



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

TEMA:

El justo precio en juicio de expropiación

AUTOR:

Pico Segarra, Carlos Luis

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

TUTOR:

Rodriguez Williams, Daniel Eduardo

Guayaquil, Ecuador

13 de septiembre del 2017



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICA
CARRERA DE DERECHO

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo de titulación, fue realizado en su totalidad por **Pico Segarra, Carlos Luis**, como requerimiento para la obtención del Título de **Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador**.

TUTOR

f. _____

MGs. Rodriguez Williams, Daniel Eduardo

DIRECTORA DE LA CARRERA

f. _____

Ab. Lynch de Nath, María Isabel

Guayaquil, al 13 de septiembre del 2017



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICA
CARRERA DE DERECHO**

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, **Pico Segarra, Carlos Luis**

DECLARO QUE:

El Trabajo de Titulación, **El justo precio en juicio 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, al 13 de septiembre del 2017

EL AUTOR

f. _____

Pico Segarra, Carlos Luis



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

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

AUTORIZACIÓN

Yo, **Pico Segarra, Carlos Luis**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil a la **publicación** en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación, **El justo precio en juicio de expropiación**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, al 13 de septiembre del 2017

EL AUTOR:

f. _____

Pico Segarra, Carlos Luis

The screenshot shows the URKUND web interface. The main content area displays document details: **documento** [2.docx tesis expropiación](#) (D30514161), **enviado** 2017-09-12 17:57 (-05:00), **presentado por** rafaél.compte@cu.ucsg.edu.ec, **receptor** rafaél.compte.ucsg@analysis.orkund.com, and **mensaje** Tesis expropiación 2 [Ver todo el mensaje](#). Below this, a green box indicates **0%** de este documento de tamaño aproximadamente 11 páginas consta de texto que aparece también en 0. fuentes. On the right, a sidebar titled **bibliografía** and **selecciones** contains three expandable sections: **clasificación** (Ruta / nombre de archivo), **fuentes alternativas**, and **fuentes no utilizadas**. The bottom toolbar includes icons for navigation and actions like **0 advertencias**, **reajustar**, **exportación**, and **enviar**.

f. _____

MGs. Daniel Rodriguez Williams
DOCENTE-TUTOR

f. _____

Carlos Luis Pico Segarra
ESTUDIANTE

AGRADECIMIENTOS

Siempre en primer lugar se encontrará Dios y mis padres, el Ing. Noel Pico y la Dra. Sara Segarra Morán, que a más de darme la vida fueron ellos quienes me han ayudado a seguir adelante y esforzándome cada día para ser una mejor persona y mejor profesional. Un agradecimiento total para con mis hermanos que tuvieron ese apoyo incondicional para que saliera siempre adelante y dándome el ejemplo de la responsabilidad.

Así mismo un agradecimiento a mis hermanos de corazón, que son mis mejores amigos, así como también a mis compañeros de Universidad con quienes compartí las aulas y me enseñaron un toque más de la vida, siendo siempre guía y luz tanto en menesteres académicos como laborales.

No está de más agradecerle profundamente a mi tutor de tesis, esto es al MGs. Daniel Rodriguez Williams, excelente docente y extraordinaria persona, alguien lleno de valores e incomparable ser humano.

DEDICATORIA

Este trabajo de Unidad de Titulación se lo dedico total y enteramente con todo el cariño del mundo a mis progenitores y mentores de toda la vida, a la Dra.

Sara Segarra Morán y el Ing. Noel Pico Cantos, así mismo como a mis hermanos, tanto a mis hermanos de sangre como los hermanos que la vida me los ha presentado en forma de amistades.



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**
(FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICA
CARRERA DE DERECHO

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

f. _____

Ab. Lynch de Nath, María Isabel
DECANO O DIRECTOR DE CARRERA

f. _____

Ab. Reynoso De Wright Maritza
COORDINADOR DEL ÁREA O DOCENTE DE LA CARRERA

f. _____

Ab. Eduardo Monar Viña
OPONENTE



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

Facultad: Jurisprudencia
Carrera: Derecho
Periodo: UTE A-2017
Fecha: 13 de septiembre del 2017

ACTA DE INFORME PARCIAL

El abajo firmante, docente tutor del Trabajo de Titulación denominado “***El justo precio en juicio de expropiación***”, elaborado por el estudiante ***Carlos Luis Pico Segarra***, certifica que durante el proceso de acompañamiento dichos estudiantes ha obtenido la calificación de **DIEZ SOBRE DIEZ (10/10)**, lo cual lo califica como ***APTO PARA LA SUSTENTACIÓN***.

