1789, es uno de los documentos elementales de la Revolución Francesa, en su artículo 17 indica que: “por ser la propiedad un derecho inviolable y sagrado, nadie puede ser privado de ella, salvo cuando la necesidad pública, legalmente comprobada, lo exija de modo evidente, y con la condición de haya una justa y previa indemnización.” (Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano , 1789)

Es así que España en su Constitución Política de la Monarquía del año 1812 incorpora la figura de la expropiación:

“Art. 172.- Las restricciones de la autoridad del Rey son las siguientes: Décima. No puede el Rey tomar la propiedad de ningún particular ni corporación, ni turbarle en la posesión, uso y aprovechamiento de ella, y si en algún caso fuere necesario para un objeto de conocida utilidad común tomar la propiedad de un particular, no lo podrá hacer sin que al mismo tiempo sea indemnizado y se le dé el buen cambio a bien vista de hombres buenos”. (Constitución Política de la Monarquía Española, 1812)

1.2 Antecedente Jurídico Ecuatoriano

Desde los inicios de Ecuador como República, nuestra legislación ha consagrado la potestad del Estado para expropiar, es así que nuestra primera Constitución promulgada en 1830, en su artículo 62 establecía que: “Nadie puede ser privado de su propiedad, (...) sin recibir justas compensaciones a juicio de buen varón”. (Constitución Política de la República del Ecuador, 1830)

Sucesivamente en nuestra constitución de 1835 se insertó por primera vez, el significado de “utilidad pública” como causal de expropiación, toda vez que esta fuera calificada por la ley. Tanto este concepto como el de “previa indemnización a juicio de hombres buenos”, perduraron en el texto de la norma constitucional, hasta que la Constitución de 1878 eliminó esta última calificación. Y es hasta la Constitución de 1945 que se empieza a conciliar al derecho de propiedad con la función social que esta debe cumplir.

La Constitución de 1967 fortalece el concepto de propiedad privada, al consagrar la inviolabilidad de la misma, atribuyendo exclusivamente al Estado y al sector público la potestad de expropiar, toda vez que la utilidad pública sea la causa y el fin del bien sea cumplir una función social.

En la actualidad, la Constitución de Montecristi 2008 establece en su Art. 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante CRE), el derecho de propiedad, en todas sus formas, en la misma Norma Suprema, los Artículos 323 y 376 ibídem tratan acerca de la expropiación.

“Art. 323.- Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del 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". (Constitución de la República del Ecuador, 2008)

1.3 Conceptos, Definiciones y Elementos.

Para poder definir la palabra expropiación primero debemos conocer su origen etimológico, y sabemos que está compuesto por dos términos latinos, el primero es *ex* que significa fuera de, y, *propietas* que proviene de *proprius*, vocablo que a su vez se compone de *pro* y *privus* que puede ser traducido como a título particular, es decir privado. Entonces, cabe determinar que expropiar, etimológicamente hablando, es dejar sin el derecho de dominio o propiedad –privada-a una persona.

La palabra expropiar es definida por Guillermo Cabanellas de Torres en su Diccionario Jurídico Elemental como "...el desposeimiento o privación de la propiedad por causa de utilidad pública o interés preferente, y a cambio de una indemnización previa". (Cabanellas, 2008)

Así mismo define a la expropiación forzosa "...como el apoderamiento por un organismo estatal u otra corporación o entidad pública llevada a cabo por motivos de utilidad general y abonando justa y previa indemnización". (Cabanellas, 2008)

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, 2008, pág. 951)

Faride Alfaro Ibagón sostiene que la expropiación es:

“La existencia de una causa expropiante determinada por exigencias pública, que en nuestro ordenamiento reciben el nombre de utilidad pública o interés social la calificación de estos motivos corresponde en forma única y exclusiva al poder legislativo calificación que resulta acomodaticia cuando se necesite establecer la justicia social, ya no se limitaría únicamente a aquellas obras necesarias para el desenvolvimiento normal de las actividades sociales como construcción de puentes calles carreteras. (Ibagón, 1986, pág. 24)

Por lo que podría definir que la expropiación nace de la necesidad que tiene el estado de realizar una obra pública o un proyecto de interés social en atención a las necesidades colectivas en un determinado lugar de propiedad de un particular.

