UNIVERSIDAD ESTATAL DE BOLÍVAR

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS

CARRERA DE DERECHO

Trabajo de Integración Curricular previo a la obtención del Título de Abogada

TÍTULO

El derecho a la propiedad frente a las disposiciones del art. 424 del COOTAD

AUTORA

Alexia Lisbeth Lara Alvarado

TUTOR

Mgtr. Juan Carlos Yánez Carrasco

GUARANDA – ECUADOR

2024

CERTIFICACIÓN DEL TUTOR DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

Yo, Mgtr. Juan Carlos Yánez Carrasco, Tutor del Trabajo de Integración Curricular, designado por el Consejo Directivo de la Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas de la Universidad Estatal de Bolívar; al tenor de lo previsto en el Reglamento de la Unidad de la Unidad de Integración Curricular; certifico:

Que la señorita Alexia Lisbeth Lara Alvarado, ha desarrollado su proyecto de titulación para optar por el Grado de Abogada, cumpliendo con las sugerencias y observaciones realizadas por el suscrito en su Trabajo de Integración Curricular, titulado: **"EL DERECHO A LA PROPIEDAD FRENTE A LAS DISPOSICIONES DEL ART. 424 DEL COOTAD"**, el mismo que cumple con todos los requisitos exigidos por la Ley, por lo que apruebo el mismo y autorizo su presentación pública y evaluación por parte del tribunal examinador que se designe.

Es todo en cuanto puedo certificar en honor a la verdad.

Atentamente.

Mgtr. Juan Carlos Yánez Carrasco

TUTOR

DECLARACIÓN JURAMENTADA DE AUTENTICIDAD DE AUTORÍA

Dr. Telmo Elías Yánez Olalla
NOTARIO SEGUNDO
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE BOLÍVAR

DECLARACIÓN JURAMENTADA DE AUTENTICIDAD DE AUTORÍA

Yo, Alexia Lisbeth Lara Alvarado, egresada de la Carrera de Derecho de la Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas de la Universidad Estatal de Bolívar, bajo juramento, declaro en forma libre y voluntaria que el presente Trabajo de Integración Curricular, titulado: **"EL DERECHO A LA PROPIEDAD FRENTE A LAS DISPOSICIONES DEL ART. 424 DEL COOTAD"**, es de mi autoría, así como las expresiones vertidas en la misma, que se ha realizado bajo la recopilación bibliográfica tanto de libros, revistas, publicaciones, artículos de legislación ecuatoriana para el presente trabajo investigativo.

Atentamente,

Alexia Lisbeth Lara Alvarado

AUTORA

ESCRITURA NÚMERO: 20240205002P01346

DECLARACION JURAMENTADA

QUE OTORGA: ALEXIA LISBETH LARA ALVARADO

CUANTIA: INDETERMINADA

DI: (2) COPIAS

En San Miguel de Bolívar, en la República del Ecuador, hoy día lunes treinta de diciembre del año dos mil veinticuatro. Ante mí **DOCTOR TELMO ELÍAS YÁNEZ OLALLA NOTARIO SEGUNDO DE ESTE CANTÓN,** comparece con plena capacidad, libertad y conocimiento, la señora ALEXIA LISBETH LARA ALVARADO, de estado civil soltera, de ocupación estudiante. La compareciente declara ser de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, domiciliada en el cantón San Miguel, provincia Bolívar, legalmente capaz para contratar y obligarse, a quien de conocerla doy fe, en virtud de haberme presentado sus respectivos documentos de identidad. Advertida la compareciente por mí el Notario de los efectos y resultados de esta escritura así como examinada que fue de que comparece al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, juramentada en debida forma, prevenida de la gravedad del juramento, de las penas del perjurio y de la obligación que tiene de decir la verdad con claridad y exactitud, me pide que eleve a escritura pública la declaración juramentada contenida en los siguientes términos: Previo a la obtención del Título de Abogada, declaro bajo juramento, que los criterios, ideas y propuestas emitidas en el proyecto titulado "EL DERECHO A LA PROPIEDAD FRENTE A LAS DISPOSICIONES DEL ART. 424 DEL COOTAD", son de mi exclusiva responsabilidad en calidad de autora. Declaración que la realizo para los fines legales pertinentes.- HASTA AQUI la declaración juramentada, que la compareciente acepta en todas y cada una de sus partes. Para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la Ley Notarial; y, leída que le fue a la compareciente por mí el Notario, se ratifica y firma conmigo en unidad de acto quedando incorporado en el protocolo de esta Notaría, de todo cuanto doy fe.-

ALEXIA LISBETH LARA ALVARADO
C.C. 1756216097



DOCTOR TELMO ELIAS YANEZ OLALLA
NOTARIO SEGUNDO DEL CANTON SAN MIGUEL DE BOLIVAR

DR. TELMO ELÍAS YÁNEZ OLALLA
Notaría Segunda

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS
CARRERA DE DERECHO

REPORTE SISTEMA TURNITIN

Para: Alexia Lisbeth Lara Alvarado
De: Mgtr. Juan Carlos Yánez Carrasco

Asunto: Reporte sistema TURNITIN

Fecha: 26 de noviembre de 2024

Por medio del presente, pongo en su conocimiento el reporte del sistema TURNITIN respecto de las posibles coincidencias en su Trabajo de Integración Curricular, que es de **seis por ciento** (06%).



Alexia Lara
Informe Final Alexia Lara.docx

turnitin Page 2 of 70 · Integrity Overview Submission ID trn:oid:::28378:72377400

6% Overall Similarity

The combined total of all matches, including overlapping sources, for each database.

Filtered from the Report

- Bibliography
- Quoted Text
- Cited Text
- Submitted works
- Internet sources
- Crossref database

Top Sources

0% Internet sources
6% Publications
0% Submitted works (Student Papers)

Mgtr. Juan Carlos Yánez Carrasco

TUTOR

DERECHOS DE AUTOR

Yo; Alexia Lisbeth Lara Alvarado, portador de la Cédula de Identidad No 1756216097, en calidad de autor titular de los derechos morales y patrimoniales del Trabajo de Titulación: **El derecho a la propiedad frente a las disposiciones del art. 424 del COOTAD,** Modalidad presencial, de conformidad con el Art. 114 del CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD E INNOVACIÓN, concedemos a favor de la Universidad Estatal de Bolívar, una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos. Conservamos a mi/nuestro favor todos los derechos de autor sobre la obra, establecidos en la normativa citada.

Así mismo, autorizo/autorizamos a la Universidad Estatal de Bolívar, para que realice la digitalización y publicación de este trabajo de titulación en el Repositorio Digital, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

El (los) autor (es) declara (n) que la obra objeto de la presente autorización es original en su forma de expresión y no infringe el derecho de autor de terceros, asumiendo la responsabilidad por cualquier reclamación que pudiera presentarse por esta causa y liberando a la Universidad de toda responsabilidad.

Alexia Lisbeth Lara Alvarado
Autora

Dirección: Av. Ernesto Che Guevara y Gabriel Secaira
Guaranda-Ecuador
Teléfono: (593) 3220 6059
www.ueb.edu.ec

DEDICATORIA

El presente Proyecto De Integración Curricular va dedicado con todo mi corazón A mi Familia, en primer lugar, a mis queridos Padres Klever Fernando Lara y Rosa Amalia Alvarado, quienes en todo momento me han brindado fuerzas y ánimos para seguir adelante; gracias a su amor, esfuerzo y enseñanzas eh podido cumplir tan anhelada meta, eternamente agradecida con ustedes por darme la oportunidad de estudiar y hacerlos sentir orgullosos de la hija que tienen.

Además, tengo el honor de dedicar este proyecto a mis Hermanos, Yohanna Alexandra, Jefferson Fernando y Malory Amalia, quienes a lo largo del camino me han acompañado, aconsejado e inspirado en los momentos más difíciles de mi carrera y estar siempre presentes en las buenas y malas situaciones.

A mis Sobrinos Emilio, Thiago, Emma y la más pequeña mi niña Zoé Salome, quiénes han sido mi fortaleza para seguir adelante, sus sonrisas son la curación para los momentos tristes, este logro también es por ustedes mis niños bellos.

A mi Tía Martita Alvarado, que desde el cielo me ha cuidado y guiado para cumplir mi sueño de convertirme en Abogada, desde pequeña ha sido parte fundamental de mi educación y nunca olvidaré todos los bellos recuerdos que tenemos juntas.

Alexia Lisbeth Lara Alvarado

AGRADECIMIENTO

En primer lugar, agradezco a Dios por darme las fuerzas de seguir adelante por darme la vida, salud, sabiduría y por haberme guiado de la manera correcta para tomar cada una de las decisiones a lo largo de mi existencia, las cuales el día de hoy me forma como profesional.

A Rosa Amalia Alvarado y Klever Fernando Lara, mi amada Madre y mi querido Padre, por darme la vida, sacrificarse por mí y trabajar cada día con perseverancia y dedicación.

A mi Hermano Fernando Lara, quien siempre estuvo presente dándome un gran ejemplo a seguir, guiándome en cómo debo hacer mis tareas y cada vez que necesitaba consejos la siempre tenía que decirme.

A mi Hermana Malory Lara que desde pequeñas siempre fue mi fuente de inspiración, me protegió, me consoló y siempre estuvo cumpliendo mis caprichos, gracias por todos los bellos momentos que pasamos; gracias hermanos por siempre apoyarme y no dejarme sola, cada regaño por mi actitud ha sido valioso porque ahora soy una mejor persona, Los amo.