MGs. Daniel Rodriguez Williams

Docente Tutor

ÍNDICE

RESUMEN.....	XI
ABSTRACT	XII
1. INTRODUCCIÓN	13
2. EXPROPIACIÓN	14
2.1 ANTECEDENTES.-.....	14
2.2 DEFINICIONES DE LA EXPROPIACIÓN Y OTRAS INSTITUCIONES.-.	15
2.3 EXPROPIACIÓN EN EL ECUADOR.-.....	19
3. JUSTO PRECIO.-.....	21
3.1 UTILIDAD PÚBLICA.-.....	21
3.2 INDEMNIZACIÓN.-.....	23
4. CONCLUSIONES.-.....	27
5. BIBLIOGRAFÍA.-.....	29

RESUMEN

Este proyecto tiene como objetivo demostrar que no existe una justa valoración de la indemnización dada por el estado por razón de expropiación de una propiedad privada en el estado Ecuatoriano. Puesto a que la institución de la Expropiación tiene la finalidad de despojar de la propiedad privada a un administrado, por parte del Estado, por motivo de utilidad pública, debiendo existir una indemnización proporcional al daño denominado Justo Precio. En el Ecuador, el cuerpo normativo pertinente para reglar esta institución determina que dicho justo precio se analiza bajo la documentación que posee el Municipio, esto es al avalúo catastral, y conforme a este avalúo se lleva a cabo la respectiva indemnización. La constitución ecuatoriana determina que ante esta figura deberá existir una justa valoración y justa indemnización por parte del Estado para con el administrado, hecho que no ocurre, puesto que la valoración e indemnización versan sobre documentos que no se encuentran actualizados, recayendo este justo precio sobre una delgada línea entre una justa valoración y una arbitrariedad por parte de la administración para indemnizar al expropiado, puesto que la valoración de este daño inminente no abraza fielmente a lo determinado en la Constitución de la República del Ecuador.

Palabras claves: Justo Precio, utilidad pública, indemnización, Estado, administrado.

ABSTRACT

This objective of this paper is to demonstrate that there is no just value of the indemnification given by the government for the expropriation of a private property in Ecuador. The institute of expropriation seeks to deprive a property or the properties from their owners for reasons of public interest, giving them an indemnification named just price which is proportional to what is being expropriated. In Ecuador, so as to determine the just price for the indemnification the body of law requires the institution to analyze the land registrations. The Ecuadorian constitution provides that the state must provide a just valuation and indemnification to the owners of the expropriated lands, which does not happen since the valuation and indemnification process are not based on updated documents. This reflects a thin line between a just price and an arbitrary price given by the administration when expropriating, since their valuation is not faithful to what is provided in the constitution of the Republic of Ecuador.

Keywords: just price, public interest, indemnification, estate.

1. INTRODUCCIÓN

El Estado, mediante el poder público administrativo sobre los administrados, posee un sistema complejo en cuanto a reglas y lineamientos respecto a los juicios de expropiación, tema que ha variado en los últimos años.

Desde el inicio de esta institución, la expropiación se ha caracterizado por despojar a un administrado de su propiedad privada por razón de utilidad pública o por interés público, esto es para mejorar las condiciones generales del Estado. La invocación a esta institución, esto es la expropiación, el Estado tiene el deber de indemnizar al administrado, de manera que la doctrina denomina a esta indemnización como un Justo Precio, el cual se caracteriza por ser un precio valorativo y proporcional al daño ocasionado por el Estado al administrado.

El Estado ecuatoriano contempla al justo precio dentro de su normativa vigente, esto es que dicho valor de indemnización será determinado tal cual consta dentro del avalúo catastral municipal, existiendo una problemática en cuanto a una valoración y compensación de la indemnización, misma que deberá ser proporcional al daño ocasionado por el Estado al administrado, puesto que al no analizar el inmueble y valorarlo como tal no se está siendo coherente con la figura de la indemnización, puesto que no existe parámetros de valoración sobre algo presente, sino bajo documentación que reposa en el Municipio de la cual se desconoce si existe una actualización o no de dicha documentación.

2. EXPROPIACIÓN

2.1 ANTECEDENTES.-

Toda institución jurídica tiene como base fundamental la existencia de una finalidad en concreta, esto es una razón por la cual esta rige, así como el matrimonio tiene como finalidad la procreación y vivir juntos; la expropiación tiene como finalidad el interés público. Si bien es cierto, para que rija una institución jurídica, esta deberá conformar parte del ordenamiento jurídico para que tenga vigor, y este es motivo por el cual se dificulta conocer los orígenes específicos del nacimiento de la expropiación como tal.

