

UCUENCA

Universidad de Cuenca

Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Políticas y Sociales

Carrera de Derecho

La reversión de la expropiación, como mecanismo de limitación a la facultad expropiatoria estatal


Trabajo de titulación previo a la obtención del título de Abogado de los Tribunales de Justicia de la República y Licenciado en Ciencias Políticas y Sociales.

Autor:

Luis Eduardo Cañar Mendes

Director:

David Fernando Torres Rodas

ORCID:  0009-0006-2555-8707

Cuenca - Ecuador

2024-02-20

Resumen

La expropiación en Ecuador, respaldada por la Constitución y leyes específicas como el Código Civil y el COTAAD, es un proceso legal en el cual el Estado adquiere propiedad privada por razones de utilidad pública o interés social, compensando justamente a los propietarios afectados. Así mismo mantiene una figura que permite recuperar la propiedad si cesan las condiciones que motivaron a la expropiación. Por esta razón, el objetivo de esta investigación pretende analizar la reversión de la expropiación, con la finalidad de determinar los momentos en los cuales procede la reversión desde un punto de vista crítico y jurídico que permita proponer el procedimiento para que opere el derecho de la reversión, como mecanismo de limitación a la facultad expropiatoria estatal. La metodología utilizada comprende enfoque cualitativo mediante el empleo del método analítico con el uso del método comparativo y un alcance explicativo de investigación. Esta investigación concluye en la evidente falta de detalles sobre la regulación de la reversión y su compensación en la legislación, siendo necesario establecer estrategias que den claridad al procedimiento, asegurando una aplicación más efectiva, transparente y justa de la expropiación, respetando el equilibrio entre el desarrollo necesario y la protección de los derechos individuales.

Palabras Clave: desposeimiento de bien inmueble, procedimiento ordinario, propiedad privada, derecho de reversión



El contenido de esta obra corresponde al derecho de expresión de los autores y no compromete el pensamiento institucional de la Universidad de Cuenca ni desata su responsabilidad frente a terceros. Los autores asumen la responsabilidad por la propiedad intelectual y los derechos de autor.

Repositorio Institucional: <https://dspace.ucuenca.edu.ec/>

Abstract

Expropriation in Ecuador, supported by the Constitution and specific laws such as the Civil Code and the COTAAD, is a legal process in which the State acquires private property for reasons of public utility or social interest, fairly compensating the affected owners. It also maintains a figure that allows recovering the property if the conditions that motivated the expropriation cease to exist. For this reason, the objective of this research is to analyze the reversion of the expropriation, with the purpose of determining the moments in which the reversion proceeds from a critical and legal point of view that allows proposing the procedure for the right of reversion to operate, as a mechanism of limitation to the state expropriation power. The methodology used comprises a qualitative approach through the use of the analytical method with the use of the comparative method and an explanatory scope of research. This research concludes in the evident lack of details on the regulation of the reversion and its compensation in the legislation, being necessary to establish strategies that give clarity to the procedure, ensuring a more effective, transparent and fair application of the expropriation, respecting the balance between the necessary development and the protection of individual rights.

Key words: dispossession of real estate, ordinary procedure, private property, right of reversion



The content of this work corresponds to the right of expression of the authors and does not compromise the institutional thinking of the University of Cuenca, nor does it release its responsibility before third parties. The authors assume responsibility for the intellectual property and copyrights.

Institutional Repository: <https://dspace.ucuenca.edu.ec/>

Índice de contenido

Resumen	2
Abstract.....	3
Introducción.....	6
Capítulo I: El derecho a la propiedad privada y sus limitaciones	8
1.1. Análisis constitucional del derecho a la propiedad.....	8
1.2. Análisis del derecho a la propiedad desde el Código Civil ecuatoriano.....	11
1.3. Límites al derecho de propiedad.....	13
Capítulo II: La expropiación	14
2.1. Antecedentes.....	14
2.2. Definición y características.....	24
2.3. Procedimientos según la normativa ecuatoriana.....	26
2.4. Marco Legal de la Expropiación Ecuador	30
Capítulo III: La reversión	32
3.1. Definición y naturaleza jurídica.....	32
3.2. Trámite según la normativa ecuatoriana	34
3.3. Efectos del derecho a la reversión.....	35
3.4. Análisis según el derecho comparado.....	37
Conclusiones.....	40
Recomendaciones.....	42
Referencias Bibliográficas:.....	43

Índice de Tablas

Tabla 1: Proceso de expropiación26

Introducción

El presente trabajo de investigación tiene como propósito analizar el impacto científico y jurídico de la reversión de la expropiación, centrándose en la normativa existente que regula este derecho y su aplicación en el contexto ecuatoriano. La relevancia de este estudio radica en la necesidad de comprender a fondo los momentos en los cuales procede la reversión, considerando un enfoque crítico que permita proponer un procedimiento eficiente para limitar la facultad expropiatoria estatal.

La expropiación, como mecanismo a través del cual el Estado adquiere propiedades privadas por razones de utilidad pública o interés social, conlleva la obligación de indemnizar justamente a los afectados. Sin embargo, cuando no se cumplen los fines para los cuales se declaró la utilidad pública, surge la posibilidad de la reversión, un derecho reconocido al expropiado para recuperar sus bienes. Este proceso, aunque respaldado por la normativa, plantea desafíos y cuestionamientos sobre su aplicación y eficacia.

En este contexto, la investigación se propone alcanzar un aporte científico significativo mediante el análisis detallado de la normativa relacionada con el derecho de propiedad, la expropiación y la reversión. Se busca identificar los procedimientos existentes tanto en el ámbito nacional como en el derecho comparado, examinar sus falencias y proponer estrategias para mejorar la aplicación de la reversión.

El marco teórico referencial aborda el estado del arte en la investigación sobre la reversión de la expropiación, destacando estudios recientes que exploran este tema en el contexto ecuatoriano. Se mencionan investigaciones como "La reversión como mecanismo restitutivo de derechos al expropiado" de la Universidad Andina Simón Bolívar y "La restitución del derecho a la propiedad privada por la caducidad del acto administrativo de declaración de utilidad pública" de la Universidad Católica del Ecuador. Estos trabajos proporcionan antecedentes valiosos para el análisis crítico propuesto en la presente investigación.

La teoría explicativa distingue entre expropiación y confiscación, subrayando la importancia de la compensación justa en la expropiación. Se destacan definiciones y conceptos clave relacionados con la expropiación y la reversión, proporcionando un contexto fundamental para comprender la legislación ecuatoriana en este ámbito.

Las preguntas de investigación plantean aspectos cruciales, como la inexistencia de un procedimiento claramente regulado en la ley y cómo esto puede obstaculizar el ejercicio del derecho a la reversión. También se indaga sobre los posibles derechos constitucionales afectados por la falta de un procedimiento claro para el uso de la reversión. Estas preguntas guiarán el análisis crítico y la propuesta de mejoras en la aplicación de este derecho.

Por ello, el objetivo general de este estudio es analizar la reversión de la expropiación desde una perspectiva crítica y jurídica, con el fin de determinar los momentos en los cuales procede, proponiendo un procedimiento que opere como mecanismo de limitación a la facultad expropiatoria estatal.

Capítulo I: El derecho a la propiedad privada y sus limitaciones.

1.1. Análisis constitucional del derecho a la propiedad

El derecho a la propiedad es considerado como un derecho muy antiguo y el más completo de los derechos reales a favor del hombre. Por tal motivo el Estado tiene la obligación no solo de adoptar los mecanismos que se requieran para que el ciudadano en forma individual o colectiva pueda disfrutar de este derecho sino además el de garantizar que su ejercicio sea pleno. Según la Real Academia de la Lengua Española la propiedad es “el derecho o facultad de poseer alguien algo y poder disponer de ello dentro de los límites legales. Cosa que es objeto del dominio, sobre todo si es inmueble o raíz” (ASALE & RAE, s. f.).

Por su parte según manifiesta Robles “la propiedad privada se caracteriza por emanar un poder único y absoluto a los particulares para gozar y disponer de los bienes de su pertenencia, sin que otras personas naturales puedan afectar este derecho” (Robles Miranda, 2017). Así mismo Núñez señala que la “propiedad privada es el derecho de todo individuo a usar, gozar y disponer de sus bienes de conformidad y con arreglo a la ley y está protegida por el Estado” (Núñez Coca, 2023). En definitiva la propiedad es un derecho que le permite a una persona usar, gozar y disponer de una cosa sin que nadie interfiera en aquella y de conformidad con la ley.

La Constitución ecuatoriana vigente, dentro de los derechos de libertad reconoce en el artículo 66 numeral 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” (Asamblea Nacional del Ecuador, 2008). Lo que quiere decir que el Estado tiene la obligación de que las personas puedan disfrutar en plenitud haciendo uso y goce de los derechos de propiedad que de acuerdo a la Norma Suprema se presenta en varias formas.

Es necesario entender mediante el análisis correspondiente la función y responsabilidad social con adopción de las políticas públicas suficientes para el efecto del uso y goce del derecho a la propiedad. En ese sentido, el Código Civil ecuatoriano prescribe varias de las formas de propiedad existentes en el país, para ejercer estos derechos el artículo 407 inciso segundo *ibídem* comprende que para poseer derechos de propiedad sobre un bien, es necesario como

ciudadanos contar con un título de propiedad, que serán las escrituras públicas o privadas, tanto como los títulos de crédito otorgados (Código Civil, 2022).

La propiedad en Ecuador, también es conocida como dominio, y se lo considera como un derecho real en donde se usa, goza y dispone de una cosa bien, el mantener la disposición es lo más importante dentro del dominio, porque significa que puedes hacer o no hacer con lo que es de pertenencia personal. Dentro del libro II de la normativa civil existen varias formas de propiedad, como aquellos donde la propiedad pertenece a todos los ciudadanos, a estos se les denomina bienes nacionales; la ocupación es otra de las formas de propiedad y esta se adquiere cuando las cosas no pertenecen a ninguna persona; la accesión es otra manera de dominio sobre un bien, esta consiste en hacerse dueño de una producción, por ejemplo, los frutos de una siembra (Código Civil, 2022).

Así mismo existe la tradición, que es un modo de propiedad en donde una persona entrega una cosa a otra mediante la transferencia de dominio; y así, existen varias formas de propiedad como los contratos en general, de compraventa, donación, que transfieren el dominio de una cosa que fue antes de otra persona a un nuevo sujeto (Código Civil, 2022). Las distintas formas de propiedad siempre conllevan una responsabilidad social y ambiental, en la primera Argandoña (2015) indica que la responsabilidad social implica el interés colectivo de la propiedad, es decir que la propiedad “no tenga en cuenta exclusivamente el interés individual del propietario” (p. 10).