También deseo agradecer al amor de mi vida Jeferson Joel Zurita Galeas, quien siempre ha estado presente en cada etapa de mi vida y de mi carrera universitaria, el apoyo incondicional que me has brindado es la inspiración para seguir adelante y mejorar como persona. Tú amor puro y sincero han sabido mejorarme como persona y doy gracias a Dios por haberte puesto en mi camino. Este logro también es por ti mi amor

Alexia Lisbeth Lara Alvarado

ÍNDICE

CERTIFICACIÓN DEL TUTOR DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN I

DECLARACIÓN JURAMENTADA DE AUTENTICIDAD DE AUTORÍA II

REPORTE SISTEMA TURNITIN III

DEDICATORIA IV

AGRADECIMIENTO VI

ÍNDICE VII

Capítulo I: Problema 1

1.1. Resumen – abstract 1

Abstract 2

1.2. Introducción 3

1.3. Planteamiento del problema 4

1.4. Formulación del problema 5

1.5. Hipótesis 5

1.6. Variables de la Investigación 5

1.6.1. Variable Independiente (Causa) 5

1.6.2. Variable Dependiente (Efecto) 5

1.7.1. Objetivo General 5

1.7.2. Objetivos Específicos: 6

1.8. Justificación 6

CAPÍTULO II – MARCO TEÓRICO 8

2. Marco teórico 8

2.1. El derecho a la propiedad 8

2.1.1. Origen del derecho a la propiedad 8

2.1.1.1. Prehistoria - Propiedad Colectiva 8

2.1.1.2. Antigüedad - Aparición de la Propiedad Individual 9

2.1.1.3. Edad Media - Influencia del Feudalismo 9

2.1.1.4. Edad Moderna - Consolidación del Derecho a la Propiedad 9

2.1.1.5. Siglo XX - Función Social de la Propiedad 10

2.1.1.6. Actualidad 10

2.1.2. Definición del derecho a la Propiedad Privada 10

2.1.2.1. Elementos del derecho a la propiedad 11

Facultad jurídica 11

Titularidad 12

Objeto 12

Uso, Disfrute y Disposición 12

Exclusión 13

Límites legales 13

2.1.3. El derecho a la propiedad en el Ecuador 14

2.1.3.1. Formas de Propiedad Reconocidas 15

2.1.3.1.1. Análisis de las Formas de Propiedad en Ecuador 15

Propiedad Privada 16

Propiedad Pública 16

Propiedad Comunitaria 17

Propiedad Ancestral 17

2.1.4. Función Social y Ambiental de la Propiedad 18

2.1.4.1. Función Social de la Propiedad 18

2.1.4.1.1. Concepto y evolución 19

Orígenes y Antecedentes 19

Surgimiento del Concepto Moderno 19

Consolidación de la Función Social 19

2.1.4.2. La Función Social de la propiedad en el Ecuador 20

2.1.4.2.1. Exigencias Derivadas de la Función Social de la Propiedad 20

Uso productivo y eficiente de la propiedad 21

Cumplimiento de la normativa ambiental 21

Respeto a los derechos de terceros 22

Contribución al desarrollo social 22

Conservación del patrimonio cultural 22

2.1.4.3. La función ambiental de la propiedad 23

Exigencias de la Función Ambiental 23

La Función Ambiental en el Ecuador 24

2.1.4.4. Limitaciones al Derecho de Propiedad 25

La Expropiación 27

Servidumbres 27

Restricciones Ambientales 28

Urbanismo y Ordenamiento Territorial 28

Función Social de la Propiedad 28

2.2. Análisis del Art. 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) 29

2.2.1. El Art. 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en relación al Art. 323 de la Constitución de la República 32

2.2.1. Principios de Razonabilidad y Proporcionalidad en la restricción del derecho a la propiedad 33

2.2.1.1. Principio de Razonabilidad 34

2.2.1.2. Principio de Proporcionalidad 34

2.2.1.3. Los principios de razonabilidad y proporcionalidad en el contexto del Art. 424 del COOTAD 35

CAPÍTULO III – METODOLOGÍA 36

3. Método de Investigación 36

3.1. Tipo de investigación 36

3.2. Técnicas e instrumentos de recolección de datos 37

3.3. Criterios de inclusión y exclusión 38

3.4. Población y muestra 38

3.5. Localización geográfica del estudio 39

Capítulo IV 40

4.1. Resultados 40

4.1.1. Interpretación de los resultados obtenidos de la encuesta aplicada al Síndico del GAD – Guaranda. 40

4.1.2. Interpretación de los resultados obtenidos de las encuestas aplicadas a los abogados en libre ejercicio del cantón Guaranda. 42

4.2 Discusión 48

CAPÍTULO V 50

5.1. Conclusiones 50

Conclusiones 50

5.2. Recomendaciones 51

Bibliografía 52

Capítulo I: Problema

1.1. Resumen – abstract

Resumen

El derecho a la propiedad se refiere a la facultad jurídica que tiene una persona de poseer, utilizar, disfrutar y disponer de un bien de manera exclusiva dentro de los límites y con las obligaciones que establezca la ley. Esta facultad puede aplicarse tanto a la propiedad inmobiliaria (tierras, edificios) como a la propiedad mueble (vehículos, joyas, etc.). Este derecho es fundamental y está protegido por varias constituciones nacionales y tratados internacionales, reconociendo la importancia de la propiedad privada para la libertad y el desarrollo individual y colectivo.

Por otra parte, el Art. 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), dispone que, en las subdivisiones y fraccionamientos de urbanizaciones, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Municipio.

La técnica que se aplicó en la presente investigación fue una encuesta con un cuestionario cerrado de cinco preguntas, así mismo se recolectó información con la ayuda de una guía de análisis documental, para establecer la parte teórica y doctrinal de la investigación.

Palabras clave: derecho a la propiedad, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

Abstract

The right to property refers to the legal power that a person has to possess, use, enjoy and dispose of an asset exclusively within the limits and with the obligations established by law. This power can apply to both real property (land, buildings) and personal property (vehicles, jewelry, etc.). This right is fundamental and is protected by various national constitutions and international treaties, recognizing the importance of private property for individual and collective freedom and development.

On the other hand, Art. 424 of the Organic Code of Territorial Organization, Autonomy and Decentralization (COOTAD), provides that, in the subdivisions and subdivisions of urbanizations, the developer must carry out the urbanization works, enabling roads, green and community **areas,** and said areas must be delivered, once only, in the form of a free and mandatory transfer to the Municipality.

The technique that was applied in this research was a survey with a closed questionnaire of five questions, likewise, information was collected with the help of a documentary analysis guide, to establish the theoretical and doctrinal part of the research.

Keywords: right to property, Organic Code of Territorial Organization, Autonomy and Decentralization

1.2. Introducción

El derecho a la propiedad se refiere a la facultad jurídica que tiene una persona de poseer, utilizar, disfrutar y disponer de un bien de manera exclusiva dentro de los límites y con las obligaciones que establezca la ley. Esta facultad puede aplicarse tanto a la propiedad inmobiliaria (tierras, edificios) como a la propiedad mueble (vehículos, joyas, etc.). Este derecho es fundamental y está protegido por varias constituciones nacionales y tratados internacionales, reconociendo la importancia de la propiedad privada para la libertad y el desarrollo individual y colectivo.

Bajo este derecho, a los propietarios se les otorgan derechos para controlar su propiedad, como el derecho a beneficiarse de ella (por ejemplo, a través de la renta o la venta), el derecho a excluir a otros de ella, y el derecho a destruir o modificar la propiedad (siempre que sea legal hacerlo). Sin embargo, este derecho no es absoluto y puede estar sujeto a regulaciones que persiguen el interés público, como las normas de zonificación o las exigencias de la función social de la propiedad (Freitas & Pedra, 2017) (Branan, 2022).

La Constitución de la República del Ecuador, en su Art. 66, reconoce y garantiza el derecho a la propiedad privada, incluyendo la facultad de disponer de los bienes de su propiedad. Sin embargo, este derecho no es absoluto y puede estar sujeto a limitaciones establecidas en la ley, siempre que sean necesarias para proteger el interés colectivo.

El Art. 424 del COOTAD establece la obligación de destinar un porcentaje mínimo del área útil de un terreno para áreas verdes y comunales en caso de fraccionamientos y urbanizaciones. Este porcentaje varía según la ubicación del terreno y el tipo de uso de suelo, oscilando entre el 10% y el 30%.

La confiscación es una acción por la cual el Estado toma propiedad privada sin compensación al propietario. A diferencia de la expropiación, que generalmente implica una toma de propiedad por razones de utilidad pública o interés social con la correspondiente compensación al propietario, la confiscación ocurre sin indemnización y puede llevarse a cabo como penalización por una infracción legal o delito, o en situaciones de emergencia nacional.

1.3. Planteamiento del problema

El derecho a la propiedad se encuentra consagrado en el texto de la Constitución de la Republica, derecho que asegura a toda persona, natural o jurídica, la facultad de acceder y ostentar el derecho de dominio de bienes inmuebles sin limitación alguna, solamente con la excepción de la declaratoria de utilidad pública o interés social que faculta la Constitución al Estado, prohibiéndose a demás todo tipo de confiscación de los bienes raíces de dominio particular.

Sin embargo, de las disposiciones de las Norma Suprema, el Art. 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), dispone que en las subdivisiones y fraccionamientos de urbanizaciones, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Municipio.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, el municipio podrá optar entre exigir la cesión gratuita y obligatoria o su compensación en dinero según el avalúo catastral del inmueble.

La disposición antes señalada contraviene de forma expresa el derecho a la propiedad consagrado en la Constitución y lejos de una cesión de bienes se asemeja más a una confiscación.

1.4. Formulación del problema

¿La obligatoriedad de cesión gratuita de áreas verdes en urbanizaciones, establecida en el Art. 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización del Ecuador, vulnera el derecho constitucional a la propiedad privada, consagrado en la Constitución de la República?

1.5. Hipótesis

La obligatoriedad de cesión gratuita de áreas verdes en urbanizaciones, establecida en el Art. 424 del COOTAD, constituye una limitación desproporcionada al derecho constitucional a la propiedad privada, pudiendo considerarse en ciertos casos como una forma de confiscación no amparada por la Constitución de la República del Ecuador

1.6. Variables de la Investigación

1.6.1. Variable Independiente (Causa)

El derecho a la propiedad.

1.6.2. Variable Dependiente (Efecto)

Frente a las disposiciones del art. 424 del COOTAD.

1.7.1. Objetivo General

Establecer si el texto del Art. 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se encuentra en armonía con las disposiciones Constitucionales que ampara el derecho a la propiedad.

1.7.2. Objetivos Específicos:

- Estudiar lo relativo al derecho a la propiedad.
- Determinar si el texto del 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización favorece a los municipios una forma velada de confiscación
- Establecer posibles vulneraciones del derecho a la propiedad por el texto del art 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

1.8. Justificación

La presente investigación se justificó en la necesidad de analizar la compleja relación entre el derecho a la propiedad privada, consagrado en la Constitución de la República del Ecuador, y las disposiciones del Art. 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que regulan la cesión gratuita de áreas verdes en urbanizaciones.

Se consideró relevante este análisis debido a la importancia fundamental del derecho a la propiedad en un Estado de Derecho, así como al impacto que la normativa urbanística tiene en el desarrollo de las ciudades y en el ejercicio de este derecho por parte de los ciudadanos.

La investigación buscó determinar si la obligatoriedad de ceder gratuitamente terrenos para áreas verdes, establecida en el COOTAD, constituía una limitación constitucionalmente válida al derecho a la propiedad o si, por el contrario, podía considerarse una afectación desproporcionada que vulneraba este derecho fundamental.

Se consideró que la clarificación de esta cuestión resultaba fundamental para garantizar la seguridad jurídica en el ámbito del desarrollo urbanístico y para asegurar el

respeto a los derechos de los propietarios de terrenos frente a las potestades regulatorias del Estado.

CAPÍTULO II – MARCO TEÓRICO

2. Marco teórico

2.1. El derecho a la propiedad

El derecho a la propiedad es la facultad que tiene una persona (física o jurídica) para usar, disfrutar y disponer de un bien de forma legítima y excluyendo a los demás. Esto implica aprovechar el bien según su naturaleza, obtener los frutos o beneficios que el bien produce y decidir sobre el destino del bien, como venderlo, donarlo, alquilarlo o incluso destruirlo. (Lai et al., 2020).