En la Edad Antigua y Edad Media, era bastante complicado determinar si esta era verdaderamente una institución jurídica, puesto que, tomando como referencia a la ciudad de Roma, la más avanzada jurídicamente en dicha época, se regían bajo su poder de imperio para despojar a las personas de la propiedad en que ellos se encontraban habitando sin definir cuál era el destino o indemnización para estas personas, quienes podrían ser tanto como ciudadanos como no ciudadanos de dicha ciudad, pero estas disposiciones imperiales tenían una razón de ser, y esto es para mejorar el imperio romano, a este parecer, se podría comparar con la finalidad de la expropiación. De hecho,

Desde la soberanía interna, la interpretatio de los glosadores tendió siempre a fijar una serie de límites a la potestad del monarca que los textos justinianos no contemplaban, límites que afectaban –y en ello creo que no se ha incidido bastante– a la capacidad de instar acciones con respecto a los actos propiamente dichos de expropiación. (De Dios, Infante, Robledo Hernández, & Torijano Pérez, 2012, p. 109)

Por su parte, posterior a la Revolución Francesa, en el año de 1789, se firmó la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, misma declaración que dentro su articulado 17, textualmente indica que “siendo 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 a condición de una justa y previa indemnización.”(Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, 1789). Es de esta manera como España, en su Constitución de 1812, en su Art. 172 numeral décimo establece que:

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)

Y años más adelante en 1879 se promulga una ley en la que se establece un procedimiento netamente administrativo.

Derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas que un ordenamiento concede sobre un bien, de poder directo o inmediato sobre un bien, por lo que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo.

2.2 DEFINICIONES DE LA EXPROPIACIÓN Y OTRAS INSTITUCIONES.-

El Dr. Guido Escobar Pérez, define que “La expropiación es una figura jurídica vanguardista creada por el legislador para tutelar al Estado y favorecer la gestión pública desarrollada por éste, como parte de los derechos subjetivos del Estado.” (Guido Escobar, 2009, p. 114)

Por su parte, Flores Dapkevicius, R. F. y Rocca, M. E., precisa que el “expropiar significa privar a una persona de un bien habitualmente inmueble por causa de necesidad o utilidad pública mediante justa y previa compensación.” (Flores Dapkevicius & Faira, 2007, p. 118)

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 de-terminado procedimiento y pagando una indemnización previa, en dinero, integralmente justa y única. (Pérez Camacho, 2009, p. 84)

Es preciso definir a la institución de la expropiación, puesto que este puede ser producto de confusión con demás instituciones, tanto del Derecho Civil como del Derecho Administrativo, y esto por razón que los elementos que conforman a estas instituciones tienen semejanza en cuanto a la aplicación como a la restricción del derecho de propiedad u ocupación de algún bien, y esto es por razón que existe diferentes limitaciones en cuanto a este derecho fundadas a base del interés público, así como ocurre en el caso de las ocupaciones temporarias, servidumbres, requisiciones, decomisos y confiscaciones (Flores Dapkevicius & Faira, 2007, p. 115).

Dentro del estudio de la expropiación, los autores de la obra "Historia de la propiedad: la expropiación" realizan un análisis entre diferentes instituciones, esto es en el caso de la confiscación, la desamortización y la incautación de bienes, puesto que mediante esta forma, en la edad media se llegó a constituir un orden sancionador de tal forma que se asemejaba a la expropiación, permitiendo que exista una privación de la propiedad privada ajenas a la expropiación.(De Dios et al., 2012, p. 601).

En el caso del decomiso, este consiste en el “apoderamiento de todos los bienes de una persona, que entonces pasan a poder del Estado” (Goldstein, 2008, p. 195), dicho en otras palabras, en lo que consiste esta figura es en la potestad que tiene la administración de apoderarse de ciertos bienes sin realizar compensación o indemnización alguna para con el legítimo propietario del bien incautado.

Entre las características semejantes entre instituciones en que se hizo referencia además de las mencionadas en el párrafo anterior se encuentra aún más instituciones que tiene el mismo efecto de la limitación al derecho a la

propiedad que se ve reflejado en contra el administrado, tal cual como ocurre en la servidumbre administrativa, misma que se define como:

Derecho real administrativo constituido por un órgano estatal sobre un bien del dominio privado o del dominio público, con el objeto de que tal bien sea usado por el público en la forma que resulte del acto o hecho constitutivo del gravamen. (Goldstein, 2008, p. 520)

De esta forma se colige que la finalidad de la administración es la de satisfacer el interés público a través de una institución del Derecho Civil, tal como lo es la servidumbre, acogiéndose a esta tomando en consideración el interés público y pudiendo confundirse por razón a la limitación del derecho de propiedad para favorecer a la sociedad encontrándose por encima de un interés netamente privado. La diferencia sustancial entre estas va de la mano con el hecho en que en la servidumbre solamente se reduce la disponibilidad del bien pero esta disponibilidad no priva la propiedad de este ni mucho menos la disponibilidad del mismo, hecho que sí ocurre en la expropiación, en la que la administración se encuentra en la potestad de adquirir el bien en su totalidad aduciendo la figura del interés público.