Por otro lado, la cuestión ambiental esta dirigida a las generaciones futuras, Alcívar et al. (2018) manifiesta que esta función “es más amplia, más profunda y más compleja que la función social de la propiedad, ya que implica, adicionalmente, una responsabilidad generacional” (p. 8), a lo que se refiere es que el ser humano mantenga una relación estrecha con la naturales, y cuidarla prevalece la supervivencia del la humanidad en todos los sentidos, en cuidar de la propiedad de forma ambiental pretende la preservación de la especie.

En este sentido el artículo 321 de la Constitución vigente señala que los tipos de propiedad que son reconocidos y garantizados y que deben tener una función social y ambiental son “pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta” (Asamblea Nacional del Ecuador, 2008). Así la propiedad pública se refiere al dominio de bienes de relaciones económicas

producto de propiedad total o parcial de entidades económicas, instituciones, empresas u otras en el sector público a nivel nacional (Núñez Coca, 2023).

La propiedad privada constituye cualquiera de las formas de propiedad que le pertenecen ya sea a una persona natural o jurídica. La propiedad comunitaria es la propiedad colectiva de tierras producto del reconocimiento de los derechos ancestrales de una comunidad. La propiedad asociativa es el dominio respecto de un bien formado por un grupo que se ha reunido en forma voluntaria. La propiedad cooperativista constituye la propiedad que está a disposición de un grupo asociado voluntariamente en forma permanente. Y la propiedad mixta resulta de la fusión de la propiedad privada y la pública (Núñez Coca, 2023).

En relación a la naturaleza jurídica de la propiedad es necesario comprender que se trata de uno de los derechos más completos que han sido desarrollados porque confiere a su titular total autoridad para su uso y goce. Se trata además de un derecho perenne porque acompaña a su titular en el transcurso de su vida y puede transferirse a sus herederos, no cabe la prescripción excepto determinados casos. (Núñez Coca, 2023). En síntesis el derecho de propiedad comprende la facultad de usar la cosa, la de disfrutar que comprende los frutos generados, utilidades directas e indirectas y la facultad de disponer.

La Constitución vigente a más de reconocer el derecho a la propiedad enfatiza que la misma debe corresponder a una función social y ambiental. Entonces la primera tiene que ver con el hecho de que el derecho a la propiedad no es un derecho absoluto e inviolable o que no puede ser limitado. Pues el término social aplicado en la propiedad quiere decir que sus diferentes tipos pueden satisfacer las necesidades de la sociedad pudiendo emplearse la justicia redistributiva por ejemplo pero también se refiere a que este derecho no debe violentar derechos colectivos sino promover la convivencia intercultural, la producción sustentable y responsabilidad social (Núñez Coca, 2023).

La función ambiental que debe cumplir la propiedad debe ser en armonía con el medio ambiente, pues la Constitución vigente ha establecido dentro del principio de solidaridad el cuidado y respeto que se le debe a la misma. Por esta razón si bien dentro de los derechos de libertad consagra el derecho a la propiedad también indica que aquella tiene una función y responsabilidad ambiental así lo determina el artículo 66 numeral 26 del cuerpo legal en mención.

Esta función incluye además que la propiedad debe tener una función ecológica pues sea pública o privada debe respetar el buen vivir de la sociedad (Núñez Coca, 2023).

En este sentido para Morales el derecho de propiedad es “aquel, en virtud del cual, las ventajas que puede procurar una cosa son atribuidas a su titular” (Morales, 2011). Así el Estado en relación del derecho a la propiedad va más allá de una simple protección ante un acto que pueda afectarlo. Entonces el deber del Estado consiste en implementar políticas públicas destinadas a la materialización de este derecho. Pues de nada serviría tener un derecho que no puede ser ejercido ya que sería inexistente precisamente por la carencia de medios que hagan valer este derecho frente a una posible vulneración.

1.2. Análisis del derecho a la propiedad desde el Código Civil ecuatoriano.

Por su parte en el Código Civil vigente el derecho a la propiedad se encuentra contenido en el artículo 599 que señala al respecto “El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social [...]” (Código Civil, 2022). De la norma se desprende que el dominio equivale a la propiedad, son tratados como sinónimos. Debido a la asociación de ambos términos con la facultad que tiene una persona para tener el poder respecto de un bien sin impedimento alguno.

En este sentido los vocablos “propiedad y dominio” están correlacionados en virtud de la libertad que se le ha otorgado al dueño para usar, gozar y disponer de una cosa sin limitaciones más allá del respeto al derecho ajeno (Idrovo Calderón, 2021). Por lo tanto el único límite existente es el derecho de los demás. El código civil en relación a la propiedad se refiere a que se trata de un derecho que puede ser ejercido sobre cosas corporales. Describiendo a las cosas corporales como aquellas que existen físicamente y tienen un lugar dentro del espacio.

Si bien el Código Civil se refiere solo a las cosas corporales también es preciso señalar que el derecho a la propiedad cabe sobre cosas incorporeales inclusive como en el caso del derecho de propiedad intelectual. De esta forma tanto la Constitución cuanto el Código Civil y la doctrina conciben al derecho de propiedad como un derecho completo, perenne. Esto porque el derecho de propiedad da a su titular la facultad para que éste disponga de su derecho como crea

necesario, está sometido a su voluntad. Siendo el Estado el responsable de crear medidas que refuercen tal derecho y no quede en un mero enunciado.

Así las características del derecho a la propiedad son las facultades de goce, disposición y uso que se encuentran contenidas en el Código Civil vigente. Tales prerrogativas en palabras de Moscoso, proporcionan el “pleno aprovechamiento de un bien” (Moscoso, 2008). Así la facultad de uso consiste en poder utilizar el bien, la facultad de goce se refiere al aprovechamiento de los frutos y la facultad de disposición es la capacidad para vender el bien. Estas características que son propias del derecho de propiedad son tratadas en forma más amplia dentro de la jurisprudencia colombiana concretamente en la Sentencia C-189-06 que por su similitud con el ordenamiento jurídico ecuatoriano se hará un análisis comparativo a efectos de enriquecer el tema en mención.

En la Sentencia C-189-06 de la Corte Constitucional Colombiana se establecen como características del derecho de propiedad las siguientes: se trata de un derecho pleno puesto que su titular se hace acreedor de varias atribuciones que pueden ser ejercidas observando como límites los señalados por la ley y el derecho ajeno. En el caso ecuatoriano el Código Civil vigente respecto del derecho de propiedad enfatiza que se ve limitado únicamente por el derecho de los demás, lo que significa que en este derecho lo que se busca es evitar alterar el orden público y la paz social. Es un derecho autónomo en el que el titular de este derecho puede hacer uso del mismo en forma libre e independiente no necesita de autorización alguna para proceder.

El derecho a la propiedad es también un derecho exclusivo, porque generalmente solo el titular puede oponerse frente a la intromisión de un tercero. En este sentido la legislación ecuatoriana también reconoce que este derecho puede verse afectado en su ejercicio frente a una declaratoria de utilidad pública por ejemplo. Otra cualidad sobresaliente del derecho a la propiedad es la perennidad que consiste en que su duración se mantiene mientras exista el bien pues de lo contrario desaparecería este derecho, tampoco termina por falta de uso ya que depende de la voluntad de su titular el de utilizarlo o no. El titular puede libremente hacer uso de las facultades conferidas por el dominio del bien (Sentencia C-189-06, 2006).

En el caso ecuatoriano, Moscoso manifiesta que el carácter de perpetuidad que tiene el derecho a la propiedad se refiere a que en cuanto a su duración es indefinido no puede ser limitado en

este aspecto (Moscoso, 2008). De lo contrario afectaría a una de las facultades que concede el dominio, concretamente a la de uso, desvaneciendo así el derecho en estudio. Otra cualidad del derecho a la propiedad es la autonomía del mismo pues no depende de otro derecho para existir, es independiente y subsiste por sí solo siempre que conserve todas las facultades que se derivan de éste pues la falta de alguna de aquellas afectaría la esencia de este derecho.

Se trata además de un derecho irrevocable es decir que la extinción o transmisión del mismo depende de la voluntad del propietario normalmente más no de un factor extraño o el deseo de un tercero. No obstante pueden concurrir circunstancias que no tienen que ver con la voluntad del titular del derecho pero que pueden modificar tal voluntad y traer como consecuencia la pérdida del mismo. Finalmente el derecho de propiedad es un derecho real ya que se trata de un poder que se tiene sobre una cosa frente al cual los demás tienen el deber del respetarlo (Sentencia C-189-06, 2006). No se requiere de un tercero para poder ejercer el derecho de propiedad. El Código Civil ecuatoriano vigente también señala que el derecho de propiedad es un derecho real que se tiene sobre las cosas, las que pueden ser corporales o incorporales.

1.3. Límites al derecho de propiedad.

Como se ha visto el derecho a la propiedad es un derecho completo, independiente, autónomo que le otorga a su titular varias facultades sin embargo no se trata de un derecho absoluto pues existen situaciones que limitan la voluntad de su titular. Tales restricciones a este derecho se encuentran reguladas por la ley y reglamentos correspondientes para tal efecto. En este sentido intervienen dos esferas del derecho tanto el público como el privado debido a que las limitaciones a la propiedad están regladas por la ley civil y también por la administrativa.

La intervención del derecho público y privado en el tema del derecho a la propiedad se debe a que la naturaleza propia del dominio público consiste en que los bienes que pertenecen a este régimen están regulados por normas de derecho público. Lo que no sucede en el caso de los bienes que son de dominio privado que están bajo las normas de derecho privado que se diferencian de los bienes públicos por estar dentro del ámbito comercial y no son inalienables, inembargables e imprescriptibles como los primeros (Espín Moscoso, 2021).

Por otro lado las limitaciones siempre se originan en una norma que en el caso de la propiedad privada se basa en el principio filosófico político de la solidaridad social (Espín Moscoso, 2021).

De esta manera las limitaciones que surgen como consecuencia del interés público afectan en esencia al carácter absoluto de la propiedad debido al debilitamiento ocasionado por una restricción administrativa, también a su carácter de exclusivo por una desmembración de la propiedad como producto de una servidumbre administrativa o a su cualidad de perpetuo por una extinción de la propiedad a través de la expropiación, por ejemplo.

