

PRESIDENCIA DE LA CORTE NACIONAL DE JUSTICIA
ABSOLUCIÓN DE CONSULTAS
CRITERIO NO VINCULANTE

REMITENTE: PRESIDENTE DE LA CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DEL PICHINCHA

OFICIOS: 167-2018-P-CPJP
200-P-CPJP-2018

FECHA: 09 DE FEBRERO DE 2018
FECHA: 09 DE MARZO DE 2018

MATERIA: CIVIL

TEMA: EXPROPIACIÓN DE INMUEBLES CON JUICIOS DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO O AMPARO POSESORIO

CONSULTA:

Los artículos 794, 795 y 796 del Código de Procedimiento Civil, regulaban el proceso de expropiación cuando el predio a expropiarse se encuentra afectado con: hipoteca, anticresis u otro gravamen, cuando el predio esta arrendado, embargado, o cuando el predio tiene litigio pendiente sobre la propiedad, esto es amparo posesorio o juicio de prescripción. Estas normas han dejado de tener vigencia. El Art. 96 del COGEP, establece los requisitos que debe contener la demanda de expropiación, y el Art. 332 del mismo cuerpo de normas determina que el proceso de expropiación será sumario, pero en ninguna parte del COGEP, se garantiza los derechos reales de acreedor anticrético o acreedor hipotecario, tampoco se dice nada respecto a los bienes que tienen controversia sobre el dominio y que incluso hay juicios de amparo posesorio o prescripción.

FECHA DE CONTESTACIÓN: 26 DE OCTUBRE DE 2018

NO. OFICIO: 1244-P-CNJ-2018

RESPUESTA A CONSULTA:

BASE LEGAL.-

Código Orgánico General de Procesos:

Art. 96.- Contenido de la sentencia de expropiación. Además de lo previsto en el artículo anterior, la sentencia de expropiación contendrá:

1. La fijación de los linderos de lo expropiado y el precio.
2. La determinación de la parte del precio que debe entregarse al acreedor si existe algún gravamen, mediante la relación del precio total y el volumen de la deuda.

Si se trata de la expropiación total del predio y el precio es inferior al monto de lo adeudado, se ordenará pagar todo el precio al acreedor, dejando a salvo su derecho para el cobro del saldo pendiente.

También se descontarán, el plusvalor que tenga el inmueble en caso de expropiación parcial, los impuestos municipales y, en particular, el impuesto a las utilidades obtenidas por el expropiado al momento del pago de la compensación por parte de la entidad expropiante.

3. La determinación de la indemnización que se debe pagar al arrendatario por concepto de terminación del arrendamiento, conforme con las reglas del Código Civil.
4. La cancelación del embargo una vez que se ordene poner el precio a disposición de la o del juzgador que lo haya ordenado. Asimismo, se dispondrá la cancelación de las medidas cautelares, prohibiciones de gravar y enajenar y se darán por terminados los contratos y gravámenes que se hayan constituido sobre el inmueble, de manera que se transfiera a la entidad expropiante libre de cargas.
5. La orden de expropiación total, en el caso de que quede para el dueño una parte inferior al 15% de la propiedad, por extensión o precio.

En todos los casos se ordenará la cancelación de gravámenes.

Depositado el precio la sentencia se protocolizará y se inscribirá para que sirva de título de propiedad.

Ley Orgánica para la Eficiencia de la Contrato Pública:

Artículo 58.6.- Gravámenes. Si el predio de cuya expropiación se trata estuviera afectado con hipoteca, anticresis u otro gravamen, el acreedor podrá solicitar a la entidad expropiante que el justo precio cubra el monto de la deuda, previo acuerdo con el propietario del bien expropiado.

En el caso de que el predio se encuentre arrendado, el arrendatario podrá solicitar a la entidad expropiante que una parte del justo precio le sea entregado como indemnización, previo acuerdo con el propietario del bien expropiado.

De no existir acuerdo entre el propietario del bien expropiado y el acreedor hipotecario o el arrendatario, podrán impugnar el acto administrativo de expropiación exclusivamente en la parte que se refiere al valor a entregar al acreedor hipotecario o al arrendatario, conforme al trámite previsto en el Código Orgánico General de Procesos para la expropiación.

Art. 332.- Procedencia.- Se tramitarán por el procedimiento sumario:

9. Las controversias generadas por falta de acuerdo en el precio a pagar por expropiación.

ANÁLISIS:

En primer término es necesario señalar que el juicio de expropiación se aplicará las reglas del Código de Procedimiento Civil, con los cambios establecidos en el COGEP.

Los aspectos relativos a si el bien inmueble objeto de expropiación estuviere afectado por hipoteca, anticresis u otro gravamen, arrendamiento o embargo, están previstos en el Art. 96 del COGEP, el que determina que la o el juzgador, al dictar sentencia el valor que debe entregarse al propietario del inmueble y el que debe entregarse al acreedor hipotecario o anticrético; la indemnización para el arrendatario y la cancelación de la orden de embargo.

En cuanto al segundo tema, se refiere sobre a qué previo a la materia de expropiación existan pendientes litigios de amparo posesorio o de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

La Constitución de la República garantiza el derecho a la propiedad en todas sus formas, pero en su Art. 323 establece que 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, podrá declarar la expropiación de bienes, previa una justa indemnización.

La declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación y ocupación inmediata, es un acto de la Administración Pública, que afecta directamente la propiedad de bienes inmuebles, constituye una verdadera venta forzosa, en tal virtud, quien hubiere poseído el bien por más de quince años y cumplan con las condiciones de los Arts. 2410 y 2411 del Código Civil, tiene una expectativa de adquirir la propiedad por prescripción; expectativa que se ve afectada en virtud de esa declaratoria de utilidad pública, pues una vez expropiado el bien, e inscrita la sentencia en el Registro de la Propiedad, que sirve como título de dominio, el bien pasa a ser de propiedad de la institución pública y no puede prosperar la acción de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

En cuanto al amparo posesorio y a la recuperación de la posesión, este es un juicio que tiene por objeto precautelar los derechos del posesionario ante cualquier amenaza que pretenda estorbar la posesión o recuperarla en caso de haber sido despojado de aquella por actos de fuerza; pero igualmente declarado el bien de utilidad pública, si esta declaratoria incluye la ocupación inmediata por parte de la entidad pública, o cuando se inscribe la sentencia de expropiación en el Registro de la Propiedad, deja de tener razón los hechos que motivan el juicio de amparo posesorio.

Ahora bien, estos son aspectos que no le corresponde resolver a la jueza o juez que conoce el juicio de expropiación, pues su competencia radica exclusivamente en resolver la controversia en cuanto al justo valor de la indemnización por efecto de la expropiación, conforme lo establece el Art. 332 numeral 9 del COGEP.

CONCLUSIÓN:

Los aspectos a los que se refiere la consulta están previstos en el Art. 96 del COGEP y en el Art. 58.6 de la Ley Orgánica para la Eficiencia de la Contratación Pública, que establece la forma en que ha de proceder la jueza o juez al dictar sentencia en caso de gravámenes, arrendamiento o embargos.

Se debe señalar además que de acuerdo al Código Orgánico Administrativo, la competencia para conocer los juicios en los que se discuta el precio de la expropiación corresponde a los Tribunales de lo Contencioso Administrativo.

Respecto de la situación de bienes inmuebles que habiendo sido declarados de utilidad pública y sean objeto de expropiación, tengan pendiente juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio o de amparo posesorio, el criterio es que la declaratoria de utilidad pública afecta directamente a esos procesos y que esas acciones no podrían prosperar y ser admitidas.