Entre otra de las instituciones mencionadas en que existe una semejanza es la de la ocupación temporal, puesto que se parte de un supuesto que implica simple desposesión para su titular, sin afectar a la propiedad, y además con carácter temporal.

Se asemeja a la expropiación por razón que en su origen propia de esta institución, esto es mediante La Ley de Expropiación Forzosa de 1836, sancionada por Real Decreto de 17 de julio, siendo regente María Cristina de Borbón), no se definía hasta qué punto existiría dicha ocupación, de manera que se entendía que esta podría llegar a ser perpetua e indefinida en el caso de los terrenos sobre los cuales se llegaba a tener un interés público, entonces existía la enajenación como tal del bien para que se diera a cabo la ocupación, pero a más de esto también se daba la cesión de la propiedad y es en este

último acto, en la "cesión" en que se configuraba y se podía palpar la expropiación como tal. (Escribano Collado, 1985, p. 61).

Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública lo define como "la ocupación temporal consiste en el uso y goce de los terrenos o predios en áreas que no correspondan a la obra pública, pero necesarias para su desarrollo, mientras dure su construcción." (Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, 2008)

Básicamente existe un uso y goce de la propiedad privada de un bien mueble o inmueble por razón de la existencia de interés público declarado por la administración, misma ocupación que tendrá un carácter de temporal puesto que este deberá ser restituido además de existir una retribución resarcitoria por vulneración al derecho a la propiedad privada a la que ha sido objeto de privar el uso y el goce del bien. En otras palabras la diferencia entre la expropiación y la ocupación temporaria se encuentra en que no existe una cesión del bien y que existe un parámetro de tiempo para el uso y goce del bien sujeto a la ocupación. "En esos casos el propietario queda afectado en el uso de la cosa temporalmente, en beneficio de la Administración. Sin perjuicio de ello, conserva todos sus derechos salvo el ius utendi y el ius fruendi." (Flores Dapkevicius & Faira, 2007, p. 117)

Bajo los lineamientos ya planteados se puede armar una idea mucho más clara de la expropiación, en la que se puede determinar tres puntos clave: 1) La expropiación priva el derecho a la propiedad privada; 2) La razón de ser, esto es la causa y objeto de la expropiación, es por razón de una utilidad pública; y, 3) La obligación del Estado a indemnizar al administrado al cual se le ha privado a su derecho a la propiedad quien se encuentra en justo derecho ya que se lo está despojando de un bien de su propiedad, diferente sería en que existiera la obligación de restitución, como es el caso de la ocupación, pero en este caso no es así, puesto que en su mayoría de veces la expropiación ocurre para la construcción y ejecución de obras estatales, de manera que dicha persona afectada quedaría completamente despojado de su propiedad privada

que, posterior al proceso de expropiación, deja de su propiedad para pasar a ser del Estado para cumplir su finalidad de satisfacer necesidades públicas.

2.3 EXPROPIACIÓN EN EL ECUADOR.-

En el ya derogado Código de Procedimiento Civil del 2005 (CPC), se precisaba con detenimiento cómo se llevaría a cabo el juicio de expropiación, que corría a partir del Art. 781 en adelante, realizado por la administración, siendo esta el Estado y demás instituciones del sector público, haciendo alusión a la utilidad pública realizadas y declaradas por estas entidades. Así mismo era claro al determinar que lo único que se podía realizar en un plano judicial no era la impugnación de la expropiación como tal, sino únicamente el precio que establecía la administración para que el ciudadano afectado se acoja o que pelee para que su valor pudiera ser aumentado hasta un máximo de un 10% más al valor determinado por la administración, de manera que el juicio de expropiación no era un juicio de conocimiento puesto que el acto administrativo es netamente de ejecución. (Código de Procedimiento Civil, 2005)

A partir del 2008 en adelante, en la República del Ecuador, ha existido un sin número de cambios en cuanto al manejo de la política y la justicia como tal y entre estos cambios que hubo estuvo el propio manejo de la denominada expropiación. Es en esta época en que se promulgó la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, esto es el 04 de agosto del 2008, en la que se determinó, dentro de su Art. 58, el procedimiento que podría realizar la máxima autoridad de la institución pública para poder adquirir un determinado bien señalando ciertos parámetros que ya ha sido objeto de mención, tal como la declaratoria de utilidad pública o de interés social y a más de esto se indica que se fija un precio en función del avalúo realizado por la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad, y en esta época se consideraba de cierta forma los precios comerciales actualizados del lugar, aunque no es menos cierto que el trámite se llevaba a cabo bajo el Código de Procedimiento Civil

El CPC, en su Art. 783 daba una salida en cuando expresaba que "... 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." Esto a diferencia del Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, puesto que una vez realizada la declaratoria de utilidad pública, la administración proseguirá inscribiendo este en el Registro de la Propiedad para llevar a cabo la expropiación, y lo único que es materia de litigio según este nuevo Código es únicamente el valor del 10% más de lo que determina el avalúo catastral.