Entonces como se puede apreciar el interés público como resultado de las limitaciones explicadas en el párrafo anterior pueden ser sociales, culturales, económicas, militares, entre otras. Así el interés público entonces son aquellos intereses compartidos, similares conformados por un grupo mayoritario de individuos que son asignados a toda la comunidad en virtud de tal mayoría, por encima del interés individual que resulta afectado por dicho interés (Idrovo Calderón, 2021).

Por su parte la Constitución ecuatoriana vigente reconoce expresamente como limitaciones a la propiedad privada debido al interés público, la expropiación y la requisición pero a su vez prohíbe la confiscación. Existen otras restricciones como la ocupación temporánea, servidumbre, restricción, entre otras. Son varias las figuras que se presentan en virtud de las limitaciones administrativas por motivos de utilidad pública. Entre aquellas restricciones la más frecuente es la expropiación concebida como aquella prerrogativa a favor del Estado quien por causas de utilidad o interés público priva del derecho de propiedad a su titular a cambio de una indemnización económica (Espín Moscoso, 2021).

Evidentemente con lo expuesto existen límites al derecho de propiedad, las causas son diversas como el caso del urbanismo y el ambiente que usualmente son razones en las cuales se sostienen los entes públicos para restringir derechos en beneficio del bien común. Debe considerarse además que el vivir en comunidad implica limitar los derechos individuales ya que siempre prevalecerá el bienestar de la sociedad en comunidad sobre el particular.

Capítulo II: La expropiación.

2.1. Antecedentes.

Para el desarrollo investigativo que compone los resultados del presente capítulo, habiendo abordado previamente el Derecho a la propiedad privada de manera tal que plantea el panorama

del mismo, es preciso para el desarrollo de este trabajo llegar al límite de este Derecho de propiedad, o cuando el mismo se pierde en base a una figura jurídica, como es el caso de la expropiación, aspecto por el cual, dentro del presente capítulo se plantea una explicación descriptiva de esta figura jurídica, misma que parte desde un punto introductorio situado en los antecedentes de la expropiación, permitiendo de esta forma evidenciar como se ha desarrollado el fundamento legal y sobre todo un avance histórico que determine antecedentes legales. Es preciso partir desde una perspectiva general que plantee una idea que permita realizar una interpretación que dirija la estructura histórica de los antecedentes. Con esta aclaración previa, respecto a la expropiación se puede establecer que es un concepto que ha estado presente a lo largo de la historia y ha evolucionado en respuesta a diferentes necesidades y situaciones en todo el mundo. Esta figura jurídica se trata de un acto en el que el Estado o una entidad autorizada toma propiedad privada para un uso público o un propósito específico, generalmente en beneficio del bien común.

La expropiación tiene sus orígenes en civilizaciones antiguas, donde los gobernantes y los líderes controlaban los recursos y la propiedad de la tierra. Las leyes y prácticas de expropiación evolucionaron a medida que las sociedades, lo que llevó a la creación de normas legales y mecanismos de compensación. A lo largo de la historia, la expropiación ha sido empleada con diferentes propósitos, como la ampliación de infraestructuras y proyectos de desarrollo del gobierno, la redistribución de tierras y la defensa de intereses económicos y políticos. En base a esto, se puede establecer que los antecedentes de la expropiación se remontan a la necesidad de equilibrar los derechos de propiedad privada con los intereses generales de la sociedad.

La evolución continua de la sociedad en todo aspecto, ha llevado a la creación de normas y principios específicos en el ámbito del derecho, tanto a nivel nacional como internacional, que regulan la expropiación y establecen las condiciones bajo las cuales puede llevarse a cabo. Estas reglas están diseñadas para garantizar que la expropiación sea justa y equitativa y que los propietarios reciban una compensación adecuada por la pérdida de sus bienes. Establece Cruz (Rodríguez, 2015) una perspectiva general de la expropiación a lo largo de la historia, en base a establecer los orígenes de la misma resaltando la finalidad:

El capítulo primero estudia la expropiación de la tierra y de la naturaleza, remontándose a los orígenes del colonialismo europeo en el siglo XV y la desposesión de americanos y africanos, que no se limitó a su fuerza de trabajo o a los bienes naturales de los territorios colonizados, sino que se proyectó sobre sus culturas, tradiciones, prácticas y saberes,

particularmente en cuanto a agricultura, llevada a cabo mediante la violencia y legitimada en discursos de superioridad racial de los colonizadores. (Cruz Rodríguez, 2015, pág. 211)

Derecho Romano

En el Derecho Romano, la "dominio eminente" era una doctrina que permitía al Estado adquirir la propiedad privada por razones de utilidad pública, pero se requeriría una compensación justa al propietario. Dentro del contexto romano, la administración pública tuvo cierto crecimiento jurídico, mismo que se desarrolló de forma proporcional en base a su importancia historia, debido a que denota un progreso consecutivo en base a la expansión territorial producto de las campañas militares romanas, lo que obligo a la administración del imperio desarrollar su relación con el territorio anexado, por ende la administración pública se desarrolló de forma paulatina a la complejidad de la sociedad que necesita ser administrada. Desarrolla una tesis respecto al inicio de la expropiación en la sociedad romana el expositor español Marcén García(2020) en la que establece que el problema se planteó cuando Roma fue evolucionando y aumentando tanto su población como las propiedades en las civitates. Fue entonces cuando, para realizar las obras públicas, se hizo necesaria la expropiación de propiedades de los ciudadanos (Marcén García, 2020, pág. 10). El punto de inicio de los actos expropiatorios en el Estado Romano, según la revisión bibliográfica desarrollada dentro del presente trabajo investigativo, se remontan a mediados de la Republica romana, debido a que es en este punto cuando la utilidad pública y el interés común requerían de actos expropiatorios para el crecimiento de la sociedad

ya desde mediados de la República, cuando la utilidad pública y el interés común lo exigía, el Estado romano realizaba actos expropiatorios; esto es, desposeía coactivamente de su bien al particular, entregándole a cambio una compensación. Es realmente importante el aspecto de una reparación resumida en la compensación entregada luego de un acto expropiatorio dentro del contexto de la sociedad romana, debido a que, durante la etapa Republicana de roma, preponderaba de cierta forma el derecho a la propiedad, aspecto que o delimito la expropiación en favor del progreso de la sociedad, como evidencia la doctrinaria Sconda(2013) afirmando lo siguiente:

Para roma, no se puede hablar técnicamente de expropiación, pues no estaba regulada como institución jurídica. En la época republicana se respetaba la propiedad privada y por lo tanto el Estado no atentaba nunca contra ella, lo que hace entender que no hubo

expropiación. Muchos autores modernos sostienen que habría sido imposible adelantar tantas obras públicas si no hubiera existido expropiación en algunos casos, siendo este el principal argumento para sostener la existencia de la misma. En el Bajo imperio se conocen casos de expropiación forzosa: surgió la idea de la *utilitas publica*, y era en nombre de esta que se podía expropiar. Así se llegó a algo parecido a la expropiación a través de la idea de que el Estado podía forzar al particular a vender, apelando a la coacción política pero no a la jurídica: en tal caso no se estaría frente a una expropiación sino frente a una compraventa forzada, donde el Estado no compraba, sino que indemnizaba (Sconda, 2013, pág. 53)

Se puede denotar entonces, que a pesar de que para los romanos ya existía un Derecho a la propiedad que era respetado, se evidenciaron actos expropiatorios, mismos que plantean una indemnización por el mismo, y buscan la finalidad de un progreso social, en resumen, para los romanos se expropiaba bajo un bien social mayor, en favor de realizar obras para el uso común, como es el caso de caminos.

Es importante aclarar que, en base a la revisión de documentos bibliográficos, se pudo determinar que La expropiación en la antigua Roma era un proceso legal y político mediante el cual el Estado, en este caso el gobierno romano, podía confiscar la propiedad privada, generalmente tierras, a individuos o comunidades. Cabe recalcar que el concepto de expropiación en la antigua Roma no era idéntico al de la expropiación tal como la entendemos en la actualidad, tenía ciertas similitudes en términos de la transferencia forzada de propiedad.

Con lo expuesto anteriormente, se presentan ejemplos de expropiación en la antigua roma:

La Res Pública: En Roma, la "res publica" se refiere a la "cosa pública" o el interés público. Los romanos reconocían que había circunstancias en las que era necesario tomar propiedad privada para fines de utilidad pública, como la construcción de caminos, acueductos o edificios públicos. Esto se hacía en interés de la comunidad en su conjunto. Establece la doctrinaria Dora De la Puerta (2021) un punto esencial sobre el uso de la res publica de la siguiente forma:

El cambio experimentado en la estructura constitucional (evidente a partir de Diocleciano) trajo consigo la consiguiente transformación del concepto de utilidad pública; el Estado se erige como centro de intereses frente a los cives singulares, que han dejado ya de constituir la esencia de la res publica; la utilidad pública se aleja de la utilidad común o

colectiva, para transformarse en utilidad del Estado, en interés del Estado (De la Puerta, 2021, pág. 109)

De manera general se puede determinar que el uso de la "res publica" para la expropiación de tierras en la antigua Roma era un reflejo de la autoridad y el poder del Estado para tomar decisiones en función del interés público y el bienestar del Estado. Aunque esto podía generar conflictos y tensiones, también contribuía a la consolidación del poder estatal y a la expansión del imperio romano. La "res publica" era un concepto central en la política y la economía de la Roma antigua.