Este derecho no es absoluto, está sujeto a limitaciones por razones de interés general, como la función social de la propiedad, el bienestar colectivo o la protección del medio ambiente.

2.1.1. Origen del derecho a la propiedad

El origen histórico del derecho a la propiedad se remonta a las primeras formas de organización social. El origen del derecho a la propiedad es un tema complejo con raíces históricas, filosóficas y jurídicas que se remontan a la antigüedad.

2.1.1.1. Prehistoria - Propiedad Colectiva

En las sociedades prehistóricas, la propiedad era principalmente colectiva. Los recursos, como la tierra y los animales, se consideraban propiedad del grupo y su uso se regulaba por normas consuetudinarias. La idea de propiedad individual era prácticamente inexistente. (Fajardo, 2020)

2.1.1.2. Antigüedad - Aparición de la Propiedad Individual

Mesopotamia y Egipto: Surgen los primeros registros escritos de propiedad individual, principalmente de tierras y bienes muebles. Sin embargo, la propiedad seguía estando sujeta a fuertes restricciones por parte del gobernante, quien tenía la última palabra sobre su uso y disposición. (Esteve, 2017).

Grecia: Se desarrolla el concepto de propiedad privada como un derecho individual, ligado a la libertad y la autonomía personal. Filósofos como Aristóteles defendían la propiedad privada como un incentivo para el trabajo y la prosperidad. (Schäfer & Singh, 2018).

Roma: Se consolida el derecho de propiedad como un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, protegido por el derecho romano. Se establecen diferentes formas de propiedad y se regula su transmisión y defensa.

2.1.1.3. Edad Media - Influencia del Feudalismo

Propiedad feudal: El sistema feudal se caracterizó por una estructura jerárquica de la propiedad, donde el rey era el dueño supremo de la tierra y la cedía a sus vasallos a cambio de fidelidad y servicios. Los siervos trabajaban la tierra, pero no la poseían.

Resurgimiento de la propiedad urbana: En las ciudades medievales, surge una nueva clase social de comerciantes y artesanos que impulsan el desarrollo de la propiedad privada urbana.

2.1.1.4. Edad Moderna - Consolidación del Derecho a la Propiedad

Revoluciones liberales: Las revoluciones liberales del siglo XVIII, como la Revolución Francesa y la Independencia de Estados Unidos, consagran el derecho a la propiedad privada como un derecho fundamental e inviolable.

Pensamiento liberal: Filósofos como John Locke y Adam Smith defienden la propiedad privada como un pilar fundamental de la libertad individual, el libre mercado y el progreso económico. (Esplugas, 2021)

2.1.1.5. Siglo XX - Función Social de la Propiedad

Movimientos sociales: Los movimientos sociales del siglo XX, como el socialismo y el comunismo, cuestionan el carácter absoluto de la propiedad privada y abogan por una mayor intervención del Estado en su regulación.

Función social de la propiedad: Se reconoce que la propiedad tiene una función social y que su ejercicio debe estar supeditado al interés general.

Estado de Bienestar: Se desarrolla el concepto de la función social de la propiedad, que limita el derecho individual en aras del interés general y justifica la intervención del Estado para garantizar el acceso a la vivienda, la redistribución de la tierra y la protección del medio ambiente.

2.1.1.6. Actualidad

Globalización: La globalización plantea nuevos desafíos para la regulación de la propiedad, como la protección de la propiedad intelectual, la inversión extranjera y la gestión de los recursos naturales.

Desarrollo sostenible: Se busca un equilibrio entre el derecho a la propiedad privada y la protección del medio ambiente, promoviendo modelos de desarrollo sostenible que garanticen el bienestar de las generaciones presentes y futuras.

2.1.2. Definición del derecho a la Propiedad Privada

El derecho a la propiedad privada es un derecho fundamental reconocido en diversos instrumentos jurídicos internacionales y nacionales. Podemos definir a este

derecho como el poder jurídico que tiene una persona, natural o jurídica, de usar, gozar, disponer y excluir a otros del bien o recurso que le pertenece, siempre que su ejercicio se enmarque dentro de los límites establecidos por el ordenamiento jurídico (Esteve, 2017).

Según Espín, el derecho de propiedad “consiste en poder usar, gozar y disponer de una cosa, con las limitaciones y obligaciones establecidas por las leyes" (Espín, 2021).

“El derecho de propiedad es el poder jurídico que permite a una persona usar, gozar, disponer y reivindicar un bien. Es un derecho real, exclusivo, perpetuo y oponible erga omnes." (Comisión para el Empoderamiento Legal de los Pobres, 2022)

2.1.2.1. Elementos del derecho a la propiedad

Para comprender mejor la definición del derecho a la propiedad, podemos desglosar la definición en sus elementos:

Facultad jurídica

El derecho a la propiedad se configura como una facultad jurídica**,** es decir, un poder otorgado por el ordenamiento jurídico a un sujeto para actuar de determinada manera respecto a un bien.

Se trata de un derecho subjetivo, lo que significa que el titular (sujeto activo) puede exigir su respeto frente a terceros (sujetos pasivos), incluso frente al Estado.

El derecho a la propiedad encuentra su origen en diversas fuentes del derecho, tanto a nivel nacional como internacional.

Titularidad

El derecho de propiedad puede ser ejercido por una persona natural (ser humano) o una persona jurídica (entidad con personalidad jurídica propia, como una empresa, una asociación o el Estado).

En principio, cualquier persona física o jurídica puede ser titular del derecho de propiedad, sin discriminaciones. Sin embargo, pueden existir limitaciones legales en casos específicos (por ejemplo, extranjeros adquiriendo terrenos en zonas fronterizas).

Objeto

El objeto del derecho de propiedad son los bienes susceptibles de apropiación. Estos pueden ser materiales (tangibles, como una casa, un vehículo o un terreno) o inmateriales (intangibles, como derechos de autor, patentes, marcas).

No todos los bienes son susceptibles de apropiación privada. Existen bienes de dominio público, como las calles o los ríos, que pertenecen a la colectividad y no pueden ser objeto de propiedad privada.

Uso, Disfrute y Disposición

El derecho de propiedad confiere al titular un haz de facultades sobre el bien:

- **Uso:** Facultad de servirse del bien de acuerdo a su naturaleza y función.
- **Disfrute:** Facultad de obtener los frutos y beneficios que el bien produzca.
- **Disposición:** Facultad de decidir sobre el destino del bien, incluyendo su enajenación (venta, donación), gravamen (hipoteca) o incluso destrucción.

El ejercicio de estas facultades no es absoluto, sino que está limitado por:

- **La ley:** El ordenamiento jurídico puede establecer limitaciones al uso, disfrute y disposición de determinados bienes (por ejemplo, normas urbanísticas que limitan la altura de los edificios).
- **Derechos de terceros:** El ejercicio del derecho de propiedad no puede vulnerar los derechos de otras personas (por ejemplo, no se puede construir un muro que impida el acceso a la propiedad de un vecino).

Exclusión

El derecho de propiedad otorga al titular la facultad de excluir a cualquier otra persona de la posesión, uso o disfrute del bien, sin su consentimiento.

El ordenamiento jurídico prevé mecanismos para la defensa del derecho de propiedad frente a intromisiones ilegítimas de terceros, como las acciones posesorias o reivindicatorias.

Límites legales

El derecho a la propiedad no es absoluto, sino que está limitado por el interés general y la función social que debe cumplir. Las limitaciones al derecho de propiedad se justifican en la necesidad de:

- **Proteger el interés general:** Por ejemplo, expropiaciones por causa de utilidad pública.
- **Garantizar el bien común:** Por ejemplo, limitaciones al uso del agua en épocas de sequía.
- **Proporcionalidad y legalidad:** Las limitaciones al derecho de propiedad deben ser proporcionales al fin que se persigue y estar establecidas por ley.

.

2.1.3. El derecho a la propiedad en el Ecuador

La Constitución de la República del Ecuador (2008) es el pilar fundamental donde se reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus diversas formas. La Constitución amplía la protección a otras formas de propiedad, reflejando la diversidad social y cultural del país.

Según el Código Civil (2005) en su Art. 599 se define el dominio, también conocido como propiedad, como un derecho real que recae sobre una cosa corporal. Esto significa que es un derecho directo e inmediato sobre un bien tangible, otorgando al titular un poder jurídico directo sobre el mismo, a diferencia de los derechos personales que se ejercen frente a una persona en particular.

La norma destaca dos elementos esenciales del dominio, el goce que no es más que facultad de usar y disfrutar la cosa, obteniendo de ella todas las utilidades que pueda proporcionar, siempre dentro de los límites legales. Y la disposición, que es la potestad de decidir sobre el destino del bien, pudiendo enajenarlo (venderlo, donarlo, etc.), gravarlo (constituir hipotecas, servidumbres, etc.) o incluso destruirlo, siempre que no sea contrario a la normativa legal o derechos de terceros.

Además, el artículo establece que el ejercicio del derecho de dominio debe ejercitarse conforme a las disposiciones de las leyes pues este derecho no es absoluto, está sujeto a las limitaciones establecidas en el ordenamiento jurídico para proteger el interés general y los derechos de terceros; y, respetando el derecho ajeno, sea individual o social ya que no puede utilizarse de manera abusiva o perjudicial para otros, ya sean particulares o la colectividad.

Finalmente, el artículo define a la "mera o nuda propiedad", que se refiere a la situación en la que el propietario ha separado el derecho de goce del derecho de

disposición. En este caso, el nudo propietario conserva la titularidad del bien, pero no puede utilizarlo ni disfrutarlo, mientras que otra persona (por ejemplo, un usufructuario) tiene el derecho de goce sobre la cosa.

> Art. 599.- 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.
>
> La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad. (Código Civil, 2005, Art. 599)

2.1.3.1. Formas de Propiedad Reconocidas

El artículo 321 de la Constitución establece que el Estado reconoce y protege el derecho a la propiedad en todas sus modalidades: pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta. Además, enfatiza que el ejercicio de este derecho, independientemente de su forma, debe estar siempre orientado a cumplir con una función social y ambiental.

> **Art. 321.-** El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental. (Constitución de la República del Ecuador, 2008, Art. 321).

Este artículo es importante porque no se limita a mencionar las formas de propiedad, sino que establece la obligatoriedad de que todas ellas cumplan una función social y ambiental.

2.1.3.1.1. Análisis de las Formas de Propiedad en Ecuador

El reconocimiento constitucional de diversas formas de propiedad en Ecuador refleja un enfoque pluralista e inclusivo, buscando un equilibrio entre los derechos

individuales, los derechos colectivos y la protección del medio ambiente. Se divide de la siguiente manera:

Propiedad Privada

Su titularidad corresponde a personas naturales o jurídicas, es un derecho real, exclusivo y perpetuo sobre un bien, otorgando al titular la facultad de usar, disfrutar, disponer y reivindicarlo. Si bien se reconoce ampliamente, en Ecuador la propiedad privada no es absoluta.