1.3.1 Elementos o sujetos de la expropiación

Para la autora colombiana Faride Alfaro Ibagón en su libro el Proceso de Expropiación existen cinco elementos de la expropiación, que para mi criterio también se los podría considerar sujetos del proceso de expropiación: (Ibagón, 1986)

1. Causa expropiante que es la declaratoria de utilidad pública o interés social.
2. Objeto de expropiación que son los bienes muebles e inmuebles.
3. Sujeto expropiante que es el Estado.
4. Sujeto expropiado que es el titular del bien objeto de la declaración pública o interés social.
5. Indemnización que es la que debe cubrir el valor del bien y los perjuicios ocasionados. (Ibagón, 1986)

Puedo sintetizar básicamente dos sujetos que intervienen en la expropiación, estos son: sujeto activo que es el estado y el sujeto pasivo que sería el ciudadano o el propietario del bien expropiado.

Sujeto Activo. – El tratadista ecuatoriano Efraín Pérez, en su Tratado de Derecho Administrativo, menciona que debe existir tres elementos referentes al sujeto activo de la expropiación;

- 1) Carácter de utilidad pública o de interés social;
- 2) Atribución de expropiar;
- 3) Competencia para la declaratoria. La declaratoria para el caso concreto (Declaratoria específica), la expide el órgano competente mediante acto administrativo. (Pérez, 2009)

Sujeto Pasivo. - Se entiende que se refiere al particular o administrado en el cual se constituye el sujeto expropiado, es decir, es aquella persona que puede ser natural o jurídica que posee la titularidad del derecho de propiedad sobre un determinado bien, que es requerido por la administración pública para cumplir con objetivos necesarios en relación a sus fines sociales.

1.4 Figura de la expropiación en el ordenamiento jurídico ecuatoriano

La expropiación está presente en varias normas legales vigentes de nuestro ordenamiento jurídico. Como ya conocemos que la potestad expropiatoria es exclusiva del Estado y de todas sus dependencias, que de acuerdo a lo que establece la constitución sobre quienes conforman el Estado o sector público, es decir, que la potestad de expropiar la tienen todas las entidades detalladas en el artículo 225 de la CRE.

“Art. 225.- El sector público comprende:

1. Los organismos y dependencias de las funciones Ejecutiva, Legislativa, Judicial, Electoral y de Transparencia y Control Social.

2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado.
3. Los organismos y entidades creados por la Constitución o la ley para el ejercicio de la potestad estatal, para la prestación de servicios públicos o para desarrollar actividades económicas asumidas por el Estado.
4. Las personas jurídicas creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados para la prestación de servicios públicos. " (Constitución de la República del Ecuador, 2008)

La expropiación es una figura muy habitual, principalmente utilizada en los Gobiernos Autónomos Descentralizados (en adelante GAD), particularmente en los Municipales, en nuestro país existen 221 municipios distribuidos en las 24 provincias del Ecuador.

La normativa legal de los Gobiernos Autónomos Descentralizados actualmente está sustentada en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD). Vigente desde el año 2010, publicado en el Registro Oficial 303 del 19 de octubre de dicho año. En donde se detalla parte del procedimiento para llevar a efecto la expropiación.

También la tenemos estipulada en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y Uso de Suelo (2017) y la Ley Orgánica del Servicio Nacional de Contratación Pública y su Reglamento que analizaremos más adelante.

1.5 Expropiación frente al COOTAD

El COOTAD, sostiene que la expropiación únicamente debe darse por razones de utilidad pública o interés social, siempre y cuando sean para ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de

bienestar colectivo. (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización , 2010)

“Art. 446.- Expropiación. - 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”. (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización , 2010)

Para iniciar con el proceso de expropiación desde un Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, este primero debe emitir la resolución de Declaratoria de Utilidad Pública, que como ya conocemos, debe nacer de la necesidad de la realización de un proyecto en beneficio de la sociedad.