Uso de la "eminent domain": El concepto de "eminent domain," o "dominium eminens," existía en el Derecho Romano. Este principio permitía que el Estado ejerciera un dominio supremo sobre la propiedad privada en situaciones excepcionales y tomara posesión de ella en nombre del bienestar común. Sin embargo, esto generalmente requería la compensación al propietario, aunque no de la misma manera en que se entiende hoy en día. Despecto al desarrollo de este principio en el contexto romano, establecen (Cordero Quinzacara & Aldunate Lizana, 2008) que:

La concepción del dominium eminens se desarrolla sobre la base de un desdoblamiento de la propiedad sobre el suelo. Por un lado se encuentra el dominio directum o eminens, que es la tradicional proprietas romana, y por el otro está el dominio utile, que corresponde a un derecho de uso y aprovechamiento del suelo sujeto a cargas reales y personales para su titular. El origen de la figura del dominio eminente se puede reconducir a dos instituciones del Derecho romano. (Cordero Quinzacara & Aldunate Lizana, 2008, pág. 380)

Compensación justa: En muchas situaciones, cuando se tomaba propiedad privada en virtud de la "eminent domain," el propietario tenía derecho a recibir una compensación justa. Aunque no existía una fórmula precisa para determinar esta compensación, el principio de que la pérdida de la propiedad debía ser compensada de alguna manera estaba presente en el Derecho Romano. (De la Puerta, 2021) manifiesta que en el Estado romano se realizaban actos expropiatorios; esto es, desposeía coactivamente de su bien al particular, entregándole a cambio una compensación. En la antigua Roma, el concepto de "compensación justa" por la expropiación no estaba tan formalizado como lo está en las sociedades modernas con sistemas legales y constituciones más avanzados. Sin embargo, existían algunas prácticas y consideraciones que

se asemejaban a la idea de una compensación justa por la expropiación. La compensación por la expropiación se podía realizar a través de compensaciones monetarias, la asignación de tierras equivalentes o la participación en beneficios públicos, pero no estaba respaldada por un sistema legal y constitucional tan elaborado como en las sociedades modernas. La determinación de lo que era "justo" dependía en gran medida de las autoridades romanas y podía variar en función de la situación y el contexto específicos. De manera general se puede establecer que dentro del contexto administrativo de la antigua roma la compensación justa podía realizarse de las siguientes maneras:

- **Compensación monetaria:** En algunos casos de expropiación, los propietarios de tierras o bienes confiscados podían recibir una compensación en forma de dinero. Esta compensación se basaba en el valor estimado de la propiedad expropiada. Sin embargo, este valor no necesariamente se fijaba de manera justa y equitativa, y estaba sujeto a la evaluación y la discreción de las autoridades romanas, lo que a menudo dejaba margen para posibles abusos.
- **Distribución de tierras equivalentes:** En lugar de recibir dinero, a veces se ofrecía a los propietarios tierras equivalentes en otro lugar como compensación. Esta práctica se aplicaba especialmente en el contexto de la redistribución de tierras para veteranos militares. Si un propietario perdía sus tierras debido a la expropiación, se le asignaban tierras en una colonia o territorio recién conquistado
- **Distribución de beneficios públicos:** En ocasiones, la compensación podía adoptar la forma de participación en los beneficios derivados de proyectos públicos financiados por el Estado, como la construcción de carreteras, acueductos o puentes. Los propietarios expropiados podían beneficiarse indirectamente de estas obras públicas a través de una especie de compensación indirecta.

Lex Licinia Sextia: En el año 367 a.C., se promulgó la Lex Licinia Sextia, una ley que establecía restricciones sobre la acumulación excesiva de tierras y permitía la redistribución de tierras a los ciudadanos más necesitados. Aunque no se trataba de una expropiación en el sentido moderno, esta ley tenía como objetivo la redistribución de la propiedad y refleja la preocupación por el uso equitativo de la tierra. Respecto a esta ley, el diccionario web Tesauro, dentro de su planteamiento respecto a las mismas delimita características importantes respecto al motivo que origino esta ley en la acumulación excesiva de tierras:

Esta ley restringía la propiedad individual de tierras públicas de más de 500 iugeras y prohibía el pastoreo de más de 100 cabezas de ganado en tierras públicas. La escasez de tierras para los pobres fue un problema importante durante la República romana. Los ciudadanos romanos recibieron parcelas de tierras de dos iugera del ager publicus. Estas eran apenas suficientes para alimentar a una familia. Los terratenientes ricos adquirieron grandes propiedades al invadir tierras públicas, lo que redujo la cantidad de tierra que podría darse a los agricultores pobres. Varias leyes que limitaban la propiedad privada de la tierra en el ager publicus fueron aprobadas, pero parecen haber sido fáciles de eludir y tener solo un efecto limitado, si es que lo tuvieron. Las restricciones en la cantidad de pastoreo en tierras públicas se debieron al hecho de que el pastoreo extensivo podría reducir los recursos disponibles para los agricultores pobres de esta tierra común, que necesitaban para su subsistencia.)o(Lex de consule altero ex plebe (et de praetore ex patribus creando) (Tesouro: Historia antigua y mitología, 2023)

Leyes medievales y modernas:

A lo largo de la historia, varios países europeos promulgaron leyes que permitían al gobierno tomar tierras para proyectos de utilidad pública, como caminos, canales y fortificaciones. Estas leyes a menudo requerían el pago de una compensación justa. Las leyes medievales y modernas han tenido un impacto significativo en la expropiación a lo largo de la historia. Las leyes medievales a menudo se basaban en sistemas feudales y derechos consuetudinarios, mientras que las leyes modernas han evolucionado hacia una mayor protección de los derechos de propiedad y la exigencia de compensaciones justas. La influencia de estas leyes refleja cambios en la organización política y en la concepción de los derechos de propiedad a lo largo del tiempo. Se puede exponer como antecedentes de la expropiación las siguientes leyes medievales:

La Revolución Francesa y la Ley de Nacionalización (1790): Durante la Revolución Francesa, se promulgó la Ley de Nacionalización que permitió al gobierno confiscar las propiedades de la Iglesia y la nobleza. Aunque esto no fue una expropiación en el sentido moderno, sentó un precedente para la toma de propiedad privada en nombre del interés público. Resume a breves rasgos pero concisos la finalidad de esta ley aplicada, el doctrinario Bodinier(2007):

Después de haber abolido el feudalismo, el 4 de agosto, la Asamblea Nacional Constituyente* decidió poner “los bienes eclesiásticos a disposición de la nación”, con

ello se inició el proceso revolucionario de las nacionalizaciones. En virtud de las conquistas realizadas por los ejércitos de la nueva República, la legislación de los Bienes Nacionales se aplicó en Bélgica, Alemania, Italia, entre otros lugares. (Bodinier, 2007, pág. 77)

Entonces, en síntesis, La Ley de Nacionalización durante la Revolución Francesa, promulgada en 1793, se centró en la transferencia de propiedades de la Iglesia Católica y la aristocracia emigrada a manos del Estado francés. Esta medida tenía como objetivo redistribuir la propiedad de la tierra, eliminar el feudalismo y crear una sociedad más igualitaria. La nacionalización de propiedades también se llevó a cabo como parte de la política de secularización y anticlericalismo, buscando reducir el poder de la Iglesia en la sociedad francesa. En resumen, la Ley de Nacionalización de la Revolución Francesa trató de cambiar la estructura de propiedad y reducir la influencia de la Iglesia y la nobleza en la sociedad, como parte de la lucha por la igualdad y la justicia social.

Leyes de desamortización en España (siglos XIX y XX): Estas leyes permitieron la expropiación y venta de tierras comunales y eclesiásticas para fomentar la propiedad privada y la modernización agraria en España. Fueron un ejemplo temprano de expropiación con fines de reforma agraria. Define de manera clara estas leyes Fernández López (2018)

En el Antiguo Régimen los bienes, que eran inalienables y estaban vinculados, amortizados, a una familia (los mayorazgos) o a una institución (la Iglesia, las comunidades religiosas o municipio), recibían el nombre de "manos muertas" y no podían legalmente ser vendidos ni divididos de tal forma que nunca disminuían. La desamortización significaba que estas propiedades pasaban al Estado y eran considerados bienes nacionales y puestos luego a subasta pública. El concepto de desamortización no implica únicamente el acto jurídico de la desvinculación de los bienes amortizados, por el cual estos adquieren la condición de bienes libres para sus propios poseedores (caso que afectó esencialmente a los mayorazgos de la nobleza), sino que significa específicamente la pérdida de la propiedad de estos bienes por parte de sus poseedores, esta pasa al Estado, que se arroga el derecho a vender los bienes nacionalizados y a destinar los beneficios de la venta a sus fines propios (Fernández López, 2018)

Revolución francesa

La Revolución Francesa en el siglo XVIII marcó un cambio significativo en la noción de propiedad. La Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789 afirmaba que "La propiedad es un derecho inviolable y sagrado" pero también reconocía que "sólo puede utilizarse en beneficio de la sociedad". La expropiación desempeñó un papel clave en la Revolución Francesa, ya que la confiscación de propiedades de la Iglesia y la nobleza, así como la redistribución de tierras, fueron parte de un esfuerzo para cambiar la estructura de propiedad y abordar las desigualdades económicas y sociales; sin embargo, estos procesos también dieron lugar a desafíos y conflictos dentro de la propia revolución.

Confiscación de bienes eclesiásticos (1789-1790): Uno de los eventos más destacados fue la confiscación de los bienes de la Iglesia católica. La Asamblea Nacional Constituyente aprobó una serie de leyes que llevaron a la expropiación de las tierras y propiedades de la Iglesia. Esto incluyó la Constitución Civil del Clero (1790), que sometió a la Iglesia al control estatal, y la Ley de Venta de Bienes Nacionales (1790), que permitió la incautación y posterior venta de las propiedades de la Iglesia. Esta confiscación de propiedades eclesiásticas marcó un importante antecedente de la expropiación en nombre del interés público y la redistribución de la propiedad. Una reseña historia dentro de la cual se pueda evidenciar el motivo principal que impulso esta expropiación, es la establecida por la página Web de History:

Los problemas financieros que soportaba Francia, durante su revolución, llevaron a la nacionalización de los bienes del clero. La medida fue propuesta a la Asamblea Constituyente por Telleyrand, un obispo de Autun (Comunidad francesa), quien sugirió incautar los bienes eclesiásticos y proclamarlos bienes nacionales. Con su venta se pensaba resolver los problemas económicos del Estado. Los servicios públicos a cargo de la Iglesia pasaron a manos del Estado; los sacerdotes recibieron un sueldo del gobierno, como cualquier otro funcionario. La venta de los bienes nacionalizados comenzó en marzo de 1790, se transfirieron una gran cantidad de tierras, que fueron compradas por burgueses y campesinos acomodados. De esta manera se aseguró también la fidelidad de esos grupos a la revolución francesa. (HISTORY CHANNEL LATINOAMÉRICA, 2021)

Ley de Venta de Bienes Nacionales (1790): Esta ley permitió al gobierno vender las propiedades confiscadas de la Iglesia y la nobleza. Aunque no se trata de una expropiación en el sentido

moderno, sentó un precedente importante en términos de la transferencia de propiedad de manos privadas a manos públicas con el propósito de financiar las actividades gubernamentales y promover la igualdad de propiedad. Este proceso de expropiación también denominado "venta de los biens nationaux" es resumido por el doctrinario Luna(2002) de la siguiente manera:

La venta de los Biens nationaux de origen eclesiástico, llamados de " primer origen ", a los que luego vendrían a agregarse, a partir de julio de 1793, los bienes confiscados a los opositores emigrados de la nobleza, a los curas y eclesiásticos refractarios y, en general, a las personas activamente hostiles al proceso revolucionario, y llamados bienes de " segundo origen ", ha constituido un tema mayor de la historiografía francesa. Además de haber alimentado polémicas y conflictos sociales y políticos y haber sido un tema recurrente del imaginario cultural, psicológico y literario durante dos siglos. (Luna, 2002, pág. 1)

Takings Clause en los Estados Unidos:

El "Takings Clause" en los Estados Unidos se refiere a la Quinta Enmienda de la Constitución de los Estados Unidos, que establece en parte: "ni la propiedad privada podrá ser tomada para uso público, sin una justa compensación." Este principio, conocido como la Cláusula de Expropiación (Takings Clause), ha sido una parte fundamental del sistema legal estadounidense y ha evolucionado a lo largo de la historia. La Quinta Enmienda de la Constitución de los Estados Unidos establece que la propiedad privada no puede ser tomada para uso público sin una compensación justa, enfatizando de esta forma una especie de garantía a favor del particular expropiado. Respecto a esto establece Delaveau Swett(2006) lo siguiente en favor del énfasis de esta compensación justa estipulada dentro de la quinta enmienda:

En prácticamente todos los sistemas jurídicos se encuentra consagrada la indemnización a los particulares en el evento que el Estado les prive de su propiedad mediante un acto de expropiación. Siendo una de las primeras en reconocer dicha garantía, la Quinta Enmienda de la Constitución de Estados Unidos prohíbe al Estado expropiar bienes para uso público, sin el pago de una justa compensación a su propietario. La aplicación de dicho requisito es relativamente fácil de cumplir cuando la Administración ejerce *formalmente* la privación de propiedad a un particular, especialmente cuando se trata de bienes inmuebles (Delaveau Swett, 2006, págs. 411-412)

La Revolución Americana (1775-1783): El concepto de la protección de la propiedad privada y la prohibición de la expropiación sin compensación justa se arraigó en las tensiones que llevaron a la Revolución Americana. Los colonos consideraban que las confiscaciones injustas de propiedad por parte del gobierno británico eran una violación de sus derechos.

La Constitución de los Estados Unidos (1787): La Cláusula de Expropiación se incorporó en la Constitución de los Estados Unidos como parte de la Quinta Enmienda, que fue ratificada en 1791 como parte de la Declaración de Derechos. Esta enmienda estableció el principio de que la propiedad privada no podía ser tomada por el gobierno sin una justa compensación.

Caso "Marbury v. Madison" (1803): Aunque no se trata de un caso de expropiación, el fallo del Tribunal Supremo de los Estados Unidos en "Marbury v. Madison" sentó un importante precedente al establecer la autoridad del tribunal para revisar la constitucionalidad de las leyes. Esto incluye la revisión de leyes que podrían implicar una expropiación sin una justa compensación.

Caso "Lingle v. Chevron U.S.A. Inc." (2005): Este caso del Tribunal Supremo de los Estados Unidos ayudó a aclarar y fortalecer el alcance de la Cláusula de Expropiación. En este caso, el tribunal sostuvo que, para determinar si una acción gubernamental constituye una expropiación, se debe evaluar si priva al propietario de derechos fundamentales sobre la propiedad, y si lo hace, el gobierno debe proporcionar una justa compensación.

2.2. Definición y características.

La expropiación, desde la perspectiva de Amado & Amiel (2005) puede ser entendida como un proceso legal mediante el cual una autoridad gubernamental, ya sea a nivel federal, estatal o local, adquiere la propiedad privada de un individuo o entidad, generalmente por razones de interés público, y compensa al propietario por la pérdida de su propiedad. De igual forma establece (Herrera Martin, 2014) que la expropiación es un proceso legal en el cual una autoridad gubernamental o entidad con poderes especiales toma la propiedad privada de un individuo, empresa o entidad y la convierte en propiedad pública o estatal, generalmente por razones de interés público o utilidad nacional.

En este proceso, el propietario afectado es compensado económicamente por la pérdida de su propiedad de acuerdo con la legislación y regulaciones aplicables. La expropiación puede estar

relacionada con proyectos de construcción de infraestructura, desarrollo urbano, preservación ambiental, desarrollo de servicios públicos o cualquier otro propósito considerado de importancia para la sociedad en su conjunto. La justificación, condiciones y procedimientos para la expropiación varían según el país y las leyes locales.

El diccionario jurídico de la RAE, define a la expropiación como la privación de la propiedad privada o de derechos o intereses legítimos por razones de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización.

Características

- **Interés público:** La expropiación se lleva a cabo en nombre del interés público. Esto significa que el gobierno considera que la propiedad privada es necesaria para un propósito que beneficie a la sociedad en su conjunto, como la construcción de infraestructura, el desarrollo de proyectos de utilidad pública o la expansión de servicios públicos.
- **Compensación justa:** Una característica fundamental de la expropiación es que el propietario afectado tiene derecho a recibir una compensación justa y adecuada por la pérdida de su propiedad. Esta compensación debe reflejar el valor de mercado de la propiedad en el momento de la expropiación.
- **Procedimiento legal:** La expropiación suele estar respaldada por un proceso legal y administrativo. Esto implica notificaciones adecuadas al propietario afectado, oportunidades para presentar objeciones y apelaciones, y la posibilidad de que un tribunal determine la cantidad de compensación si no hay acuerdo entre las partes.
- **Razones específicas:** La expropiación debe justificarse por razones específicas y legales. Estas razones pueden incluir la necesidad de tierras para la construcción de carreteras, la expansión de aeropuertos, el desarrollo de zonas urbanas o la creación de parques públicos. Las leyes y regulaciones definen cuándo y por qué se puede llevar a cabo una expropiación.
- **Limitaciones y protecciones legales:** En la mayoría de los países, existen leyes y regulaciones que establecen las condiciones y limitaciones de la expropiación, así como las protecciones para los derechos de propiedad de los individuos. Estas leyes a menudo incluyen disposiciones que garantizan la compensación justa y la revisión judicial en caso de disputas.

- **Justificación y transparencia:** La justificación de la expropiación debe estar respaldada por razones claras y transparentes. El gobierno debe demostrar que la expropiación es necesaria para el interés público y que se han agotado todas las alternativas razonables

2.3. Procedimientos según la normativa ecuatoriana.

En base al cumplimiento del objetivo antes mencionado, se presenta el procedimiento a desarrollar para la expropiación, mismo que se encuentra planteado dentro del **Manual de procesos de Expropiación de bienes Inmuebles: CS-STGB-03-P02 (2014)** y es sintetizado de la siguiente forma en la presente investigación:

Tabla 1: Proceso de expropiación

PROCESO DE EXPROPIACION – MANUAL DEL PROCESO DE EXPROPIACION DE BIENES INMUEBLES ECUADOR	
ACTIVIDAD	DESCRIPCION
Recibir requerimiento	El Analista recibe el requerimiento de expropiación de la Dirección Nacional de Legalización de Bienes de INMOBILIAR, misma que lo recibe por un requerimiento de una Entidad Pública externa que solicita la expropiación de un bien inmueble
Verificación de expediente	El Analista revisa que la documentación del bien inmueble adjuntada al oficio que faculta la expropiación, se encuentre correcta y esté completa.
Obtener documentos legales del Predio a expropiar	En caso de no contar con la documentación completa del bien inmueble, el Analista debe gestionar esta documentación para poder contar con toda la documentación necesaria del bien para poder proceder a la expropiación.

<p>Gestionar el Aval y certificación presupuestaria</p>	<p>Por medio de un memorando, el Director solicita el aval presupuestario a la Dirección de Planificación (por tratarse de un gasto de inversión), y una vez que cuente con el aval, solicita la certificación presupuestaria a la Dirección Financiera por el valor del avalúo municipal del inmueble más el 10% de este valor, para posteriormente poder realizar la Declaratoria de Utilidad Pública, garantizando la disponibilidad de recursos para realizar el pago posterior del inmueble.</p>
---	---

<p>Aval presupuestario</p>	<p>El Director de Planificación garantiza la disponibilidad de recursos de inversión y emitirá el aval presupuestario (Proceso de Emisión de Aval Presupuestario).</p>
<p>Certificación presupuestaria</p>	<p>El Director Financiero garantiza la disponibilidad de recursos tanto para gasto de inversión como para gasto corriente, por lo cual emite la certificación presupuestaria (Proceso de Emisión de Certificación Presupuestaria).</p>
<p>Informe de viabilidad</p>	<p>El Analista elabora un informe jurídico de viabilidad para la DUP, mismo que es un análisis de toda la documentación presentada del predio.</p>
<p>Borrador de resolución de DUP</p>	<p>Una vez que se disponga del informe de viabilidad jurídica, el Analista elabora un borrador de resolución de DUP.</p>
<p>Revisar borrador de resolución de DUP</p>	<p>El borrador de DUP es analizado y revisado por el Director Nacional de Legalización de Bienes.</p>
<p>Revisar borrador de resolución de DUP</p>	<p>El Subdirector revisa el borrador de DUP, y en caso de existir observaciones regresa el documento al Director Nacional de Legalización de Bienes para que junto con el Analista realice las modificaciones en el documento.</p>

Firmar resolución de DUP	En caso de no existir observaciones, o una vez ya corregidas, el Subdirector suscribe la Resolución de DUP.
Inscribir resolución de DUP	Una vez firmada la Resolución de DUP, el Analista solicita mediante oficio la inscripción del documento en el Registro de la Propiedad del cantón en donde se encuentre ubicado el bien inmueble. El Analista de Legalización de Bienes para que envíe el documento a la Dirección de Gestión Documental y Archivo para su archivo.