La propiedad se encuentra sujeta a la función social y ecológica, lo que implica que su ejercicio debe considerar el bienestar colectivo y la protección del medio ambiente. Sobre este respecto Espín (2021), afirma que:

> Las limitaciones impuestas debido al interés público afectan directamente a la propiedad en su carácter absoluto (debilitamiento de la propiedad – restricción administrativa), exclusivo (desmembración de la propiedad – servidumbre administrativa) y perpetuo (extinción de la propiedad - expropiación). (Espín, 2021, pág. 140).

Esta forma de propiedad, se encuentra regulada de forma general en el Código Civil. Ejemplos: Viviendas, terrenos, empresas, bienes muebles.

Propiedad Pública

En el caso de la propiedad pública, su titularidad le corresponde al Estado ecuatoriano. Los bienes pertenecen al Estado y son imprescriptibles e inalienables en su mayoría. Su finalidad es el uso público o la prestación de servicios públicos.

Esta forma de propiedad es fundamental para el desarrollo del país, la provisión de servicios básicos y la protección del patrimonio nacional. Se encuentra regulada por la Constitución de la República del Ecuador y otras leyes especiales como el Código

Orgánico de Organización Territorial (COOTAD). Ejemplos: Parques nacionales, carreteras, edificios gubernamentales, recursos naturales.

Propiedad Comunitaria

En el caso de la propiedad comunitaria la titularidad corresponde exclusivamente a la**s** comunidades indígenas, afroecuatorianas u otras formas de organización ancestral.

Esta forma de propiedad es un derecho colectivo sobre la tierra y los recursos naturales que han usado y ocupado ancestralmente. Se rige por sus propias normas y costumbres, reconociendo la propiedad colectiva y la gestión comunitaria. Es fundamental para la protección de la identidad cultural, la seguridad alimentaria y el desarrollo sostenible de estas comunidades.

Se encuentra regulada principalmente por la Constitución de la República del Ecuador, Ley de Tierras y Reforma Agraria y otras leyes especiales. Ejemplos: Tierras comunales, bosques comunitarios, recursos hídricos compartidos.

Propiedad Ancestral

Esta forma de propiedad esta concedida únicamente a los Pueblos indígenas. Se encuentra vinculada a territorios y recursos naturales que han sido utilizados y ocupados ancestralmente por estos pueblos, incluso si no existe un título de propiedad formal. Esta forma de propiedad es fundamental para la supervivencia física y cultural de los pueblos indígenas, reconociendo su derecho a la libre determinación y al uso sostenible de sus recursos.

Se encuentra regulada por la Constitución de la República del Ecuador, Convenio 169 de la OIT sobre Pueblos Indígenas y Tribales. Ejemplos: Territorios indígenas, sitios sagrados, rutas de nomadismo.

2.1.4. Función Social y Ambiental de la Propiedad

La Constitución de la República del Ecuador (2008) incorpora la función social y ambiental de la propiedad como un principio fundamental que rige el derecho a la propiedad en todas sus formas. Este enfoque de la propiedad trasciende la visión tradicional de la propiedad como un derecho individual absoluto y la enmarca dentro de un contexto de responsabilidad colectiva, justicia social y sostenibilidad ambiental.

2.1.4.1. Función Social de la Propiedad

El concepto de función social de la propiedad surge como una respuesta a las desigualdades sociales y los abusos que se generaban bajo la concepción absoluta del derecho a la propiedad privada. A lo largo de la historia, este concepto ha evolucionado, pasando de ser una idea marginal a un principio fundamental en muchos ordenamientos jurídicos contemporáneos.

Sobre la función social de la propiedad, Pérez (2016), escribe:

> Ahora bien si decimos que la propiedad privada es una función social en sí misma, podríamos darle el carácter de derecho fundamental, por lo que, a través de las acciones establecidas para su defensa, el Estado podrá ejercerla dentro del respeto que imponen los derechos fundamentales. Por lo tanto, teniendo en cuenta que la propiedad privada es una función social, el Estado permite el goce al particular del derecho de dominio, pudiéndolo retomar en cualquier momento. (Pérez, 2016, pág. 188)

2.1.4.1.1. Concepto y evolución

Orígenes y Antecedentes

Pensamiento Grecolatino: Ya en la antigua Grecia, filósofos como Platón y Aristóteles planteaban la necesidad de que la propiedad privada cumpliera una función social, subordinada al bien común.

Derecho Romano: Si bien el derecho romano reconocía ampliamente la propiedad privada, también establecía limitaciones en aras del interés público, como las servidumbres.

Edad Media: El sistema feudal limitaba el poder absoluto del propietario, imponiendo obligaciones y restricciones en beneficio del señor feudal.

Surgimiento del Concepto Moderno

Siglo XIX: Las revoluciones liberales reconocen la propiedad privada como un derecho fundamental, pero surgen críticas a su carácter absoluto, especialmente en el contexto de la Revolución Industrial y la creciente desigualdad social.

Pensamiento Socialista: Corrientes como el socialismo y el comunismo cuestionan la propiedad privada como fuente de desigualdad y abogan por su abolición o por una mayor intervención del Estado en su regulación.

Consolidación de la Función Social

Siglo XX: Se consolida la idea de la función social de la propiedad, influenciada por la crisis económica de 1929, el desarrollo del Estado de Bienestar y la necesidad de garantizar derechos sociales.

Constituciones Sociales: Las nuevas constituciones incorporan la función social de la propiedad como un principio fundamental, limitando el derecho individual en aras del interés general.

Declaración Universal de los Derechos Humanos: Reconoce el derecho a la propiedad privada, pero también establece que "nadie podrá ser privado arbitrariamente de su propiedad".

2.1.4.2. La Función Social de la propiedad en el Ecuador

Como mencionamos anteriormente, la Constitución de la República del Ecuador, otorga una gran importancia a la función social y ecológica de la propiedad. Este enfoque se refleja en la protección de la propiedad comunitaria y ancestral, las limitaciones a la propiedad privada en aras del bien común y la promoción de un desarrollo sostenible.

En definitiva, la función social de la propiedad ha evolucionado desde una idea marginal a un principio fundamental del derecho, buscando un equilibrio entre el derecho individual a la propiedad y el bienestar colectivo, la justicia social y la protección del medio ambiente coadyuvando a su desarrollo sostenible, en este sentido, Pereira (2020) afirma:

> El concepto de desarrollo sostenible se entiende como un estilo de desarrollo que integra en forma equilibrada tres dimensiones fundamentales del entorno de las personas: el económico, el social, y el ambiental. Este estilo de desarrollo permitiría lograr que "se satisfagan las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades (Pereira, 2020, pág. 165)

2.1.4.2.1. Exigencias Derivadas de la Función Social de la Propiedad

La función social de la propiedad, como principio fundamental en el Ecuador, implica que el derecho a la propiedad no es absoluto y está sujeto a una serie de exigencias que buscan el bienestar colectivo, la justicia social y la protección del medio

ambiente. Estas exigencias se traducen en obligaciones concretas para los propietarios, tanto públicos como privados.

Sobre este punto en particular Fernandes (2022) detalla que:

> En países subdesarrollados, la mayoría de los programas y propuestas de gestión urbana han requerido adoptar un criterio de orientación social a los derechos de propiedad, lo que garantiza una intervención estatal de amplio alcance sobre el control del uso y desarrollo del suelo. (Fernandes, 2022)

Uso productivo y eficiente de la propiedad

Se espera que la propiedad, especialmente la tierra y los recursos naturales, se utilicen de manera productiva, generando beneficios económicos, sociales y ambientales, evitándose la subutilización o el abandono de tierras productivas, promoviendo su aprovechamiento en beneficio de la sociedad.

Además, se incentiva la inversión en mejoras y tecnologías que aumenten la productividad, siempre que sean sostenibles.

Cumplimiento de la normativa ambiental

Los propietarios deben cumplir con la legislación ambiental vigente, adoptando medidas para prevenir, mitigar y compensar los impactos negativos de sus actividades sobre el medio ambiente, por ello, se exige la obtención de permisos y licencias ambientales para actividades que puedan afectar el entorno.

También se promueve la implementación de buenas prácticas ambientales en todos los sectores productivos.

Respeto a los derechos de terceros

El ejercicio del derecho a la propiedad no puede vulnerar los derechos de otras personas, como el derecho a la salud, a un ambiente sano, a la vivienda digna, entre otros. En este sentido, se deben respetar las servidumbres y otras limitaciones al dominio establecidas por ley o por acuerdo entre las partes.

Se promueve la resolución pacífica de conflictos relacionados con la propiedad, a través del diálogo y la mediación.

Contribución al desarrollo social

Se espera que los propietarios contribuyan al desarrollo social del país, generando empleo, pagando impuestos de forma justa y participando en iniciativas de responsabilidad social. Se promueve la inversión en proyectos que beneficien a las comunidades locales, especialmente en zonas rurales y marginadas.

También se fomenta el acceso a la vivienda digna, a través de programas de vivienda social y el control de la especulación inmobiliaria.

Conservación del patrimonio cultural

Los propietarios de bienes que forman parte del patrimonio cultural del país tienen la obligación de conservarlos y protegerlos, estableciéndose limitaciones a la intervención en estos bienes, requiriendo permisos especiales para su restauración o modificación y se promueve la difusión y el acceso al patrimonio cultural, como un bien público que debe ser disfrutado por todos.

La función social de la propiedad implica un cambio de paradigma en la concepción tradicional del derecho a la propiedad, ya que se pasa del enfoque individualista al solidario, donde el interés general y el bien común priman sobre el interés particular.

2.1.4.3. La función ambiental de la propiedad

La función ambiental de la propiedad es un concepto fundamental que se ha ido consolidando en las últimas décadas, impulsado por la creciente conciencia sobre la importancia de proteger el medio ambiente. Este principio establece que el derecho a la propiedad no es absoluto y debe ejercerse en armonía con la naturaleza, considerando los derechos de las generaciones presentes y futuras a un ambiente sano. Según Farias & Moura (2021):

> En un mundo en el que los problemas medioambientales son cada día más numerosos y más graves, es muy importante que se considere de esta manera el derecho a un medio ambiente ecológicamente equilibrado, que deriva directamente del principio fundamental de la dignidad humana, so pena de que los dictados constitucionales sobre la protección del medio ambiente no se materializan. (Farias & Moura, 2021, pág. 45)

Así pues, la función ambiental de la propiedad implica que los propietarios, ya sean públicos o privados, tienen la responsabilidad de usar y gestionar sus bienes de manera sostenible, minimizando su impacto ambiental y contribuyendo a la conservación de los recursos naturales.