El 19 de Octubre del 2010 se promulgó el Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD), mismo en que, dentro de su campo de aplicación lo que busca es una organización administrativa del Estado ecuatoriano en el territorio, más allá que esta organización verse tanto como una administración como Estado tanto como una organización para evitar hegemonías políticas. Consiste básicamente en establecer un régimen en el que consten diferentes niveles de gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales, y acorde existan estos niveles se les delegue u otorgue atribuciones y competencias para ejecutar ciertas acciones que puede realizar la administración central, tal como es la expropiación en este caso en concreto.

Es de esta forma como la ley también contempla la posibilidad de despojar al ciudadano de su derecho de propiedad por razones de bienestar común o de utilidad pública o de interés social, y es más, toda esta normativa va encaminada bajo una norma Constitucional, como es el caso del 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. (Constitución de la República del Ecuador, 2008)

3. JUSTO PRECIO.-

3.1 UTILIDAD PÚBLICA.-

La utilidad pública como tal es el “fundamento legal de la expropiación que comprende todos los casos en que se procura la satisfacción del bien común, sea éste de naturaleza material o espiritual.” (Goldstein, 2008, p. 572)

Hay que tener claros una premisa, y esta es que toda expropiación siempre irá de la mano por una obra pública, de manera que lo que se busca mediante la expropiación es el satisfacer la necesidad de un colectivo más no el de un particular, y es por esta razón que es una limitación al derecho a la propiedad privada.

El artículo 66, numeral 26 de la Constitución de la República reconoce el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. Si bien es cierto, dentro del Derecho Civil se desglosa el derecho a la propiedad, mismo que consiste en el uso, goce y disposición de la cosa, pero la propia ley precisa limitaciones que van a acarrear a dicha propiedad para el titular de dicho derecho, tal cual ha sido desarrollado a lo largo de este trabajo de titulación, como es el caso de la expropiación por razón de utilidad pública.

El Estado, al tener un poder tan grande, deberá tener un freno en cuanto su actuación como Estado y este freno son los derechos fundamentales, que deberán ser respetados. La Constitución del Ecuador, textualmente establece dentro de su Art. 85 que:

Art. 85.- La formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y servicios públicos que garanticen los derechos reconocidos por la Constitución, se regularán de acuerdo con las siguientes disposiciones:

2. Sin perjuicio de la prevalencia del interés general sobre el interés particular, cuando los efectos de la ejecución de las políticas públicas o prestación de bienes o servicios públicos vulneren o amenacen con vulnerar derechos constitucionales, la

política o prestación deberá reformularse o se adoptarán medidas alternativas que concilien los derechos en conflicto. (Constitución de la República del Ecuador, 2008).

Desde la aparición de esta Institución para el apoderamiento del Estado de ciertos bienes, necesarios para el cumplimiento del desarrollo y bien común, se estableció que esta actividad se realizaba por razón de una declaración de utilidad pública, puesto el derecho de propiedad es inviolable, siendo este un derecho fundamental y consagrado en la Constitución de la República del Ecuador, derecho que es resquebrajado por parte del Estado puesto que se está despojando de la propiedad al administrado, pero este se configura en legal -el hecho de estar jurídicamente obligado a soportar un daño- cuando esta violación al derecho de propiedad es a causa de dicha utilidad pública siempre que esta acción vaya de la mano con una previa indemnización.

La Constitución de la República del Ecuador, dentro de su Art. 323 menciona el objeto como tal de la expropiación, esto es:

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. (Constitución de la República del Ecuador, 2008).

Siendo las razones fundamentales la utilidad pública y el interés social, tal como lo precisa el Dr. Ignacio Cofone, quien hace un análisis conforme a la utilidad pública concluyendo que esta, en sentido abstracto, es equivalente al bien común, pero que a su vez este es un gran problema para los administrados dentro de un Estado, puesto que esta utilidad pública es una declaratoria a la cual no se determina un alcance como tal, sino que es la doctrina y los derechos fundamentales los que, a pesar de no establecer un completo acuerdo, frenan al poder del Estado frente a su declaratoria de utilidad pública (Cofone, 2013, p. 18), y es por este poder que, a pesar de despojar a un administrado del dominio de un bien, este debe ser indemnizado, tal cual como

lo determina la Constitución, en la que se refiere que deberá existir una justa valoración e indemnización por parte de la Administración.