Inscribir resolución	El Registro de la Propiedad del cantón donde se encuentra el inmueble inscribe la resolución de DUP.
Notificar DUP	El Analista visita al propietario del bien inmueble para notificar la Declaratoria de Utilidad Pública, y solicita su firma. De esta manera se da por notificada la Declaratoria de Utilidad Pública
Recibir Notificación	El propietario del bien inmueble recibe la notificación de Declaratoria de Utilidad Pública en la cual será convocado por parte de INMOBILIAR a una reunión con el fin de informar la emisión (justificación) de la declaratoria y consensuar (en caso de estar de acuerdo) el precio del inmueble.
Negociar precio de venta	Una vez inscrita y notificada la Resolución de DUP, el Director se contacta con el propietario del inmueble para verificar la comparecencia a la reunión, la cual debe estar dirigida por el Director de Legalización, con el fin de llegar a un acuerdo en el precio del inmueble, teniendo como referencia el avalúo del Municipio.

Firmar Acta de acuerdo	En el caso de llegar a un acuerdo en el precio del bien inmueble, las partes (propietario del inmueble y Subdirector Técnico de Gestión de Bienes de INMOBILIAR) firman un acta de acuerdo. Para esto el Director solicita al Subdirector Técnico de Gestión de Bienes la firma respectiva del acta.
Regularización de Bienes	El Director gestiona la regularización del bien expropiado (Proceso de Regularización de Bienes Inmuebles).
Firmar actas de imposibilidad de Acuerdo	De no existir un acuerdo en el precio del bien inmueble, las partes (propietario del bien inmueble y el Subdirector Técnico de Gestión de Bienes de INMOBILIAR) firman un acta de imposibilidad de acuerdo.
Remitir Expediente	Cuando no se llega a un acuerdo del precio del inmueble, el Analista remite el expediente a la Dirección Nacional de Derechos Litigiosos para que dé paso a un juicio que dará como resultado una sentencia.
Procesos Judiciales	De los procesos judiciales se tiene como resultado una sentencia, con la cual se procede a gestionar en la Dirección Financiera de INMOBILIAR la consignación del valor del avalúo que conste en el certificado de avalúos otorgado por el Municipio donde se encuentre ubicado el bien inmueble.
Gestionar Pago	El Director gestiona el pago respectivo del bien inmueble, solicitando mediante Memorando, el aval y la certificación presupuestaria a la Dirección de Planificación e Inversión y a la Dirección Financiera (Gestión de pagos).

Aval presupuestario	El Director de Planificación e Inversión garantiza la disponibilidad de recursos de inversión (Proceso de Emisión de Aval Presupuestario).
Certificación presupuestaria	El Director Financiero garantiza la disponibilidad de recursos tanto para gasto de inversión como para gasto corriente (Proceso de Emisión de Certificación Presupuestaria).
Gestionar Pagos	El Director Financiero gestiona el pago respectivo (Gestión de pagos).
Solicitar protocolización	Cuando la sentencia es de causa ejecutoria, el Analista solicita por medio de un oficio, la protocolización de la sentencia ante un notario público.
Protocolizar sentencia	La Notaría protocoliza la sentencia, con lo cual se incorpora al conjunto de instrumentos originales otorgados ante la fe del Notario.

Fuente: (<https://www.inmobiliar.gob.ec/wp-content/uploads/2015/09/MANUAL-DEL-EXPROIACI%C3%93N-DE-BI.pdf>)

2.4. Marco Legal de la Expropiación Ecuador

Constitución de la República del Ecuador – Artículo 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.

Respecto al marco legal dentro del cual se configura y acciona la expropiación en el contexto jurídico Ecuatoriano, es necesario partir por lo establecido dentro de la misma constitución de la Republica, dentro de la cual en el artículo citado se puede identificar que el Derecho a la propiedad encuentra su limite frente al *sumak kawsay* general de los Ecuatorianos, debido a que la expropiación por parte del estado prosigue bajo la finalidad historia de esta figura jurídica,

identificada por los romanos, que no es nada mas que la RES PUBLICA, acoplada al contexto jurídico del Estado Ecuatoriano donde la constitución identifica incluso el intereses social y nacional.

Código Civil – 852

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. (Código Civil, 2005, 24 de junio)

El Código Civil Ecuatoriano, plantea una perspectiva más económica y material respecto a la expropiación, debido a que primero reconoce el camino judicial para la misma se encuentra enmarcado dentro de la necesidad y utilidad pública, tal y como lo establece la norma suprema ecuatoriana, de esta forma evidenciando la RES PUBLICA Romana una vez más como fundamento principal que limita al Derecho a la propiedad.

Ley Orgánica de Contratación Pública (interviene en expropiaciones)

Define el procedimiento de la declaratoria de utilidad pública en el artículo 58:

Declaratoria de utilidad pública. 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**)

Dentro del presente artículo, el legislador profundiza la declaratoria de utilidad pública e interés social, delimitando los parámetros para configurar la misma frente al a necesidad de expropiar determinado bien inmueble, a más de que establece que la declaratoria de utilidad pública y de interés social se inscribirá en el Registro de la Propiedad

COTAAD (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización) - artículo 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. **Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (2019)**

Dentro del COTAAD, la expropiación es abordada desde la misma perspectiva desde la cual se desarrolla dentro de la Constitución de la República, debido a que la finalidad planteada es garantizar el *sumak kawsay* de los Ecuatorianos, debido a que la única forma de expropiar el Derecho a la propiedad que alguien tiene, es que exista utilidad pública o interés social.

Declarar la utilidad pública antes de expropiar una propiedad es crucial por varias razones. En primer lugar, este proceso permite al gobierno o a la entidad correspondiente justificar legalmente la necesidad de tomar esa propiedad privada para un uso público específico, como la construcción de carreteras, hospitales, escuelas u otros proyectos de interés general.

La declaración de utilidad pública proporciona una base legal sólida para la expropiación, garantizando que se cumplan ciertos criterios éticos y legales. Esto incluye la compensación justa al propietario afectado, ya que la expropiación debe ir acompañada de una indemnización adecuada y equitativa por la pérdida de la propiedad.

En conclusión, la declaración de utilidad pública antes de expropiar una propiedad es fundamental para garantizar la legitimidad, equidad y transparencia del proceso, así como para proteger los derechos de los propietarios afectados.

Capítulo III: La reversión.

3.1. Definición y naturaleza jurídica

La reversión expropiatoria, definida desde la perspectiva del Derecho Administrativo puede ser entendida como el retorno de un bien o de un derecho a la Administración Pública una vez que se ha cumplido una condición o terminado un período de uso o concesión. Según Idrovo Calderón (2021) esta figura se aplica principalmente en situaciones donde la Administración otorga un bien

o un derecho a un particular bajo ciertas condiciones específicas, y cuando estas condiciones dejan de cumplirse, el bien o derecho vuelve a ser propiedad o bajo la gestión de la Administración.

La Real Academia de la Lengua Española (2023) define a la reversión como un procedimiento administrativo establecido en la legislación de expropiación forzosa y tiene como objetivo permitir que los expropiados recuperen los bienes sobrantes o soliciten y obtengan la devolución de los bienes expropiados cuando, durante un período de tiempo inferior al período legalmente señalado para usucapirlos, haya cesado la afección de los bienes a la causa de la utilidad pública o interés público.

Según García Trevijano(1987) el derecho de reversión, es una de las principales garantías con las que cuenta el expropiado, cuya función consiste en posibilitarle la recuperación del bien que en su día le fue expropiado, una vez cesada la causa *expropiandi*. Esta causa de manera general puede ser resumida en los siguientes puntos:

No cumplimiento del propósito para el que se expropió el bien: Si el proyecto para el que se expropió el inmueble no se lleva a cabo o se abandona, algunas leyes pueden permitir la reversión de la propiedad al propietario original.

Caducidad del interés público: En ciertos casos, una vez que el interés público o la utilidad por la que se expropió el bien desaparece o caduca, la propiedad puede revertir al propietario original.

No utilización del bien: Si se establece un período específico dentro del cual el bien expropiado debe ser utilizado para un propósito determinado y este no se cumple, podría existir la posibilidad de reversión.

El derecho de reversión dentro del contexto de la expropiación, se presenta como una vía para que el propietario pueda recuperar sus bienes. Este se refiere a la posibilidad que tienen los expropiados o sus herederos de recuperar la propiedad de un bien que ha sido expropiado por un período de tiempo inferior al establecido legalmente para que se adquiera por usucapión. Este derecho se activa cuando cesa la causa *expropiandi* que justificó la expropiación inicial, esto quiere decir que si la utilidad pública o el interés social que fundamentaron la expropiación desaparecen antes de que se cumpla el plazo legal establecido dentro de la normativa pertinente para que el bien pase a ser propiedad del expropiante por usucapión, los expropiados tienen el derecho a solicitar la reversión del bien y recuperar su propiedad original. Determina Díaz Pérez,

dentro de su investigación que el derecho de reversión es una garantía fundamental con la que cuentan los expropiados:

el derecho de reversión como una garantía fundamental y última del ciudadano en su relación con la Administración Pública en el cual se le reconoce el derecho a recuperar un bien que fue objeto de expropiación cuando desaparezca la causa de utilidad pública o interés social que motivo la privación (Diaz Perez, 2021, pág. 43)

3.2. Trámite según la normativa ecuatoriana.

Un solo artículo de la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública (2017) menciona la reversión, que se entiende como el recurso que permite al expropiado contrarrestar la falta de cumplimiento de los objetivos de la declaración de utilidad pública. Resulta controvertido que el artículo 58.7 de esa legislación específica mencione de manera limitada este importante recurso de protección otorgado por la ley a favor del expropiado. Debido a que se trata de una forma de solicitar la devolución de un bien, las leyes que regulan su utilización deberían ser más detalladas y claras, describiendo con precisión las situaciones en las que la devolución es justificada y sus consecuencias.

Enfatizar que la reversión facilita la recuperación del bien expropiado resalta la importancia de una regulación más detallada en este ámbito. La ley debería especificar cómo actuar en caso de que el valor del bien expropiado cambie. Debe determinar si es necesario pagar un precio justo por las mejoras realizadas por el gobierno en ese bien. No tiene en cuenta si el dinero que se le entregó al expropiado generaba intereses durante el período entre la expropiación y la reversión. Sería relevante examinar si existe alguna compensación entre el Estado y el expropiado en ambos casos. Al discutir los efectos de la reversión, esta cuestión se abordará con más detalle.