El COOTAD define a la Declaratoria Utilidad Pública como:

“Art. 447.- Para realizar expropiaciones, las máximas autoridades administrativas de los gobiernos regional, provincial, metropolitano o municipal, resolverán la declaratoria de utilidad pública, mediante acto debidamente motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará. A la declaratoria se adjuntará el informe de la autoridad correspondiente de que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido, el certificado del registrador de la propiedad, el informe de valoración del bien; y,

la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para proceder con la expropiación" (...) (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización , 2010, Art.447)

La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública puntualiza que la declaratoria de utilidad pública debe darse 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 y de interés social de acuerdo con la Ley. (Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, 2008)

Vamos a sintetizar todo el procedimiento de expropiación por parte de un municipio, primero iniciamos con la realización del proyecto sustentado en la Ley de Ordenamiento Territorial y Uso de Suelo, luego el GAD Municipal tendría que tener la partida presupuestaria dentro de su presupuesto anual, donde conste el valor a pagar por el predio a sus propietarios, una vez que tenga esos dos requisitos fundamentales la máxima autoridad de la institución municipal es decir el Alcalde o Alcaldesa emitirá la resolución que se denomina: Declaratoria de Utilidad Pública o Interés social, dicha resolución solamente debe dársela a conocer al respectivo Concejo Cantonal, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 57 literal L del COOTAD.

En un plazo máximo de 3 días, la resolución de la máxima autoridad se debe dar a conocer a los propietarios del bien expropiado, acreedores hipotecarios si lo hubiere y al Registrador de la Propiedad del cantón donde se localice el bien inmueble. A partir de ese momento el Registrador se abstendrá de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, salvo que sea a favor del GAD que requiere la declaración de utilidad pública.

1.6 Tramite de expropiación

La expropiación en algunos casos tiene dos trámites, el administrativo y judicial, este último solo se da en caso de falta de acuerdo de las partes, a continuación, detallare el trámite administrativo a seguir por la entidad pública expropiante, en el caso de que la entidad este adscrita al Gobierno Central.

1.6.1 Administración Pública Central:

Toda entidad pública tiene facultad expropiatoria, por lo que cuando una institución estatal vinculada al Gobierno Central, es decir al Poder Ejecutivo, necesita expropiar un bien inmueble, este deberá solicitarlo ante el Servicio De Gestión Inmobiliaria Del Sector Público (INMOBILIAR) actualmente entidad adscrita al Ministerio del Transporte y Obras Públicas (MTO) mediante Decreto Ejecutivo No 1064 del 19 de mayo de 2020.

De acuerdo a lo estipulado en el Manual de Procesos de Expropiación de Bienes Inmuebles emitido por Inmobiliar el trámite deberá contar con los siguientes requisitos:

1. Solicitud dirigida a la Máxima Autoridad de INMOBILIAR, para proceder con la expropiación del bien inmueble.
2. Dictamen favorable de transferencia de fondos de la Institución Pública requirente, para proceder con los trámites de expropiación.
3. Convenio de transferencia de fondos de la Institución Pública requirente.
4. Ficha catastral actualizada (Municipio).
5. Certificado de gravámenes actualizado (Registro de la Propiedad).
6. Copia certificada de escrituras públicas inscritas en el Registro de la Propiedad del cantón correspondiente.
7. Informe de Avalúo, del Municipio del cantón correspondiente. (Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público (Inmobiliar), 2014)

1.7 ¿Cuánto es el valor que se debe pagar por un bien expropiado?

La ley es sumamente clara al referirse sobre el valor a pagar como indemnización por expropiar un bien inmueble. El precio a pagar se basa en el avalúo municipal, considerando el valor del año anterior. Si el acuerdo se da, sin necesidad de acudir a la justicia, este puede aumentar solamente hasta en un 10% sobre el valor del avalúo. Cito un ejemplo:

Avaluó Municipal: USD 50.000,00 + 10% = USD 55.000,00

Debemos considerar que en dicho monto del avalúo no se considerara valor extra alguno, como la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario.

En el caso de que las partes no lleguen a un acuerdo, se procederá a la expropiación por orden judicial, en este caso la entidad expropiante solicitaría al juez de lo civil que ordene la expropiación, en dicho caso la entidad pública únicamente pagaría al propietario del bien el valor del avalúo municipal del año anterior.

CAPITULO II

2.1 El problema

Una vez estudiada la expropiación dentro de nuestro marco jurídico, es importante conocer cuál es el procedimiento judicial a seguir para que la justicia ordinaria conmine la expropiación del bien inmueble, así como también analizaremos la impugnación y el reclamo administrativo por parte de los expropiados. Dicho reclamo únicamente procede sobre el valor a recibir como indemnización económica por el bien expropiado.