3.2 INDEMNIZACIÓN.-

La indemnización consiste básicamente en la reparación del daño que realiza aquel que tiene la calidad de responsable ante un daño ocasionado. En el caso de la expropiación, una vez demostrada la declaratoria de utilidad pública, esta deberá ser indemnizada, esto es que deberá reparar el daño que ocasiona al administrado aquel quien ha sido afectado por razón de la expropiación, siendo esta la forma en que el Estado cumple su rol de desarrollo para con los ciudadanos debido a que la declaración de utilidad pública se basa en una satisfacción de necesidades de un conglomerado frente a una particular.

Si bien es cierto, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, cuerpo legal que se encuentra encargado de regular esta institución de la Expropiación, dentro de su Art. 58.1, este determina que una vez que se perfecciona la declaratoria de utilidad pública y de interés social, se tiene como siguiente paso el convenir el precio a indemnizar por razón del daño causado por la expropiación, pero lo particular dentro del articulado antes mencionado es que dicho precio no podrá exceder del diez por ciento sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal –sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior– (Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, 2017)

Es evidente que esta forma de indemnización no cumple con los parámetros de una justa valoración y justa indemnización por parte del Estado, tal como manifiesta que debe ser el Art. 323 de la Constitución del Ecuador. La Constitución es clara al determinar que deberá existir una indemnización en caso que un administrado sea expropiado, pero al revisar el marco legal nos encontramos que dicha forma de indemnización se encuentra plasmada en la ley de una forma determinada, como si fuera un tributo que deberá ser

calculado conforme a “X” fórmula, en este caso únicamente tomando como referencia al avalúo catastral, de forma que no se realiza una inspección del inmueble para determinar el verdadero costo del mismo.

Si se plantea desde la perspectiva del Código Civil, en que la ley obliga todas las personas, y su ignorancia no excusa a persona alguna, podríamos decir que en tal caso que una persona deberá actualizar el avalúo catastral en cada momento que exista una modificación del hogar, puesto que en caso de una notificación de expropiación esta pueda ser indemnizada bajo el verdadero costo de su inmueble ya que su avalúo catastral se encuentra actualizado con referencia a su última modificación, es de esta forma como el costo de su inmueble tendrá el valor justo cumpliéndose así lo que determina la Constitución al hablar de una justa valoración y justa indemnización.

Para que exista una indemnización plena, se establece que,

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 ni ganancias hipotéticas. No se pagará lucro cesante. En materia de inmuebles tampoco se considerará el valor panorámico o el derivado de hechos de carácter histórico. (Walter Villegas, 1973, p. 130)

Villegas también establece que hay ciertos factores que deberán ser tomados en cuenta para llevar a cabo la indemnización, es por esto que los divide como factores objetivos y factores subjetivos. Los valores subjetivos comprenden todos aquellos que pertenecen a la persona, tal cual como se hizo en la cita anterior, en la que se encontraba en el carácter personal, valores afectivos o ganancias hipotéticas. Por su parte, el aspecto objetivo pretende ver al bien como tal, qué es aquello que comprende, edificación, costo, etc.

Este carácter subjetivo, según Villegas, va a excluir cualquier tipo de apreciación subjetiva del bien, puesto que se usa la razonabilidad para analizar dicho bien inmueble y poder realizar una justa valoración para una justa

indemnización. Este criterio, al decir que existe un uso de la razonabilidad, es por razón que se analizará el lugar donde se encuentra el inmueble, esto es el lugar en el que esté situado, en caso que este se encuentre cerca de algún centro comercial; el tipo de suelo, es muy importante el sedimento para conocer si ese terreno tiene ciertos problemas de construcción o riesgo de derrumbe, etc.; el estado y cantidad de los pilares o estructura en general; espacio dentro de la casa; materiales usados para la construcción, ya que no es lo mismo una pared hecha de caña a una hecha de pleibo así como una pared hecha de cemento; entre otros factores que pueden influir en un costo variable del inmueble, ya sea techo, fachada, metros cuadrados de la propiedad y metros cuadrados de construcción, etc.

Una vez analizado todo el criterio subjetivo, mediante un perito evaluador, se podría tener una idea de cuál sería el verdadero costo que tendría dicho inmueble, puesto que no es concebible que si “X” persona construye una casa en el año 2004 y que este no haya hecho ni un tipo de construcción pero de la misma forma tampoco realiza actualizaciones periódicas del avalúo catastral, ¿qué valor se incluiría al momento de realizar la expropiación?

Imaginemos que este en un principio haya construido su casa en un sector no tan poblado, pero desde el 2004 al presente año 2017 haya progresado la ciudad y actualmente se tenga centros comerciales y mucha más población en los lugares aledaños a dicho inmueble. Esto solamente con relación al lugar en el que se encuentra situado el inmueble, puesto que en el supuesto caso que se realizara cambios en la casa, tales como cambio de materiales de construcción, suelo, etc. El valor del inmueble mutaría positivamente a números verdes a favor del propietario del inmueble puesto que aumentaría el valor del bien.