Es preciso resaltar que la Constitución de la República del Ecuador (2021) resalta que la única razón para declarar la expropiación de un bien inmueble y por ende incidir sobre el Derecho de propiedad, es que el Estado en favor del buen vivir ciudadano declare interés público sobre el bien inmueble en cuestión, por ende determina la utilidad pública del mismo, por lo que una de las causas principales para la reversión, es que se determine el incumplimiento de la causa expropiandi declarada. Respecto a este incumplimiento Idrovo Calderón establece lo siguiente:

El incumplimiento de los fines de la declaratoria de utilidad pública, se constituye en la principal causa de la reversión. De acuerdo con nuestra ley, la reversión tiene lugar cuando no se ha cumplido con la finalidad que se le daría al bien expropiado, luego de

transcurridos dos años. Este plazo debe contabilizarse desde que la transferencia de dominio fue inscrita en el Registro de la Propiedad. Si no se le ha dado al objeto de la expropiación, el destino expuesto en el acto de declaratoria, el expropiado podrá pedir la reversión en el plazo de tres años. La ley, además, puntualiza que esta figura no 56 procedería, si el nuevo destino del bien responde a una finalidad de utilidad pública y de interés social, previamente declarado por la entidad (Idrovo Calderón, 2021, pág. 55)

3.3. Efectos del derecho a la reversión.

Una vez configurado por completo el Derecho a la reversión conforme lo estipula la normativa pertinente con la efectiva ocupación del bien en cuestión pueden presentarse ciertas situaciones dentro de este contexto jurídico administrativo. La página Web (Administravando Abogados, 2021) sintetiza estas situaciones de la siguiente forma: primero, cuando el bien expropiado no se utiliza para el propósito público que justificó la expropiación. En segundo lugar, el bien expropiado puede contener elementos que no se han utilizado. Finalmente, existe la posibilidad de que el propósito público haya sido abandonado después, lo cual es común en expropiaciones para servicios, como la expropiación de propiedades urbanas para la construcción de instalaciones específicas. El ejercicio del derecho a la reversión en el contexto de la expropiación puede tener varios efectos, por lo que en base a la descripción realizada previamente respecto a esta figura jurídica, se plantea los siguientes efectos generales:

Recuperación de la propiedad: El principal efecto es que los expropiados o sus herederos recuperan la propiedad del bien que fue expropiado una vez que se demuestra que ha cesado la causa de utilidad pública o interés social que motivó la expropiación. Efecto sintetizado de la investigación realizada por (Díaz Fraile, 2012)

Restitución de derechos: Se restituyen los derechos de uso, disfrute y disposición sobre el bien a los propietarios originales o a sus herederos, devolviéndoles el control y la titularidad del mismo. Efecto sintetizado de la investigación realizada por (Iglesias González, 2022)

Compensación o indemnización: En algunos casos, la reversión puede implicar el derecho a recibir una compensación o indemnización por los perjuicios sufridos durante el período en que el bien estuvo expropiado. Efecto sintetizado de la investigación realizada por (García Trevijano, 1987)

Regularización de la situación legal: La reversión regulariza la situación jurídica del bien, estableciendo nuevamente a los propietarios originales como legítimos dueños, lo que puede tener implicaciones legales y fiscales. Efecto sintetizado de la investigación realizada por (Ruiz López, 2021)

Extinción de cargas o gravámenes: En ciertos casos, la reversión puede implicar la extinción de cargas o gravámenes que se hubieran establecido sobre el bien durante el período de expropiación. Efecto sintetizado de la investigación realizada por (Alagón Villarejo & Herraiz Serrano, 1967)

Efectos entre las Partes

Devolución In Natura. - La consecuencia más significativa de la reversión de una expropiación es la devolución directa del bien expropiado, es decir, la restitución precisa del bien que se obtuvo al finalizar el proceso de expropiación. Al ejercer su derecho de reversión cuando alguien pierde un bien inmueble por expropiación, busca recuperar el mismo bien del que fue privado. Por lo tanto, tanto en el ámbito legal como en el ámbito judicial, la reversión directa se considera el procedimiento típico para ejercer este derecho.

Indemnización Sustitutoria. - La denominada indemnización sustitutoria, se encuentra establecida para el caso en el que no pueda realizarse la devolución in natura. El fundamento de esta indemnización lo encontramos en la obligación que corresponde a la Administración de indemnizar los daños causados por su normal o anormal funcionamiento, esto se encuentra establecido dentro del Código Orgánico Administrativo en el artículo 15 donde establece el principio de responsabilidad el mismo que cita lo siguiente:

El Estado responderá por los daños como consecuencia de la falta o deficiencia en la prestación de los servicios públicos o las acciones u omisiones de sus servidores públicos o los sujetos de derecho privado que actúan en ejercicio de una potestad pública por delegación del Estado y sus dependientes, controlados o contratistas **(Código Orgánico Administrativo, 2017)**

Con esto se determina la obligación existente del Estado, a más de que el artículo 323 de la Constitución de la República del Ecuador establece que 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.

Como conclusión en base a lo anteriormente planteado se puede establecer que la indemnización sustitutoria es una garantía de reserva frente al posible caso de que la restitución in natura no cumpla su finalidad, por consiguiente, la posibilidad de acudir a esta forma de ejecución ha de ser interpretada, como toda opción excepcional, con carácter restrictivo

El precio de la Reversión. - El Estado dentro del contexto de una expropiación en la que se ha configurado de manera idónea la reversión, como contraprestación de la devolución del bien expropiado, debe abonar al beneficiario que se lo devuelve una cantidad que se denomina el precio de la reversión. El pago de este precio es requisito imprescindible para la eficacia de la reversión, ya que su impago, dentro del plazo establecido, va a significar la caducidad del derecho de reversión conforme a lo establecido en el artículo

3.4. Análisis según el derecho comparado.

Perú

En Perú, la reversión expropiatoria está regulada por la Ley N° 27117, Ley de Expropiaciones, y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 130-2001-EF. Esta legislación establece las condiciones y procedimientos para la expropiación y, en ciertos casos, contempla la reversión de los bienes expropiados a sus propietarios originales.

La reversión expropiatoria en Perú puede darse en situaciones específicas, como: Incumplimiento de fines públicos: Si el bien expropiado no se destina o utiliza para el fin público establecido en el acto de expropiación, el propietario original puede solicitar la reversión.

No ejecución del proyecto: Si el proyecto público para el cual se realizó la expropiación no se lleva a cabo dentro de un plazo determinado, se podría solicitar la reversión.

Caducidad del acto de expropiación: Si no se inicia el uso efectivo del bien expropiado en un plazo razonable, el propietario original puede pedir la reversión.

Para solicitar la reversión expropiatoria en Perú, el propietario afectado deberá seguir un proceso legal que incluye presentar una solicitud fundamentada ante la autoridad competente. Es fundamental que se demuestre claramente el incumplimiento de los fines públicos o las condiciones establecidas para la expropiación.

cada caso se evalúa de manera individual, y la reversión no es automática; se requiere que se cumplan ciertos criterios y condiciones establecidos por la ley para proceder con éxito en la solicitud de reversión expropiatoria en Perú.

España

En España, la reversión expropiatoria está regulada por la Ley de Expropiación Forzosa. Esta figura permite la devolución de los bienes expropiados a sus propietarios originales en determinadas circunstancias. Algunos puntos relevantes sobre la reversión expropiatoria en España son:

Causas de reversión: La reversión puede producirse si los bienes expropiados no se utilizan para el fin público previsto en el plazo establecido o si se produce un incumplimiento de las condiciones impuestas en el acto de expropiación.

Solicitud de reversión: Los propietarios afectados pueden solicitar la reversión ante la administración competente, presentando pruebas y argumentos que demuestren el incumplimiento de los fines públicos o condiciones de la expropiación.

Plazos y procedimientos: La ley establece plazos y procedimientos específicos para solicitar la reversión expropiatoria. Es importante seguir los pasos adecuados y presentar la documentación requerida dentro de los plazos establecidos.

Evaluación de la solicitud: La administración evaluará la solicitud de reversión, considerando los argumentos presentados y verificando si se cumplen los requisitos legales para proceder con la devolución de los bienes expropiados.

Condiciones específicas: Cada caso se evalúa individualmente, y la reversión no es automática. Se debe demostrar fehacientemente que no se cumplen las condiciones de la expropiación para que proceda la devolución de los bienes.

En España, la reversión expropiatoria es un mecanismo legal que busca garantizar que la expropiación se realice en consonancia con los fines públicos establecidos y que se respeten las condiciones acordadas en el acto de expropiación. La legislación proporciona un marco claro para los propietarios afectados que deseen solicitar la reversión de sus bienes expropiados.

México

En México, la reversión expropiatoria está contemplada en la Ley de Expropiación, que establece los procedimientos y condiciones para la expropiación de bienes por causa de utilidad pública. Esta ley también prevé la posibilidad de reversión de los bienes expropiados en ciertas circunstancias específicas. Algunos puntos clave sobre la reversión expropiatoria en México son:

Causas de reversión: La ley contempla que los bienes expropiados pueden revertirse si no se utilizan para el fin público previsto, si el proyecto para el cual se llevó a cabo la expropiación no se realiza en un plazo determinado, o si no se cumple con las condiciones establecidas en el acto de expropiación.

Solicitud de reversión: Los propietarios originales o sus sucesores pueden solicitar la reversión de los bienes expropiados, presentando una petición formal ante la autoridad competente. Deben proporcionar pruebas y argumentos que demuestren el incumplimiento de los fines públicos o condiciones de la expropiación.

Procedimiento legal: La ley establece los procedimientos y plazos para solicitar la reversión expropiatoria. Se debe seguir un proceso específico y presentar la documentación requerida dentro de los plazos establecidos.

Evaluación de la solicitud: La autoridad competente analiza la solicitud de reversión, considerando los argumentos presentados y verificando si se cumplen los requisitos legales para proceder con la devolución de los bienes expropiados.

Requisitos específicos: Es esencial demostrar que no se cumplen las condiciones de la expropiación para que proceda la reversión. La solicitud debe estar respaldada por pruebas sólidas y documentación adecuada.

La Ley de Expropiación en México proporciona un marco legal para la reversión expropiatoria, permitiendo a los propietarios originales solicitar la devolución de sus bienes en caso de incumplimiento de los fines públicos o condiciones acordadas en el acto de expropiación.