Exigencias de la Función Ambiental

La función ambiental de la propiedad es precisamente el marco conceptual que permite armonizar estos dos aspectos, buscando un equilibrio entre el desarrollo económico y social y la conservación del ambiente.

Uso sostenible de los recursos naturales

Se promueve el uso racional y eficiente de los recursos como el agua, el suelo, los bosques, la flora y la fauna, evitando su sobreexplotación, contaminación y degradación.

Conservación de la biodiversidad

Se reconoce la importancia de proteger la diversidad biológica y los ecosistemas, implementando medidas para la conservación de especies amenazadas, la protección de áreas naturales y la restauración de ecosistemas degradados.

Prevención y control de la contaminación

Se busca minimizar la generación de residuos y emisiones contaminantes, adoptando tecnologías limpias, implementando sistemas de gestión ambiental y cumpliendo con la normativa ambiental vigente.

Adaptación al cambio climático

Se promueven prácticas que contribuyan a la adaptación a los efectos del cambio climático, como la gestión integrada de zonas costeras, la conservación de fuentes de agua y la promoción de la agricultura sostenible.

Responsabilidad ambiental

Se establece la responsabilidad de los propietarios por los daños ambientales que generen sus actividades, debiendo asumir los costos de reparación y compensación.

La Función Ambiental en el Ecuador

La Constitución es pionera en el reconocimiento de los derechos de la naturaleza, estableciendo en su Art. 71 que: “La naturaleza o Pacha Mama, donde se

reproduce y realiza la vida, tiene derecho a que se respete integralmente su existencia y el mantenimiento y regeneración de sus ciclos vitales, estructura, funciones y procesos evolutivos." (Constitución de la República del Ecuador, 2008)

Este enfoque se traduce en una serie de principios y normas que buscan garantizar la función ambiental de la propiedad:

- **El principio de precaución:** Si existe riesgo de daño grave o irreversible al ambiente, se pueden tomar medidas de protección, aunque no exista certeza científica absoluta.
- **La responsabilidad objetiva por daños ambientales:** El causante del daño ambiental es responsable, aunque no haya actuado con culpa.
- **La participación ciudadana en la gestión ambiental:** Se reconoce el derecho de la ciudadanía a participar en la toma de decisiones que puedan afectar al ambiente.

2.1.4.4. Limitaciones al Derecho de Propiedad

El Art. 323 de la Constitución de la República del Ecuador (2008) establece el derecho del Estado a expropiar bienes privados, pero bajo condiciones específicas que buscan proteger a los propietarios y garantizar que la medida se tome en beneficio del bien común.

> Art. 323.- Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación. (Constitución de la República del Ecuador, 2008, Art. 323)

El objetivo de la Expropiación, puede ser por proyectos que buscan mejorar la calidad de vida de la población, como la construcción de hospitales, escuelas o viviendas sociales.

También se puede expropiar para proteger el medio ambiente y los recursos naturales, como la creación de áreas protegidas o la implementación de proyectos de energías renovables o como resultado de una medida que beneficie a la sociedad en su conjunto, como la construcción de infraestructuras de transporte o la provisión de servicios públicos esenciales.

La norma Constitucional otorga a las entidades públicas la facultad de declarar la expropiación, como ministerios, gobiernos locales u otras entidades con competencia en la materia, sobre los bienes de personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, que son titulares del derecho de propiedad sobre el bien a expropiar.

Las causas para que se declare la expropiación son:

- **Utilidad pública:** Cuando el bien es necesario para satisfacer una necesidad colectiva, como la construcción de una carretera o un hospital.
- **Interés social:** Cuando la expropiación busca corregir desigualdades sociales o promover el desarrollo equitativo, como la redistribución de tierras improductivas.
- **Interés nacional:** Cuando la expropiación se justifica por razones de seguridad nacional, defensa o protección de intereses estratégicos del país.

Los propietarios de los bienes expropiados tienen derecho a que el valor del bien expropiado sea determinado de forma objetiva e imparcial, tomando en cuenta su valor de mercado y otros factores relevantes, recibir una compensación económica justa por la pérdida de su bien. La indemnización debe cubrir el valor del bien y los daños

patrimoniales que la expropiación le ocasión; y, la indemnización que debe ser pagada al propietario antes de que se concrete la expropiación. Esto busca evitar que el propietario quede desprotegido o sufra un perjuicio económico por la acción del Estado.

El artículo citado, prohíbe expresamente la confiscación, que se refiere a la privación de la propiedad sin una justa causa, sin el debido proceso legal y sin el pago de una indemnización, con lo que se busca proteger el derecho a la propiedad privada de acciones arbitrarias o ilegítimas por parte del Estado.

La Expropiación

La Constitución de la República del Ecuador (2008) permite al Estado expropiar bienes privados por causa de utilidad pública o interés social, siempre que se cumpla con el debido proceso legal y se pague una justa indemnización al propietario. La expropiación implica la transferencia forzosa de la propiedad privada al Estado o a un particular autorizado por este.

Ejemplos: Expropiación de terrenos para la construcción de carreteras, hospitales, escuelas, etc.

Servidumbres

Las servidumbres son derechos reales que limitan el uso de un predio (predio sirviente) en beneficio de otro predio (predio dominante) perteneciente a un propietario distinto. Se constituyen por ley, por voluntad de las partes (contrato) o por sentencia judicial.

Ejemplos: Servidumbre de paso, servidumbre de acueducto, servidumbre de luces y vistas, etc.

Restricciones Ambientales

El Estado puede establecer limitaciones al uso de la propiedad para proteger el medio ambiente y garantizar el desarrollo sostenible. Estas restricciones pueden incluir la prohibición de actividades contaminantes, la obligación de realizar estudios de impacto ambiental, la creación de áreas protegidas, entre otras.

Ejemplos: Prohibición de la tala indiscriminada de bosques, límites a las emisiones de gases contaminantes, etc.

Urbanismo y Ordenamiento Territorial

Las normas de urbanismo y ordenamiento territorial establecen limitaciones al uso del suelo y a la construcción, con el fin de garantizar un desarrollo urbano ordenado y sostenible. Estas normas pueden regular aspectos como el uso del suelo (residencial, comercial, industrial, etc.), la altura de las edificaciones, el porcentaje de ocupación del terreno, entre otros.

Ejemplos: Planes de ordenamiento territorial, regulaciones de zonificación, etc.

Función Social de la Propiedad

Como se ha mencionado anteriormente, la Constitución reconoce la función social de la propiedad, lo que implica que su ejercicio debe estar en armonía con el bien común y el interés general. Esto se traduce en la posibilidad de que el Estado establezca limitaciones a la propiedad privada para prevenir la concentración de la tierra, promover el acceso a la vivienda digna, fomentar la producción nacional, entre otros fines sociales.

Ejemplos: Ley de Tierras y Reforma Agraria, programas de vivienda social, etc.

Es importante destacar que las limitaciones al derecho de propiedad deben estar justificadas en el interés general y ser proporcionale al fin que se persigue. Además, se

debe garantizar el derecho al debido proceso y a una justa indemnización al propietario en caso de que la limitación implique una privación o una afectación significativa de su derecho.

2.2. Análisis del Art. 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)

El Art. 424 del COOTAD (2010) establece las obligaciones de los urbanizadores en cuanto a la cesión gratuita y obligatoria de áreas verdes, comunitarias y vías al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. El artículo se aplica a las subdivisiones y fraccionamientos que requieren autorización administrativa de urbanización. Se excluyen las tierras rurales fraccionadas por herencia, donación o venta, siempre que no se destinen a urbanización y lotización.

La norma ordena que el urbanizador debe ceder gratuitamente al GAD municipal o metropolitano áreas verdes, comunitarias y vías como bienes de dominio y uso público.

El porcentaje de cesión es del 15% del área útil urbanizable para áreas verdes y equipamiento comunitario, según la planificación municipal, de este porcentaje:

- Al menos 50% para áreas verdes: Del total de la superficie cedida.
- Máximo 35%: Del área útil urbanizable para áreas verdes, comunitarias y vías.

En la norma se establece una excepción para predios pequeños, menores a 3.000 m², en ese caso el GAD puede optar por:

- Exigir la entrega del porcentaje establecido.
- Recibir una compensación económica según el avalúo catastral.

- Los recursos se destinarán a un fondo para adquirir, equipar y mejorar áreas verdes y comunitarias.

Las áreas verdes, comunitarias y vías cedidas se convierten en bienes de dominio y uso público del GAD municipal o metropolitano.

En áreas consolidadas, los bienes de dominio público destinados a áreas verdes pueden cambiar de categoría a favor de instituciones públicas para construir equipamientos públicos. La institución beneficiaria debe compensar al GAD por el valor del bien, según avalúo municipal.

El Art. 424 del COOTAD (2010) constituye una limitación al derecho de propiedad del urbanizador, quien debe ceder parte de su terreno sin recibir compensación económica directa. Esta limitación se la justifica por el interés general de dotar a las ciudades de espacios públicos, áreas verdes y equipamientos que mejoren la calidad de vida de la población.

> Art. 424.- Área verde, comunitaria y vías. - En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público.
>
> Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta

por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 2010, Art. 424).

2.2.1. El Art. 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en relación al Art. 323 de la Constitución de la República

El Art. 424 del COOTAD, en relación a la cesión de áreas verdes y comunitarias, suscita un cuestionamiento sobre su compatibilidad con el principio constitucional de inviolabilidad de la propiedad privada, consagrado en el Art. 323 de la Constitución de la República del Ecuador (2008).

La exigencia de ceder una porción de terreno al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, sin que medie una justa compensación a cambio, constituye una forma de confiscación, expresamente prohibida por la norma constitucional.

La confiscación, según el Diccionario panhispánico del español jurídico (2023) no es más que el "Acto de incautar o privar de posesiones o bienes para su incorporación al erario público, sin compensación." (Real Academia Española, 2023)

Esta contradicción normativa se agrava al considerar que el Art. 424 de la Constitución (2008) establece la supremacía constitucional y la nulidad de todo acto del poder público que se aparte de sus preceptos. En este sentido, se alega que la falta de eficacia jurídica del Art. 424 del COOTAD, al contravenir la Carta Magna, lo cual lo tornaría inaplicable.

Adicionalmente, esta disposición legal vulnera el derecho fundamental a la propiedad, garantizado no solo por la Constitución ecuatoriana, sino también por diversos instrumentos internacionales de derechos humanos suscritos por el Estado.

2.2.1. Principios de Razonabilidad y Proporcionalidad en la restricción del derecho a la propiedad

Los principios de razonabilidad y proporcionalidad son esenciales para entender las limitaciones al derecho a la propiedad privada. Si bien este derecho está reconocido en la Constitución ecuatoriana de 2008 (2008), no es absoluto y puede ser limitado, siempre y cuando se respeten estos principios.