Veremos un caso en particular, que es cuando una vez ejecutada la expropiación las partes afectadas no reciben un justo precio o simplemente no les llegan a pagar el valor del avalúo, es decir, no perciben ningún tipo de compensación económica por la que en su momento fue su propiedad. ¿Cuáles son las alternativas jurídicas para reclamar el dinero o pedir la reversión de su bien?

2.2 ¿Cuáles son las vías legales para poder declarar la expropiación por parte de la administración pública y que alternativa legal tiene el sujeto pasivo?

Una vez agotada la etapa de negociación y que esta no llegue a efectuarse por inconformidad de la parte expropiada, ambas partes tienen vías judiciales para poder ejecutar la expropiación o para exigir un justo precio o precio mayor al propuesto por la entidad expropiante en base al avalo municipal.

La entidad pública expropiante, está facultada para acudir ante el Juez Civil de la jurisdicción correspondiente para que se declare la expropiación con fines de interés social y determinar el valor del bien inmueble. De acuerdo a lo dictaminado en el artículo 453 del COOTAD, en donde se estipula que se puede iniciar el juicio de expropiación únicamente cuando no fuera posible llegar a un acuerdo sobre el precio de los bienes

expropiados. (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización , 2010)

Debe presentar la demanda en base a lo que sostienen los artículos 142 y 143 del Código Orgánico General de Procesos, en adelante COGEP, es decir debe cumplir con todos los requisitos, además acompañara la declaratoria de utilidad pública, el certificado de propiedad y gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad y el certificado del catastro en el que conste el avalúo del predio. (Código Orgánico General de Procesos, 2015)

Únicamente en el caso de que la institución pública o sujeto activo requiera la ocupación urgente del bien, el juez competente al momento de calificar la demanda ordenara la ocupación inmediata del inmueble, siempre que a la demanda se acompañe el precio fijado en el avalúo comercial municipal, según lo determinado en el artículo 146 acápite 6 del COGEP. (Código Orgánico General de Procesos, 2015)

El juez conecedor de la causa, fijará en su sentencia el precio definitivo en base al avalúo predial sin considerar la plusvalía proveniente de obras públicas, y otras ajenas a la acción del propietario. Tal como lo estipula el artículo 96 del COGEP.

En el juicio de expropiación cabe el recurso de apelación y este podrá ser presentado ante la Corte Provincial de Justicia respectiva y en dicha instancia quedará ejecutoriada la sentencia por el ministerio de ley. Luego de ver agotada esta instancia, no se podrá presentar el Recurso de Casación ante la Corte Nacional de Justicia en base a lo que dictamina el fallo de triple reiteración de la CNJ en su Resolución No. 04- 2014 donde indica que:

Artículo 1. Confirmar el criterio expuesto por la Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia y aprobar el informe elaborado por ésta, y, en consecuencia, declarar la existencia del siguiente precedente jurisprudencial obligatorio, por la triple reiteración de fallos

sobre un mismo punto de derecho: Las sentencias proferidas en el juicio de expropiación que regula la Sección 19ª., Título II, Libro II del Código de Procedimiento Civil, constituyen cosa juzgada formal, hecho que permite que la cuestión litigada pueda tratarse en otro juicio. Al no corresponder el trámite de la expropiación a la categoría de proceso de conocimiento ni la sentencia darle fin, por no cumplir los requisitos de procedencia que puntualiza el artículo 2 de la Ley de Casación, no son impugnables tales sentencias mediante recurso de casación. (Resolución No. 04-2014, 2014)

Por lo tanto, la expropiación al no ser un proceso de conocimiento, no es susceptible de casación, por lo que no cabe el recurso ante la Corte Nacional de Justicia en caso una de las partes quisiera interponerlo.

Como es de conocimiento general que la expropiación es un procedimiento que en la mayoría de casos no cuenta con el consentimiento de los dueños del bien expropiado, puede impugnar la declaratoria de utilidad pública ante la misma institución que la emitió, es decir, de acuerdo al artículo 450 del COOTAD los propietarios de los bienes declarados de utilidad pública podrán impugnar la resolución administrativa de expropiación, dentro de los quince días hábiles siguientes después de notificados; de no existir respuesta a la impugnación por parte de la institución, la declaratoria de utilidad pública quedará sin efecto. De la resolución sobre la impugnación, no habrá recurso alguno en la vía administrativa. (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización , 2010)

Es decir, ya no tienen otra opción que acudir a la vía judicial, por lo que el propietario podrá impugnar dicho acto ante el Tribunal Contencioso Administrativo, únicamente en cuanto al justo precio, de conformidad con el trámite para el juicio de expropiación establecido en el COGEP. (Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, 2008)

En este caso el propietario acude ante el Tribunal Contencioso Administrativo para impugnar el valor a pagar por el bien expropiado, y es el tribunal quien decide si el valor a pagar es de acuerdo al monto que indica el avalúo municipal o es en base a un avalúo comercial o pericial, considerando mejoras realizadas por el propietario a lo largo de su ocupación.