Conclusiones

Luego de un análisis detallado de la reversión en la expropiación se han determinado los momentos en los cuales procede esta figura, desde un punto de vista crítico y jurídico, se llega a la siguientes conclusiones:

- La administración pública tiene la facultad de garantizar y satisfacer las necesidades del interés común de los ciudadanos, por ello, de forma constitucional y legal, el Estado ecuatoriano garantiza en su ordenamiento jurídico las condiciones bajo las cuales las instituciones del Estado pueden declarar la expropiación de bienes por razones de utilidad pública o interés social y nacional. En el Código Civil, se aborda la expropiación desde una perspectiva más económica y material; por otro lado, de forma administrativa, El COTAAD (art. 446) aborda la expropiación con el objetivo de ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y bienestar colectivo.
- Al ser esta una acción que busca beneficiar a la sociedad en su conjunto por cualquier propósito definido previamente, es importante que el propietario de un derecho afectado reciba una compensación justa y adecuada por la pérdida de su propiedad. Aunque esta figura este respaldada por un procedimiento legal y administrativo, no exime de pasar por el debido proceso en caso de que el propietario dígame verse afectado de sus derechos constitucionales, por ello podrá impugnar estos actos.
- Se evidencia como falencia en la aplicación del derecho a la reversión la limitada regulación de este derecho en la Ley Orgánica para la Contratación Pública, existe falta de detalles y precisiones que pueden dar paso a interpretaciones ambiguas de las condiciones y procedimientos específicos para cada caso de reversión.
- Se determina que no existen detalles sobre la compensación específica en los casos de reversión, en este caso no existe un precio justo acordado por las mejores realizadas por el gobierno, ni siquiera se regula el valor del bien expropiado.

- Por último, se concluye la consideración de estrategias de reforma legislativas que ayuden a brindar seguridad jurídica para estas figuras que son de vital importancia en el derecho a la propiedad de cada ciudadano.

Recomendaciones

- Dada la complejidad de la expropiación, que involucra aspectos constitucionales, legales y administrativos, se recomienda promover una coordinación más estrecha entre las instituciones del Estado encargadas de llevar a cabo procesos de expropiación. Esta coordinación puede contribuir a una aplicación más efectiva y coherente de las disposiciones legales relacionadas con la expropiación.
- Además, se sugiere fomentar la participación ciudadana en las fases tempranas del proceso de expropiación. Establecer mecanismos que permitan la retroalimentación y consulta ciudadana puede enriquecer el análisis de la utilidad pública o interés social, garantizando una toma de decisiones más informada y transparente. La participación ciudadana no solo fortalecerá la legitimidad de los procesos de expropiación, sino que también puede aportar perspectivas valiosas sobre el impacto social y ambiental de dichos proyectos.
- Se recomienda realizar una revisión y modificación de la legislación pertinente, específicamente la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública (2017), para incluir disposiciones más detalladas y claras sobre el procedimiento de reversión. La reforma debería abordar específicamente las condiciones, plazos, compensaciones y otros aspectos relevantes para garantizar la transparencia y equidad en el proceso.
- Además de la reforma legislativa, se podrían desarrollar reglamentos específicos que detallen los aspectos prácticos del proceso de reversión. Estos reglamentos podrían abordar cuestiones como la determinación de la compensación, la consideración de intereses generados, los plazos precisos y otros elementos esenciales para una aplicación efectiva del derecho de reversión.
- La legislación podría contemplar la creación de mecanismos de revisión y resolución de conflictos de manera ágil. Esto podría incluir la designación de instancias especializadas o tribunales que se encarguen de manejar los casos de reversión de manera eficiente y con prontitud.

Referencias Bibliográficas:

- Alcívar, C., Calderón, J. y, Cuadrado, M. (2018). La función ambiental frente a la propiedad privada y su aplicación actual en la legislación ecuatoriana. UNEMI. [articulo_201828125751.pdf \(unemi.edu.ec\)](#)
- Argandoña, A. (2015). La responsabilidad social de la propiedad. IESE Business School. [WP1132.pdf \(iese.edu\)](#)
- ASALE, R.-, & RAE. (s. f.). *Propiedad | Diccionario de la lengua española*. «Diccionario de la lengua española» - Edición del Tricentenario. Recuperado 10 de agosto de 2023, de <https://dle.rae.es/propiedad>
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Lexis S.A. <https://www.lexis.com.ec/biblioteca/constitucion-republica-ecuador>
- Código Civil. (2022). *Código Civil*. <http://biblioteca.defensoria.gob.ec/handle/37000/3410>
- Espín Moscoso, J. S. (2021). *Limitaciones a la propiedad por razones de interés público | 593 Digital Publisher CEIT*. https://www.593dp.com/index.php/593_Digital_Publisher/article/view/515
- Idrovo Calderón, D. P. (2021). *La reversión como mecanismo restitutivo de derechos al expropiado, por incumplimiento de los fines de utilidad pública dentro de un proceso expropiatorio* [MasterThesis, Quito, EC: Universidad Andina Simón Bolívar, Sede Ecuador]. <http://repositorio.uasb.edu.ec/handle/10644/8173>
- Morales, J. (2011). *Lecciones de Derecho Civil Romano*.
- Moscoso, H. (2008). *Apuntes de Derecho Civil: Bienes*.
- Núñez Coca, C. V. (2023). *La Propiedad Privada de los Bienes Inmuebles sin Título Justo y la Justicia Social* [BachelorThesis, Universidad Técnica de Ambato, Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales, Carrera de Derecho]. <https://repositorio.uta.edu.ec:8443/jspui/handle/123456789/38129>

Robles Miranda, B. P. (2017). *El derecho a la propiedad privada consagrado en la constitución de la república del Ecuador y su vulneración mediante la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación* [BachelorThesis].

<https://dspace.unl.edu.ec//handle/123456789/19139>

Sentencia C-189-06. (2006, marzo 15). *Sentencia C-189-06 Corte Constitucional de Colombia*.

<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2006/C-189-06.htm>

Asamblea Nacional Constituyente de Ecuador de 2007-2008. (2021, 25 de Julio). *Constitucion de la Republica del Ecuador*. Registro Oficial 449 de 20-oct.-2008. Obtenido de [https://www.cosede.gob.ec/wp-content/uploads/2019/08/CONSTITUCION-DE-LA-](https://www.cosede.gob.ec/wp-content/uploads/2019/08/CONSTITUCION-DE-LA-REPUBLICA-DEL-ECUADOR.pdf)

[REPUBLICA-DEL-ECUADOR.pdf](https://www.cosede.gob.ec/wp-content/uploads/2019/08/CONSTITUCION-DE-LA-REPUBLICA-DEL-ECUADOR.pdf)

Bodinier, B. (2007). Un acontecimiento en el corazón de la revolución: la nacionalización de las posesiones del clero y la nobleza y la venta de los Bienes Nacionales. *Signos Históricos*, pp. 76 - 113. Obtenido de [https://www.scielo.org.mx/pdf/sh/v9n17/1665-4420-sh-9-17-](https://www.scielo.org.mx/pdf/sh/v9n17/1665-4420-sh-9-17-76.pdf)

[76.pdf](https://www.scielo.org.mx/pdf/sh/v9n17/1665-4420-sh-9-17-76.pdf)

Cordero Quinzacara, E., & Aldunate Lizana, E. (2008). Historical evolution of the concept of property. *Revista de estudios histórico-jurídicos*, pp. 345-385. Obtenido de [https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=s0716-](https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=s0716-54552008000100013&script=sci_arttext&tlng=en)

[54552008000100013&script=sci_arttext&tlng=en](https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=s0716-54552008000100013&script=sci_arttext&tlng=en)

Cruz Rodríguez, E. (2015). Historiar la expropiación y el capitalismo. A propósito del libro *Capitalismo y despojo. Perspectiva histórica sobre la apropiación universal de bienes y saberes*. *Revista Sociedad y Economía*, pp. 211-216.

De la Puerta, D. (2021). Propiedad y utilidad pública: algunas observaciones sobre los actos expropiatorios en Roma. *Revista Fundamentos romanísticos del derecho contemporáneo*, pp. 725 - 742. Obtenido de

https://www.boe.es/biblioteca_juridica/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-R-202110072500742

Delaveau Swett, R. (2006). La Regulación Expropiatoria en la Experiencia Norteamericana. *Revista chilena de derecho*, pp. 411 - 438. Obtenido de https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-34372006000300001

Fernández López, J. (2018). *Hispanoteca: Lengua y Culturas Hispanas*. Obtenido de Las leyes de desamortización del siglo XIX: <http://hispanoteca.eu/Espa%C3%B1a/Las%20leyes%20de%20desamortizaci%C3%B3n%20del%20siglo%20XIX.htm>

H. Congreso Nacional. (2005, 24 de junio). *Código Civil*. Quito: Registro Oficial Suplemento 46 de 24-jun.-2005. Obtenido de <https://bde.fin.ec/wp-content/uploads/2021/02/CODIGOCIVILultmodif08jul2019.pdf>

HISTORY CHANNEL LATINOAMÉRICA. (12 de Agosto de 2021). *Hoy*. Obtenido de Nacionalizaron bienes del clero francés: <https://www.historylatam.com/hoy-en-lahistoria/nacionalizaron-bienes-del-clero-frances>

Luna, P. F. (2002). El "mayor acontecimiento de la Revolución": la venta de los Biens nationaux en Francia, a finales del siglo XVIII. *Mundo Agrario*, 19 páginas. Obtenido de <https://www.mundoagrario.unlp.edu.ar/article/download/v03n05a04/1487/1999>

Marcén García, J. (2020). *La Expropiación Forzosa en Roma*. Zaragoza: Universidad de Zaragoza. Obtenido de <https://zagan.unizar.es/record/98829/files/TAZ-TFG-20201582.pdf>

Sconda, M. V. (2013). Principio de la inviolabilidad de la propiedad. Antecedentes romanos y su recepción en la legislación Argentina. *Rev. Derecho Privado*, pp. 43-77. Obtenido de [http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0123-43662013000100003#:~:text=6\)%20Para%20roma%2C%20no%20se,entender%20que%20no%20hubo%20expropiaci%C3%B3n.](http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0123-43662013000100003#:~:text=6)%20Para%20roma%2C%20no%20se,entender%20que%20no%20hubo%20expropiaci%C3%B3n.)

Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público. (2014). *Manual del proceso de expropiación de bienes inmuebles*. Dirección de procesos y cultura organizacional. Obtenido de <https://www.inmobiliar.gob.ec/wp-content/uploads/2015/09/MANUAL-DEL-EXPROIACI%C3%93N-DE-BI.pdf>

Tesouro: Historia antigua y mitología. (28 de 10 de 2023). *Leges Licinia Sextia*. Obtenido de Leges Licinia Sextia: <https://www.tesourohistoriaymitologia.com/es/10757->