Según, Arnold, Martínez. & Zúñiga (2012) si bien razonabilidad y proporcionalidad son principios jurídicos que buscan evitar la arbitrariedad estatal, no son idénticos. La razonabilidad sería un concepto más amplio, que engloba a la proporcionalidad como una de sus manifestaciones.

En otras palabras, la proporcionalidad sería un criterio para evaluar la razonabilidad de una medida estatal. Se utiliza la proporcionalidad para determinar si la intensidad de una acción del Estado es la adecuada para alcanzar el fin que persigue, sin ser excesiva o desmedida.

> si bien razonabilidad y proporcionalidad son conceptos parecidos, que apuntan al mismo objetivo de evitar la arbitrariedad, estricta y formalmente no son lo mismo, aunque existe una relación entre ambos principios, de género a especie. Ello porque la idea de razonabilidad abarca la proporcionalidad, siendo ésta una consecuencia o manifestación de aquélla. Mediante la proporcionalidad se puede llegar a determinar si una actuación estatal, y más precisamente si la intensidad de ésta, es o no jurídicamente la más adecuada para perseguir un determinado fin. (Arnold, Martínez. & Zúñiga, 2012, pág. 66)

2.2.1.1. Principio de Razonabilidad

Toda limitación a un derecho fundamental debe estar justificada en una razón suficiente, lógica y aceptable en una sociedad democrática. No puede ser arbitraria o caprichosa. Cualquier restricción a la propiedad privada debe perseguir un fin legítimo y estar relacionada con el interés general, como la protección del medio ambiente, la salud pública, el ordenamiento territorial o los derechos de terceros.

Ejemplo: La prohibición de construir una fábrica contaminante en una zona residencial se considera razonable, ya que busca proteger la salud de los habitantes.

2.2.1.2. Principio de Proporcionalidad

Las limitaciones a un derecho fundamental deben ser proporcionales al fin que se persigue. Esto implica que la restricción debe ser:

- **Idónea:** Adecuada para alcanzar el objetivo deseado.
- **Necesaria:** Que no exista otra medida menos gravosa para lograr el mismo fin.
- **Proporcional en sentido estricto:** Que el beneficio obtenido con la limitación sea mayor que el perjuicio causado al titular del derecho.

Entonces, las restricciones a la propiedad privada no deben ser excesivas o desproporcionadas en relación con el objetivo que se busca.

Ejemplo: Expropiar un terreno completo para construir una carretera cuando solo se necesita una parte del mismo sería desproporcionado. Se debería buscar una solución que afecte lo menos posible al derecho de propiedad del titular.

2.2.1.3. Los principios de razonabilidad y proporcionalidad en el contexto del Art. 424 del COOTAD

Los principios de razonabilidad y proporcionalidad actúan como límites a la potestad del Estado para regular el derecho a la propiedad privada. Aseguran que cualquier limitación a este derecho sea justa, equilibrada y respetuosa con los derechos de los particulares.

El principio de razonabilidad, se aplica en la cesión de áreas verdes, comunitarias y vías, se justifica en el interés general de dotar a las ciudades de espacios públicos y mejorar la calidad de vida.

En el caso del principio de proporcionalidad, su idoneidad, debe verificarse en la cesión de estas áreas es una medida adecuada para lograr el objetivo de crear espacios públicos. En referencia a la necesidad, se debe considerar necesario que el urbanizador contribuya a la creación de estos espacios, ya que es quien desarrolla el proyecto urbanístico.

Proporcionalidad en sentido estricto: Si bien la cesión gratuita implica una limitación al derecho de propiedad del urbanizador, se busca un equilibrio al establecer porcentajes máximos y permitir la compensación económica en algunos casos.

CAPÍTULO III – METODOLOGÍA

3. Método de Investigación

La investigación se basó en un enfoque metodológico mixto, combinando elementos cualitativos y cuantitativos para abordar la complejidad del problema. Se empleó el método científico [López J. E., 2012, p. 15] para formular hipótesis y obtener conocimiento verificable, siguiendo un proceso riguroso que fundamentó las conclusiones del estudio.

El método documental (Baquero, 2015, pág. 40) fue crucial para construir el marco teórico, jurídico e histórico de la investigación, a través del análisis de documentos físicos y electrónicos, incluyendo legislación y jurisprudencia.

Se adoptó un método dogmático (Baquero, 2015) para analizar la propiedad común desde una perspectiva formalista, utilizando la doctrina jurídica para brindar soluciones a las preguntas de investigación.

El método deductivo (Baquero, 2015, p. 38) se empleó para aplicar principios generales del derecho a casos específicos, como la integración del contrato de aguas en la legislación.

Finalmente, el método inductivo se utilizó para analizar casos específicos y ejemplos concretos, buscando patrones y generalizaciones que permitieran comprender el fenómeno estudiado.

3.1. Tipo de investigación

El estudio se fundamentó en tres tipos de investigación: básica, histórica y explicativa.

Investigación básica o pura: Se enfocó en profundizar la comprensión del tratamiento jurídico del tema investigado, buscando mejorar la validez y aplicabilidad

de las normas al fenómeno jurídico estudiado. El objetivo principal fue explorar e identificar los conceptos claves dentro del marco jurídico ecuatoriano, con el fin de generar teorías que impulsen futuras investigaciones en el área.

Investigación histórica: Se basó en el análisis del desarrollo temporal del fenómeno jurídico estudiado, reconociendo la importancia de la evolución histórica para la comprensión del sistema jurídico actual. (Baquero, 2015, p. 39) Se examinó la evolución del tema dentro del marco jurídico ecuatoriano y en los tratados internacionales ratificados por el país, considerando la jurisprudencia relevante.

Investigación explicativa: Se centró en describir las características principales del objeto de estudio, buscando analizar e interpretar las dimensiones jurídicas del tema. (Robles, 2015, p. 95] Se recopilaron datos primarios de fuentes directas, incluyendo información de actores jurídicos relevantes, para obtener una comprensión profunda del problema y generar explicaciones sobre los resultados obtenidos. (Rojas, 2013)

3.2. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

En el proceso de recolección de datos, se emplearon diversas técnicas e instrumentos para obtener información relevante para la investigación. (Aranzamendi, 2021, p. 38)

Encuesta: Se diseñó y aplicó una encuesta (Sampieri, 2014) a una muestra de profesionales del derecho y administradores de tribunales. (García, 2015) El objetivo principal fue obtener la perspectiva de estos actores clave sobre la realidad del fenómeno jurídico estudiado. La encuesta constó de un cuestionario con preguntas específicas relacionadas con el tema de investigación.

Cuestionario: El cuestionario, compuesto por cinco preguntas, se utilizó como instrumento para recopilar información estandarizada de los participantes de la

encuesta. Las preguntas se diseñaron para abordar las variables de interés y obtener datos relevantes para la investigación.

Observación: Se complementó la recolección de datos con la técnica de observación, la cual permitió registrar y analizar el comportamiento y las interacciones de los actores jurídicos relevantes, como abogados y administradores judiciales. La observación brindó información contextualizada que enriqueció la interpretación de los datos obtenidos a través de otros métodos.

Para determinar los participantes en la investigación, se establecieron criterios de inclusión y exclusión, y se definió la población y la muestra del estudio.

3.3. Criterios de inclusión y exclusión

Conocimiento del tema: Se seleccionaron participantes del ámbito jurídico familiarizados con el tema de investigación para asegurar la comprensión de los aspectos legales y la realidad del fenómeno estudiado.

Tamaño de la muestra: Se determinó un tamaño de muestra representativo, considerando el número de profesionales del derecho y personas involucradas en el área de estudio.

Control de errores: Se realizaron consultas con abogados expertos en el tema para validar la relevancia y claridad del instrumento de investigación, realizando ajustes para minimizar errores.

3.4. Población y muestra

Debido a que el análisis de toda la población resultaba poco práctico, se seleccionó una muestra representativa. La muestra se enfocó en jueces del Complejo Judicial del Estado de Ambato responsables de procesos alimentarios y abogados que trabajan en dicha área.

Se consideró que esta muestra reflejaba las características relevantes de la población, permitiendo obtener resultados aplicables a un grupo más amplio.

COMPOSICIÓN	INSTRUMENTO	MUESTRA
Síndico del GAD – Guaranda	Encuesta	1
Abogados en libre ejercicio del cantón Guaranda	Encuesta	20
TOTAL		21

Elaborado por: Alexia Lisbeth Lara Alvarado

Muestra

El diseño de este estudio, al ser un estudio jurídico dogmático, no requiere muestra, por lo que la población es un número mínimo y no se requiere fórmula.

3.5. Localización geográfica del estudio

El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda se encuentra ubicada en la ciudad de San Pedro de Guaranda es la capital de la Provincia de Bolívar, en la República del Ecuador, América del Sur. Está ubicada a 2.668 msnm., a solo 220 km. de Quito, la capital del país, y a 150 km. de Guayaquil, puerto principal. Coordenadas: 1°36′20″S 79°00′11″O. Población (2010) Puesto 50.º Total: 23874 hab. Densidad: 12 585,13 hab/km². Metropolitana: 40 000 (Conurbación de Guaranda) hab. (Google Maps, 2024)

Capítulo IV

4.1. Resultados

4.1.1. Interpretación de los resultados obtenidos de la encuesta aplicada al Síndico del GAD – Guaranda.

Pregunta 1

¿Conoce usted el derecho a la propiedad consagrado en la Constitución de la República?

Respuesta e interpretación

Ante esta interrogante, el Síndico del GAD – Guaranda, contesta que sí conoce el derecho a la propiedad consagrado en la Constitución de la República, evidencia un conocimiento sobre la disposición Constitucional que ampara el derecho a la propiedad

Pregunta 2.

¿Conoce la disposición del Art. 424 del COOTAD, que ordena que, en las urbanizaciones, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Municipio?

Respuesta e interpretación

El Síndico del GAD – Guaranda, contesta que sí conoce la disposición del Art. 424 del COOTAD, que ordena que, en las urbanizaciones, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Municipio, lo que demuestra el dominio de la norma citada.

Pregunta 3

¿Cree usted que el texto del Art. 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se encuentra en armonía con las disposiciones Constitucionales que amparan el derecho a la propiedad?

Respuesta e interpretación

El Síndico del GAD – Guaranda ante esta interrogante responde que sí considera que el texto del Art. 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se encuentra en armonía con las disposiciones Constitucionales que amparan el derecho a la propiedad, lo que pone de manifiesto el criterio de que la disposición legal no guarda sindéresis con la norma Constitucional.

Pregunta 4

¿Considera usted que el texto del 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización favorece a los municipios una forma velada de confiscación?

Respuesta e interpretación

El Síndico del GAD – Guaranda, contesta que a su criterio el texto del 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización favorece a los municipios una forma velada de confiscación, ya que no existe pago por los terrenos que la ley obliga a los particulares a entregar a los Municipios

Pregunta 5

¿Cree usted que el derecho a la propiedad es afectado por el texto del art 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización?