2.3 Reversión de la expropiación.

Se ha explicado el procedimiento a seguir en caso de falta de acuerdo en la expropiación, ya conocemos que sucede cuando la parte afectada no está de acuerdo en el valor recibido y no accede a las pretensiones de la administración. Es necesario indicar que en la actualidad existen centenares de causas activas sobre expropiación en casi todas las unidades judiciales y tribunales de nuestro país, básicamente todas versan sobre el justo precio o más aún porque hasta la fecha existen ciudadanos que no reciben su compensación económica aun cuando su propiedad ya fue ocupada por el estado.

La alternativa jurídica más común para que el afectado exija la restitución del bien es la reversión, estipulada en el artículo 58 numeral 7 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública:

“Art. 58.7.- Reversión. En cualquier caso en que la institución pública no destine el bien expropiado a los fines expresados en la declaratoria de utilidad pública y de interés social, dentro del plazo de dos años, contado desde la fecha en que quede inscrita en el Registro de la Propiedad la transferencia de dominio, el propietario podrá pedir su reversión ante el mismo órgano que emitió la declaratoria de utilidad pública y de interés social o ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo en el plazo de tres años. No cabrá la reversión si el nuevo destino del bien expropiado responde a una finalidad de utilidad pública y de interés social, así declarado previamente por la institución pública. De igual manera, podrá

solicitar la reversión en el caso que la institución pública no haya, cancelado el valor del bien dentro del año siguiente a la notificación de la declaratoria, siempre que no haya juicio de por medio, en cuyo caso el plazo comenzará a correr desde que se encuentre ejecutoriada la sentencia.” (Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, 2008)

La reversión cabe específicamente frente a dos circunstancias, la primera se puede dar cuando la entidad expropiante no designe el bien para los objetivos expresados en la declaratoria de utilidad pública, y la segunda, cuando la entidad pública no cancele el valor del bien a los propietarios del bien.

En la primera circunstancia, la parte afectada puede acudir ante la entidad que realizó la declaratoria de utilidad pública o ante el Tribunal Contencioso Administrativo, siempre y cuando transcurra dos años desde el momento en que se inscribió la transferencia de dominio del bien en el Registro de la Propiedad respectivo. El plazo que existe para acudir al mencionado tribunal es hasta tres años.

En el caso que aún no se reciba valor alguno como compensación por la expropiación, la parte afectada solicitara la reversión si transcurrido un año desde el momento que fue notificado de la declaratoria de utilidad pública no ha recibido valor alguno de pago, en el caso que la expropiación se emitió por orden judicial por falta de acuerdo en el valor, el plazo de un año transcurre desde el momento en que la sentencia se encuentre ejecutoriada por el ministerio de la ley.

CONCLUSIONES

A lo largo del trabajo de titulación podemos percibir de que la expropiación es una forma de adquirir bienes inmuebles privados por parte de la administración pública a un ínfimo costo por ser de interés del Estado Ecuatoriano, previo análisis de las necesidades infraestructurales por parte de la entidad gubernamental correspondiente, la misma que deberá contemplar las necesidades reales de los proyectos que se plantean ejecutar, para dotar de obras y servicios a los diferentes sectores de la sociedad y sobre todo para el bien común de un sector social determinado.

En nuestro ordenamiento jurídico nacional, no se contempla de manera general un procedimiento regulador en materia de expropiación, que se adopte a las necesidades reales de una justa valoración de los bienes expropiados y un procedimiento expedito para el desembolso del pago sobre los bienes objeto de expropiación. Si bien es cierto, en sede judicial se podrá ventilar esta controversia, no es menos cierto que la legislación contempla que solo está facultada la administración a pagar determinados valores conforme se refleja en el avalúo catastral realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado correspondiente a la localidad del inmueble, concordantemente la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública en su artículo 58 establece el camino a seguir a partir de la declaratoria de utilidad pública, otorgando el plazo de noventa días para que el órgano administrativo a través de su institución correspondiente, propenda generar un acuerdo con la parte expropiada, respecto del justo precio que se deberá pagar por la afectación/expropiación, sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble.