Así como el valor aumenta progresivamente es importante destacar que no debería existir algún tipo de abuso por parte del administrado quien podría alegar que alrededor se construirá un aeropuerto o que habrá un gran proyecto que aumentará el valor del inmueble, puesto que debería tomarse en cuenta al

momento mismo de la valuación del inmueble para que al determinar dicho valor objetivo, este valor no sea un valor presunto o esperado, por muy razonable que este pudiera parecer por razón de un progresivo aumento del valor de un inmueble que ha ido teniendo a lo largo de los años; esto es porque la expropiación se dará sobre un bien actual y no futuro, y es esta misma mecánica que se deberá tomar en consideración en caso que exista alguna depreciación.

Ahora bien, tomando en consideración al Art. 323 de la Constitución de la República del Ecuador se entiende que aquello que se busca será poder resarcir dichos daños ocasionados a un administrado por buscar un beneficio general. Es claro que el Estado no va a indemnizar una millonada, porque el fin de la indemnización no es la de lucrar a quien se ha ocasionado el daño sino más bien la de recuperar, valorado en dinero, aquello que perdió por razón de la expropiación y es aquí donde el legislador al redactar la Constitución incluyó el carácter de justa valoración y justa indemnización.

La ley pertinente al régimen de expropiación, esto es la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, determina que se fija un precio en función del avalúo realizado por la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad, de manera tal que aquello que se da en indemnización por parte de la Administración Pública se presta a una indemnización que podría no cumplir los parámetros establecidos por el legislador al momento mismo de dictar la Constitución, puesto que dichos parámetros no concatena con la norma contemplada en la Ley Orgánica de Sistema Nacional de Contratación Pública en su Art. 58, de manera que esta indemnización, de cierta forma, tiene un carácter de arbitrario.

4. CONCLUSIONES.-

1. La expropiación es una potestad del Estado por medio de la cual podrá privar de la propiedad privada a un administrado mediante una previa declaración de utilidad pública y una indemnización por dicha vulneración al derecho a la propiedad privada, que si bien es cierto, la expropiación es una de las limitaciones al derecho de propiedad.
2. La utilidad pública nace como consecuencia de la búsqueda del bien común, esto es porque el Estado busca mediante políticas públicas y las leyes un desarrollo para el colectivo, primando siempre una prerrogativa al bienestar general sobre un bienestar particular. Esta utilidad pública va de la mano con el interés social y obras públicas, puesto que el ciudadano requiere de obras realizadas por el Estado y ciertas medidas por las cuales se busca satisfacer las necesidades de este, así como los transportistas que necesitan de buenas vías públicas o carreteras para brindar un excelente servicio a los demás ciudadanos, siendo de esta forma un generador de empleo para transportistas, se da un servicio público, seguridad para los ciudadanos, entre otros beneficios. Esta declaración de utilidad pública tendrá un estudio detrás de la expropiación que se realizará sobre ciertos inmuebles para determinar cuáles son los beneficios para el pueblo en general.
3. La Constitución de la República del Ecuador exige que se dicten leyes y políticas públicas para que exista una justa valoración y una justa indemnización, situación que no ocurre en la legislación ecuatoriana actual, puesto que no existe una armonía entre el Art. 323 de la Constitución de la República del Ecuador con el Art. 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, mientras uno solicita una justa valoración para una justa indemnización –Constitución– el otro únicamente toma en consideración un avalúo catastral que se encuentra en su base de datos y a partir de este poder determinar cuál será el valor a pagarle al administrado por expropiación.

4. La indemnización para que sea justa deberá ser analizada desde un criterio objetivo, tomando en cuenta el precio real de la cosa, debiendo el Estado realizar una valuación mediante un funcionario experto en dicha materia, tomando en consideración el lugar del inmueble, tipo de suelo, construcción, estructuras, etc., para poder determinar un precio real y armónico con la realidad actual puesto que no todos los años los ciudadanos actualizan el avalúo catastral. Además debería tomarse en cuenta el valor comercial y demanda de compra y venta de bienes parecidos en sectores similares, siendo un precio estimado mucho mayor al que encontramos en los avalúos del Municipio.
5. La legislación ecuatoriana en materia de Derecho Administrativo, al menos en la parte de expropiación es completamente rígida y taxativa. El administrado al impugnar el valor de la indemnización solamente podrá pelear hasta un máximo del 10% del valor que se encuentra en el avalúo catastral. El valor a indemnizar no es un valor que cumple algún parámetro de justa valoración de dicho inmueble, puesto que es un valor que se ve reflejado en un avalúo catastral que en ningún momento es actualizado.
6. La administración, para cumplir con lo establecido por la Constitución debería realizar una actualización del avalúo catastral para poder revelar una justa valoración del inmueble, cumpliendo con parámetros generales para poder valorar un inmueble y un coste comercial equilibrado, para que de esta forma no se perjudique al administrado así mismo como no beneficiarlo o enriquecerlo a costa de una expropiación.