Respuesta e interpretación

Ante esta interrogante, el señor Síndico del GAD – Guaranda responde que el derecho a la propiedad sí es afectado por el texto del art 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, lo que pone de manifiesto la creencia de profesional del derecho de que hay perjuicio para los particulares en su derecho a la propiedad por la disposición de la COOTAD.

4.1.2. Interpretación de los resultados obtenidos de las encuestas aplicadas a los abogados en libre ejercicio del cantón Guaranda.

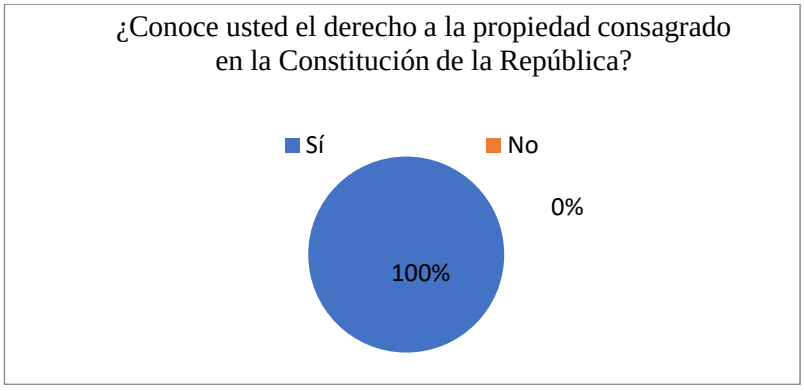
Pregunta 1

¿Conoce usted el derecho a la propiedad consagrado en la Constitución de la República?

Tabla No. 1

Alternativa	Cantidad	Frecuencia
Sí	20	**100%**
No	0	**0%**
TOTAL	**20**	**100%**

Gráfico 1



Fuente: Abogados en libre ejercicio del cantón Guaranda.

Elaborado por: Alexia Lisbeth Lara Alvarado

Interpretación

El 100% de los abogados en libre ejercicio al responder a esta pregunta, contestan que sí conocen el derecho a la propiedad consagrado en la Constitución de la República, lo que evidencia el conocimiento general de los profesionales encuestados sobre este derecho fundamental.

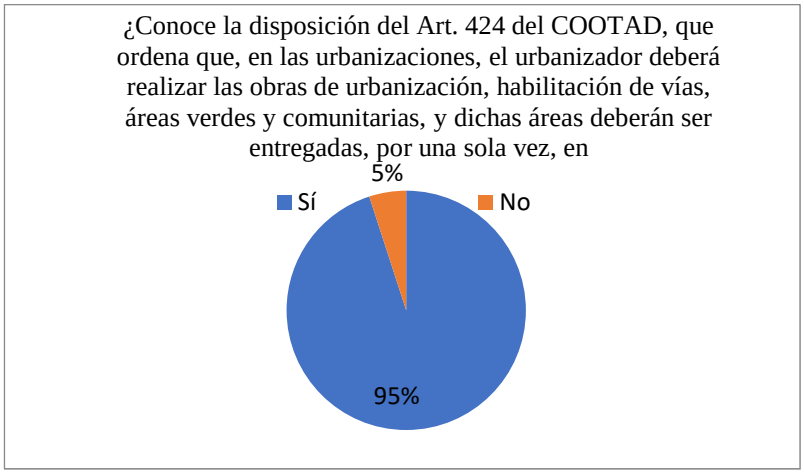
Pregunta 2.

¿Conoce la disposición del Art. 424 del COOTAD, que ordena que, en las urbanizaciones, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Municipio?

Tabla No. 2

Alternativa	Cantidad	Frecuencia
Sí	19	**95%**
No	1	**5%**
TOTAL	**20**	**100%**

Gráfico No. 2



Fuente: Abogados en libre ejercicio del cantón Guaranda

Elaborado por: Alexia Lisbeth Lara Alvarado

Interpretación

El 95% de los abogados encuestados, responden a esta interrogante que sí conocen la disposición del Art. 424 del COOTAD, que ordena que, en las urbanizaciones, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Municipio, mientras que el 5% restante, contesta que no conoce. Los resultados muestran un alto nivel de conocimiento sobre la disposición del Art. 424 del COOTAD entre los abogados encuestados pues una amplia mayoría afirme conocer la obligatoriedad de cesión gratuita de áreas verdes y comunitarias al municipio en proyectos urbanísticos, sugiere que existe una familiaridad general con esta normativa dentro del gremio, existe un mínimo porcentaje que desconoce esta importante normativa.

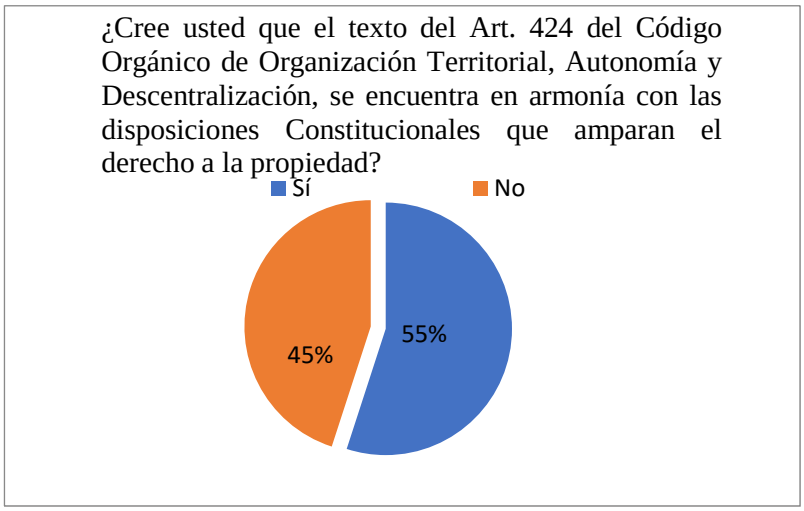
Pregunta 3

¿Cree usted que el texto del Art. 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se encuentra en armonía con las disposiciones Constitucionales que amparan el derecho a la propiedad?

Tabla No. 3

Alternativa	Cantidad	Frecuencia
Sí	11	**55%**
No	9	**45%**
TOTAL	**20**	**100%**

Gráfico No. 3



Fuente: Abogados en libre ejercicio del cantón Guaranda

Elaborado por: Alexia Lisbeth Lara Alvarado

Análisis e interpretación

Los resultados de la encuesta muestran una división de opiniones casi equitativa entre los abogados encuestados respecto a la armonía del Art. 424 del COOTAD con el derecho constitucional a la propiedad.

Por un lado, el 55% considera que sí existe armonía. Este grupo podría argumentar, basándose en el principio de razonabilidad, que la cesión de áreas verdes y comunitarias persigue un fin legítimo de interés general: el desarrollo urbano planificado y la creación de espacios públicos. Por otro lado, el 45% que considera que no existe armonía, podría argumentar que la cesión gratuita, aunque sea con fines de utilidad pública, constituye una carga desproporcionada sobre el propietario del terreno. Esta división de opiniones refleja la complejidad del tema y la necesidad de un análisis jurídico profundo.

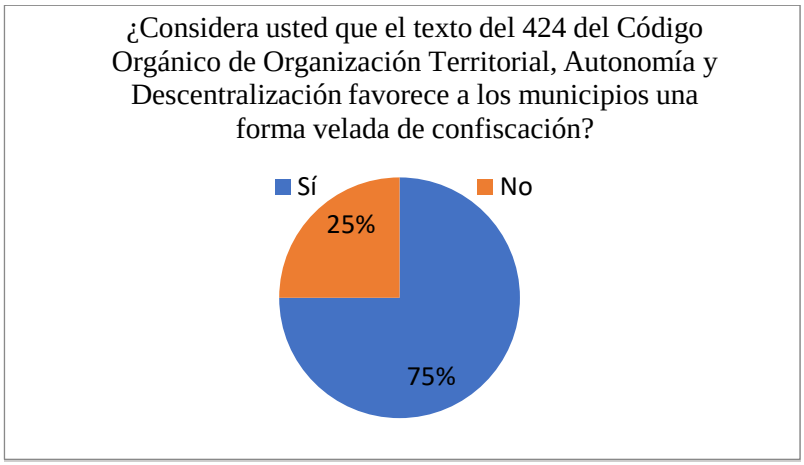
Pregunta 4

¿Considera usted que el texto del 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización favorece a los municipios una forma velada de confiscación?

Tabla No. 4

Alternativa	Cantidad	Frecuencia
Sí	15	**75%**
No	5	**25 %**
TOTAL	**20**	**100%**

Gráfico No. 4



Fuente: Abogados en libre ejercicio del cantón Guaranda.

Elaborado por: Alexia Lisbeth Lara Alvarado

Análisis e interpretación

A esta pregunta el 75% de los abogados, responden el texto del 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización sí favorece a los municipios una forma velada de confiscación, mientras que el 25% contesta que no es así. Esto revela una percepción crítica sobre la aplicación de esta normativa sobre la cesión gratuita a que hace referencia la norma ya que la Constitución permite la

expropiación por causa de utilidad pública, pero debe estar acompañada de una justa indemnización.

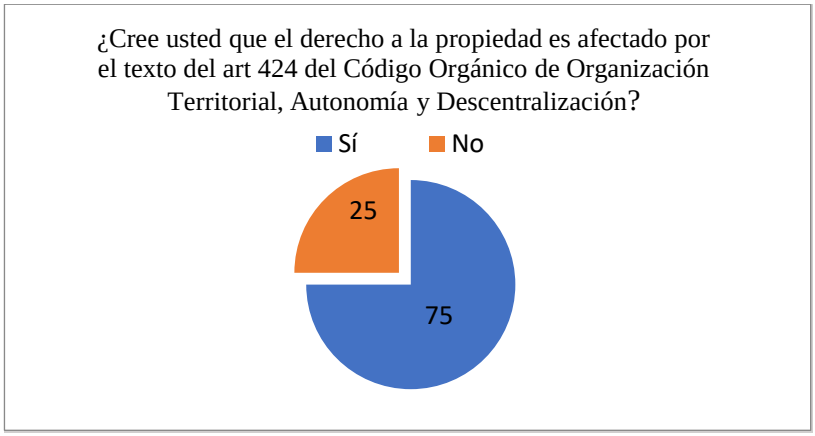
Pregunta 5

¿Cree usted que el derecho a la propiedad es afectado por el texto del art 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización?

Tabla No. 5

Alternativa	Cantidad	Frecuencia
Sí	15	**75%**
No	5	**25%**
TOTAL	**20**	**100%**

Gráfico No. 5



Fuente: Abogados en libre ejercicio del cantón Guaranda

Elaborado por: Alexia Lisbeth Lara Alvarado

Análisis e interpretación

El 75% de los profesionales del derecho al contestar a esta interrogante, responden que el derecho a la propiedad sí es afectado por el texto del art 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, mientras que el restante 25% contesta que no hay tal afectación. Esto, refleja la existencia de un

debate jurídico relevante en torno a los límites y alcances de la cesión gratuita de áreas verdes y comunitarias en proyectos urbanísticos.