En la expropiación dentro de los noventa días señalados en el párrafo anterior, sería la fase o estado de negociación, es donde nuestra legislación establece parámetros y límites para negociar la cuantía del bien, establece como tajante término el avalúo realizado por el GAD competente del bien inmueble que indica el precio a adjudicar, cuando realmente el avalúo debería ser la base para las negociaciones del justo precio del

inmueble, para subsanar esa inconformidad la LOSNCP en el art. 58 inciso 4 establece “El precio que se convenga no podrá exceder del diez (10%) por ciento sobre dicho avalúo”

Es decir, solo se puede incrementar un máximo del 10% del valor del avalúo. Consecuentemente los montos no contienen una reparación integral como tal, pues el mismo solo contempla abuso del poder estatal a pretexto de beneficiar un sector de la sociedad, que si bien es cierto en algunos casos, el bien no se utiliza para los fines públicos y sociales establecidos.

Consecuentemente no hay una cuantía justa, no prevé el daño emergente, lucro cesante y valor comercial del bien raíz que un administrado puede ostentar sobre su propiedad. Existiendo un beneficio del propio dolo de la administración al establecer valores ínfimos.

Finalmente, la declaración de utilidad pública es un paso previo a la expropiación como tal. De hecho, la ley ecuatoriana contempla que el Estado puede reclamar cualquier bien inmueble en aras del interés social. En este sentido, la notificación por parte de la administración resulta imperante y necesaria para ejercicio de su derecho a la defensa, como garantías constitucionales de un proceso administrativo expropiatorio justo y no un procedimiento de expropiación arbitrario.

RECOMENDACIONES

El acto administrativo de expropiación sin duda alguna atenta con el derecho a la propiedad privada, las causas de utilidad pública e interés social no puede ser argumento válido para perjudicar a determinado sujeto, por ello la legislación contempla que debe mediar entre el acto administrativo y la expropiación un desembolso de las arcas del estado por concepto de una indemnización previa a los propietarios del bien raíz. Al ser un acto administrativo unilateral que demanda la ocupación inmediata este también debería contemplar implícitamente un pago inmediato que deberá obedecer un justo precio como la materialización pecuniaria que mantiene numéricamente el patrimonio del expropiado.

Una reforma a Ley Orgánica De Sistema de Contratación Pública (LOSNCP) en su artículo 58 segundo enunciado del inciso séptimo porque busca la limitación del juez en su sana crítica al determinar el monto a cancelar por motivo de expropiación solo obedecería al avalúo, lo pertinente sería un avalúo pericial realizado por medio de los peritos debidamente acreditados por el Consejo de la Judicatura, donde expondría lo que realmente se va a pagar, por concepto de indemnización, un monto justo, valorando tanto al bien inmueble como la afectación sufrida por causa de ésta. Estos vacíos legales en el proceso de expropiación perjudican directamente al expropiado ya que al no pagarse el valor del justo precio vulnera flagrantemente el derecho constitucional a la propiedad privada, porque inicialmente si se permite regular el accionar de los GADS, obligándolos a una actualización catastral. Lo que desde una óptica de mercado justo ese monto del avalúo catastral realizado por el municipal competente no obedece al monto comercial real de un inmueble, para que dicho monto sea considerado al momento de una expropiación.

Así como tampoco nuestra legislación prevé claramente el tiempo en que la entidad expropiante debe cancelar los valores, Es dable hacer una normativa que regule el procedimiento del valor a pagar o justo precio que

deberá contemplar el mismo carácter urgente que le dan a la expropiación, es decir, de pago INMEDIATO, situación que revertiría muchos escenarios donde perjudican enormemente a los ciudadanos. Pues, lo idóneo sería establecer que previo a la inscripción en el registro de la propiedad la declaratoria de utilidad pública con lo cual se priva del bien al propietario para que este pase a pertenecer a la colectividad, se verifique previo a dicha inscripción el pago realizado a favor del dueño o propietarios los valores acordados en la fase de negociación. En este sentido, habría una verdadera indemnización proporcional a la declaratoria de utilidad pública e interés social.