5. BIBLIOGRAFÍA.-

Código de Procedimiento Civil (2005).

Cofone, I. (2013). Los alcances del control judicial en la expropiación**Artículo recibido el 13 de julio de 2011 y aceptado para su publicación el 29 de marzo de 2012. *Boletín Mexicano de Derecho Comparado*, 46(136), 13-38. [https://doi.org/10.1016/S0041-8633\(13\)71120-7](https://doi.org/10.1016/S0041-8633(13)71120-7)

Constitución de la República del Ecuador (2008).

Constitución Política de la Monarquía española (1812).

De Dios, S. de, Infante, J., Robledo Hernández, R., & Torijano Pérez, E. (Eds.). (2012). *Historia de la propiedad: la expropiación* (1a. edición). Salamanca: Ediciones Universidad de Salamanca : Servicio de Estudios del Colegio de Registradores.

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

Escribano Collado, P. (1985). Ocupación temporal, 106.

Flores Dapkevicius, R., & Faira, J. C. (2007). *Manual de derecho público*. Montevideo: B de F.

Goldstein, M. (2008). *Consultor magno: diccionario jurídico*. Argentina: Círculo Latino Austral.

Guido Escobar. (2009). *El Patrimonio Público* (Dra. María Suana Cárdenas). Quito-Ecuador: Intercodex.

Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (2008).

Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública (2017).

Pérez Camacho, E. (2009). *Derecho Administrativo: acorde con la nueva Constitución Ecuatoriana* (3ra.ed). Quito-Ecuador: Corporación de Estudios y Publicaciones.

Walter Villegas. (1973). *Régimen jurídico de la expropiación*. Buenos Aires: Depalma.



DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **Pico Segarra, Carlos Luis**, con C.C: # **0918434291** autor/a del trabajo de titulación: **El justo precio en juicio 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, 13 de septiembre de 2017

f. _____

Nombre: **Pico Segarra, Carlos Luis**

C.C: **0918434291**



REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN

TÍTULO Y SUBTÍTULO:	El justo precio en juicio de expropiación		
AUTOR(ES)	Carlos Luis, Pico Segarra		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES)	Dr. Daniel Eduardo, Rodriguez Williams		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
FACULTAD:	Facultad de Jurisprudencia Ciencias Sociales y Política		
CARRERA:	Carrera de Derecho		
TITULO OBTENIDO:	Abogado de los tribunales y juzgados de la República del Ecuador		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	13 de septiembre de 2017	No. DE PÁGINAS:	31
ÁREAS TEMÁTICAS:	Derecho Público, Derecho Administrativo, Juicio de expropiación.		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	Justo Precio, utilidad pública, indemnización, Estado, administrado, expropiación.		
RESUMEN/ABSTRACT:			
<p>Este proyecto tiene como objetivo demostrar que no existe una justa valoración de la indemnización dada por el estado por razón de expropiación de una propiedad privada en el estado Ecuatoriano. Puesto a que la institución de la Expropiación tiene la finalidad de despojar de la propiedad privada a un administrado, por parte del Estado, por motivo de utilidad pública, debiendo existir una indemnización proporcional al daño denominado Justo Precio. En el Ecuador, el cuerpo normativo pertinente para reglar esta institución determina que dicho justo precio se analiza bajo la documentación que posee el Municipio, esto es al avalúo catastral, y conforme a este avalúo se lleva a cabo la respectiva indemnización. La constitución ecuatoriana determina que ante esta figura deberá existir una justa valoración y justa indemnización por parte del Estado para con el administrado, hecho que no ocurre, puesto que la valoración e indemnización versan sobre documentos que no se encuentran actualizados, recayendo este justo precio sobre una delgada línea entre una justa valoración y una arbitrariedad por parte de la administración para indemnizar al expropiado, puesto que la valoración de este daño inminente no abraza fielmente a lo determinado en la Constitución de la República del Ecuador.</p>			
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: +593982669532	E-mail: carlospico94@hotmail.com	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE)::	Nombre: Reynoso De Wright, Maritza		
	Teléfono: +593-99 460 2774		
	E-mail: maritzareynosodewright@gmail.com		
SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA			
Nº. DE REGISTRO (en base a datos):			
Nº. DE CLASIFICACIÓN:			