La mayoría de los encuestados, sostienen que la obligatoriedad de ceder parte del terreno sin una compensación económica directa, constituye una limitación al derecho a la propiedad privada, consagrado en la Constitución, ya que, si bien la creación de espacios públicos es un fin legítimo, el mecanismo de cesión gratuita podría resultar desproporcionado y afectar el derecho individual en beneficio del interés colectivo.

Por otro lado, se evidencia el criterio minoritario de que la cesión gratuita, al estar regulada por ley y perseguir un fin legítimo como la creación de áreas verdes, no constituye una afectación desproporcionada al derecho a la propiedad.

4.2 Discusión

En esta investigación se ha analizado la cesión gratuita de áreas verdes, comunitarias y de vías en Ecuador, regulada por el Art. 424 del COOTAD), a la luz de los principios de razonabilidad y proporcionalidad que limitan las restricciones al derecho a la propiedad privada.

La creación de áreas verdes y espacios públicos beneficia a toda la comunidad, mejorando la calidad de vida, la salud pública y el medio ambiente. El urbanizador, al desarrollar un proyecto que impacta el territorio, tiene la responsabilidad de contribuir a la creación de espacios públicos que compensen dicho impacto.

El Art. 424 del COOTAD establece límites a la cesión, como el porcentaje máximo del terreno y la posibilidad de compensación económica en algunos casos, buscando un equilibrio entre el interés público y el derecho a la propiedad.

La cesión gratuita, al implicar una renuncia obligatoria a parte del terreno sin compensación económica directa, puede ser considerada una limitación desproporcionada al derecho a la propiedad.

La falta de un pago justo por el terreno cedido puede generar una percepción de injusticia y ser considerada como una "confiscación velada", como lo señaló el Síndico del GAD - Guaranda. La obligatoriedad de la cesión gratuita podría desincentivar la inversión en proyectos urbanísticos, especialmente para pequeños desarrolladores.

La aplicación rígida de porcentajes de cesión sin considerar las particularidades de cada proyecto puede resultar inadecuada en algunos casos, por tanto se debería implementar mecanismos de compensación económica o en especie que reconozcan el valor del terreno cedido por el urbanizador, además de permitir la adaptación de los porcentajes de cesión a las características específicas de cada proyecto urbanístico.

Por otro lado, se debe asegurar que los terrenos cedidos sean efectivamente destinados a la creación y mantenimiento de áreas verdes y espacios públicos.

La cesión gratuita de áreas verdes es un tema complejo debe encontrarse un equilibrio entre el interés general y el derecho a la propiedad privada. Es fundamental que la normativa sea clara, justa y promueva el desarrollo urbano sostenible, garantizando al mismo tiempo el respeto a los derechos de los ciudadanos.

CAPÍTULO V

5.1. Conclusiones

Conclusiones

En base a los objetivos específicos planteados, en esta investigación, se arriba a las siguientes conclusiones:

1. El derecho a la propiedad privada está reconocido y garantizado por la Constitución de la República del Ecuador (2008), sin embargo, no es un derecho absoluto y puede ser sujeto a limitaciones en función del interés general.

Los principios de razonabilidad y proporcionalidad actúan como límites a la potestad del Estado para regular el derecho a la propiedad privada, asegurando que cualquier restricción sea justa, equilibrada y respetuosa con los derechos de los particulares.

2. El análisis del Art. 424 del COOTAD (2010), que regula la cesión gratuita de áreas verdes, comunitarias y de vías, revela que si bien persigue un fin legítimo como lo es la creación de espacios públicos para el beneficio de la comunidad, su aplicación puede generar situaciones que se asemejan a una "confiscación velada".

La falta de un mecanismo de compensación económica justa y efectiva para los propietarios que ceden parte de sus terrenos, como lo señala el Síndico del GAD - Guaranda, genera un desequilibrio en la distribución de las cargas públicas y puede ser percibida como una expropiación encubierta.

3. La aplicación del Art. 424 del COOTAD, al no garantizar una compensación justa por la cesión gratuita de terrenos, puede vulnerar el derecho a la propiedad privada consagrado en la Constitución.

Si bien la normativa establece límites porcentuales a la cesión y contempla la posibilidad de compensación económica en algunos casos, estos mecanismos resultan insuficientes para evitar la afectación al derecho de propiedad.

5.2. Recomendaciones

Es fundamental revisar y reformar el Art. 424 del COOTAD para armonizar la normativa con los principios constitucionales de razonabilidad, proporcionalidad y el derecho a la propiedad privada.

Se deben implementar mecanismos de compensación económica justos y transparentes que reconozcan el valor real del terreno cedido por los urbanizadores, evitando así situaciones que puedan ser consideradas como "confiscación velada".

Es necesario fomentar un debate amplio y participativo con todos los actores involucrados (ciudadanos, urbanizadores, autoridades locales) para construir un modelo de gestión de espacios públicos que sea equitativo, sostenible y respetuoso con los derechos de todos.

Bibliografía

Arnold, R, Martínez, J. & Zúñiga, F. (2012). El principio de proporcionalidad en la jurisprudencia del Tribunal Constitucional. Estudios Constitucionales, Año 10, Nº 1, 2012, pp. 65 – 116. Recuperado de: https://www.scielo.cl/pdf/estconst/v10n1/art03.pdf

Casas, J. (2013). La encuesta como técnica de investigación. Elaboración de cuestionarios y tratamiento estadístico de los datos (I). Aten Primaria., 143-538.

Código Civil (2005). Suplemento del Registro Oficial No. 46, 24 de junio 2005. Última Reforma: Edición Constitucional del Registro Oficial 15, 14-III-2022

Codigo Organico de Organizacion Territorial, COOTAD (2010) Registro Oficial Suplemento 303 de 19-oct.-2010. Ultima modificación: 31-dic.-2019

Comisión para el Empoderamiento Legal de los Pobres (2022). La Ley: Clave para el Desarrollo sin Exclusiones - Resumen Ejecutivo. Recuperado de: https://www.undp.org/es/publications/la-ley-clave-para-el-desarrollo-sin-exclusiones-resumen-ejecutivo

Constitución de la República del Ecuador (2008), Registro Oficial No. 449, 20 de octubre de 2008, Quito - Ecuador.

Diccionario panhispánico del español jurídico (2023). Confiscación. Recuperado de: https://dpej.rae.es/lema/confiscaci%C3%B3n

Espín, J. (2021). Limitaciones a la propiedad por razones de interés público. 6(2-2), 134-143. Recuperado de: https://doi.org/10.33386/593dp.2021.2-2.515

Esplugas, A. (2021). El monopolio de las ideas: Contra la Propiedad Intelectual, 47-104. Recuperado de: https://doi.org/10.52195/pm.v3i1.346

Esteve, J. (2017). Una aproximación al derecho fundamental a la propiedad privada desde una perspectiva multinivel. National University of Distance Education, 915-947. Recuperado de: https://doi.org/10.5944/rdp.100.2017.20722

Fajardo, M. (2020). Esencia y apariencia de las relaciones sociales: colonos y propietarios en el imperio romano. National University of La Plata, 9, e044-e044. Recuperado de https://doi.org/10.24215/22505121e044

Farias, T., & Moura, G. (2021. EL MEDIO AMBIENTE COMO DERECHO HUMANO FUNDAMENTAL. 18(3), 45-56. Recuperado de https://doi.org/10.24067/rjfa7;18.2:1275

Fernandes, E. (2022). Redefinición de los derechos de propiedad en la era de la liberalización y la privatización. Recuperado de https://www.lincolninst.edu/es/publications/articles/redefinicion-los-derechos-propiedad-en-la-era-la-liberalizacion-la

García, J. O. (2015). Metodología de la investigación jurídica: para la investigación y la elaboración de tesis de licenciatura y posgrado. Toluca , México: Editorial Miguel Ángel Porrúa.

Lai, W., Yang, Z., Mao, Y., Zhang, Q., Chen, H., & Ma, J. (2020,). ¿Cuándo las buenas acciones conducen a los buenos sentimientos? La orientación eudaimónica modera los beneficios de la felicidad del comportamiento prosocial. Multidisciplinary Digital Publishing Institute, 17(11), 4053-4053. Recuperado de https://doi.org/10.3390/ijerph17114053

López, J. E. (2012). La investigación científica como alternativa en la formación profesional . Lima, Perú: Libro de Texto.

Pereira, M. (2020). Desarrollo sostenible e instrumentos económicos ambientales: una discusión para América Latina y el Caribe. 1(1), 165-165. Recuperado de: https://doi.org/10.22370/rgp.2012.1.1.2348

Pérez, J. (2016). Conceptualización de la función social de la propiedad en el derecho español y colombiano. Revista Jurídica Mario Alario D'Filippo. Cartagena (Colombia) Vol. VIII. Nº 16: 176-191, julio-diciembre 2016. Recuperado de: https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/6731094.pdf&ved=2ahUKEwio7ff6656JAxWZTTABHTiOBSQQFnoECD4QAQ&usg=AOvVaw1OnXbexfvjSpz73pwxV0yy

Rojas, R. (2013). Guía para realizar investigaciones sociales. México: Plaza y Valdés.

Sampieri, R. H. (2014). Metodología de la investigación . México D.F., México: Mc Graw Hill.

Schäfer, H., & Singh, R. (2018). Apropiaciones de tierras por parte de gobiernos interesados: análisis económico de la expropiación. University of Chicago Press, 61(3), 427-459. Recuperado de https://doi.org/10.1086/699242

ANEXOS

UNIVERSIDAD ESTATAL DE BOLÍVAR

CUESTIONARIO DE ENCUESTA PARA LA PRESENTACIÓN DE PROYECTO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR

Fecha: ……

Nombre del encuestado……

Sexo. Masculino ( ) femenino ( )

Edad……

Jueza/Juez ( ) Abogado ( )

Cuestionario de encuesta para Jueza/Juez /Abogado

1. **¿Conoce usted el derecho a la propiedad consagrado en la Constitución de la República?**

   Respuesta: Si (…) No (…...)

2. **¿Conoce la disposición del Art. 424 del COOTAD, que ordena que, en las urbanizaciones, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Municipio?**

   Respuesta: Si (…) No (…...)

3. **¿Cree usted que el texto del Art. 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se encuentra en armonía con las disposiciones Constitucionales que amparan el derecho a la propiedad?**

   Respuesta: Si (…) No (…...)

4. **¿Considera usted que el texto del 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización favorece a los municipios una forma velada de confiscación?**

   Respuesta: Sí (…) No (….)

5. **¿Cree usted que el derecho a la propiedad es afectado por el texto del art 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización?**

   Respuesta: Si (…) No (…...)

¡Gracias por su colaboración!