BIBLIOGRAFÍA

- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (19 de octubre de 2010). Registro Oficial . Quito, Ecuador: Asamblea Nacional de Ecuador .
- Constitución de la República del Ecuador. (20 de octubre de 2008). Registro Oficial . Quito, Ecuador : Asamblea Constituyente de Ecuador.
- Cabanellas, G. (2008). *Diccionario Jurídico Elemental*. Buenos Aires: Heliasta.
- Código Orgánico General de Procesos. (22 de mayo de 2015). Registro Oficial No.506. Quito, Ecuador: Asamblea Nacional del Ecuador.
- Constitución Política de la Monarquía Española. (19 de marzo de 1812). Cádiz , España.
- Constitución Política de la República del Ecuador. (23 de septiembre de 1830). Diario de la Convención Nacional. Riobamba , Ecuador.
- Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano . (1789). Francia : Asamblea Nacional Constituyente .
- Dromi, R. (2008). *Derecho Administrativo*. Buenos Aires : Ediciones Ciudad de Buenos Aires.
- Ibagón, F. A. (1986). *Proceso de Expropiación* . Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana: Facultad de Ciencias Jurídicas y Socioeconómicas Bogotá .
- Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública. (04 de agosto de 2008). Registro Oficial 395. Quito, Ecuador: Asamblea Nacional del Ecuador.
- Pérez, E. (2009). *Derecho Administrativo Acorde con la Nueva Constitución Ecuatoriana Normativa Jurídica y Doctrina Comparada, Tercera Edición*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.

Resolución No. 04-2014. (23 de julio de 2014). Registro Oficial No. 295.
Quito , Ecuador : Corte Nacional de Justicia .

Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público (Inmobiliar).
(05 de agosto de 2014). Manual del Proceso de Expropiación de
Bienes Inmuebles No. CS-STGB-03-P02 Versión 1.0. Quito, Ecuador.

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **Cabrera Morales, Jacob Andrés**, con C.C: # **070545348-8** autor del trabajo de titulación: **Análisis de la Figura Jurídica de Expropiación**, previo a la obtención del título de **Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de titulación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de titulación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, **28 de agosto del 2020**

f. _____

Nombre: **Cabrera Morales, Jacob Andrés**

C.C: **070545348-8**

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN

TEMA Y SUBTEMA:	Análisis de la Figura Jurídica de Expropiación.		
AUTOR(ES)	Jacob Andrés, Cabrera Morales		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES)	Ab. José Miguel, García Auz, Mgs.		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
FACULTAD:	Jurisprudencia y Ciencias Sociales y Políticas		
CARRERA:	Derecho		
TITULO OBTENIDO:	Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	28 de agosto del 2020	No. DE PÁGINAS:	22
ÁREAS TEMÁTICAS:	Derecho Administrativo, Expropiación, Administración Pública.		
PALABRAS CLAVES/KEYWORDS:	Expropiación, Declaratoria de Utilidad Pública, Gobiernos Autónomos Descentralizados, Ordenamiento Territorial, Administración Pública, Interés Social.		
RESUMEN/ABSTRACT:			
<p>En el presente trabajo analizaremos la figura jurídica de la expropiación, como potestad exclusiva del estado ecuatoriano y desde el punto de vista de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, su origen histórico y la naturaleza jurídica, así como también los requisitos necesarios para que esta se configure, sus efectos y el régimen jurídico aplicable en nuestra legislación. Analizaremos el proceso de expropiación establecido en los cuerpos legales vigentes, como el Código Organiza de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización, Ley de Ordenamiento Territorial, Ley del Sistema de Contratación Pública, entre otros. De igual manera analizaremos si los propietarios de él bien expropiado son justamente indemnizados y si se le paga un valor acorde al precio de su propiedad. Estudiaremos cuales son las vías legales aplicables para forzar o evitar la expropiación, así como también la posible solución para solicitar ante la autoridad competente un aumento del precio a recibir por la autoridad expropiante.</p>			
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: +593-994102916	E-mail: jacobcabrerlaw@gmail.com	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):	Nombre: Ab. Maritza Reynoso de Wright		
	Teléfono: +593-994602774		
	E-mail: maritza.reynoso@cu.ucsg.edu.ec		
SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA			
Nº. DE REGISTRO (en base a datos):			