

UNIVERSIDAD MAYOR DE SAN ANDRÉS
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
CARRERA DE DERECHO
P.E.T.A.E.N.G.



TRABAJO DIRIGIDO

**“PAGO DEL JUSTO PRECIO, COMO VALOR REAL DE LA
PROPIEDAD URBANA EXPROPIADA”**

(Para optar el Título Académico de Licenciatura en Derecho)

POSTULANTE: Emilene Marietta Zavala Espinoza

TUTOR: Dr. Edwin Alejandro Machicado Rocha

LA PAZ – BOLIVIA

2019

DEDICATORIA

El presente trabajo, lo quiero consagrar a Dios pues él me dio el tiempo y espacio, en el que iba a elaborarlo, ya que sus tiempos son perfectos.

A mi familia, mi Padre mi Madre y mis tres hijos que son mi impulso, para lograrlo.

A mi tutor que con mucha ética, me colaboro con mi trabajo.

AGRADECIMIENTO

*A dios que con su infinita bondad me dio fuerza
inteligencia y capacidad para alcanzar mis
objetivos señalados*

*A mis familiares, que con su apoyo siempre han
estado incentivándome para mi carrera.*

RESUMEN

El pago del justo precio se dirige a poner armonía entre las diferentes nociones que se tiene del tema; el conjunto de las reglas pertinentes integra el instituto del Justo Precio para proteger la propiedad privada expropiada; se aceptó que el hombre fuese privado de su propiedad cuando ésta fuese requerida; ello para satisfacer conveniencias públicas; mas con la finalidad de que la privación de la propiedad privada no implicase un agravio a esenciales principios de derecho, se dispuso que tal privación sólo podía efectuarse respetando las reglas del instituto del pago del justo precio o indemnización, superando la etapa del apoderamiento agravante de la propiedad expropiada terminando así el ciclo en que invocando el dominio eminente, el Príncipe o Soberano se apoderaba de la propiedad de sus entonces súbditos, otorgando una supuesta, indemnización por todo perjuicio ocasionado por sus extra limitaciones, y cuando el soberano no podía conseguir un privilegio imperial lo hacía con la violencia; atributo que no está lejos en la actualidad pues, si se requiere un bien inmueble privado para utilidad pública, podría emerger un tipo de violencia económica, social y psicológica en estos tiempos sin ver el daño causado, ésta no era previa y nunca equivalía al valor efectivo de la cosa expropiada; pues el súbdito de antaño convirtiéndose en ciudadano con los derechos correspondientes a su personalidad.

En el “Derecho Natural”; La justificación de esta indemnización, que estriba en la máxima de derecho natural, según la que, por justicia, se exige una recompensa proporcional a una aportación especial, se hace remontar hasta la «justicia distributiva» de Aristóteles, a cuyo tenor uno de los atributos esenciales de lo justo consiste en dar a cada uno lo suyo, expresando que es una medida de protección contra los abusos del rey, del príncipe, ya en el derecho natural protestante, se decía que. “La libertad y la propiedad son derechos que solamente pueden renunciar de modo personal, y ante ellos el Estado sólo puede actuar cuando hay consentimiento. Pero este consentimiento se produce justamente a través de la Ley, ya que ésta representa la voluntad del pueblo, tratada de forma general.

A través de este artificio cabe exista en la Ley una renuncia del derecho, sin la cual el Estado habría de quedar inerte y sin poder para restringir estos ámbitos de derecho, exclusivamente atribuidos al particular.

La defensa de la propiedad privada; el respeto por la integridad y la libertad de la persona, se amplió a los bienes como parte de su patrimonio, consagrados y consolidados en la Declaración Universal de los Derechos Hombre y del Ciudadano de 1789, establecido en su artículo 17, que: " la propiedad un derecho inviolable y sagrado, no puede privarse de él a nadie; salvo cuando lo exija evidentemente la necesidad y utilidad pública justificada por los medios legales y previa indemnización equitativa".

ÍNDICE GENERAL

	Pag.
PORTADA	i
DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO	iii
RESUMEN.....	iv
ÍNDICE	vi
INTRODUCCIÓN	1
CAPITULO I.....	3
DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN	3
1. ENUNCIADO DEL TEMA	3
2. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA	3
3. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	3
4. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	4
5. FUNDAMENTACIÓN DEL PROBLEMA	5
6. OBJETIVO	5
6.1. Objetivos Generales. –	5
6.2. Objetivos Específicos. –	5
7. JUSTIFICACIÓN DEL TEMA. –	6
8. DELIMITACIÓN DEL TEMA. –	6
8.1 Delimitación espacial. -	7
9. MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN. –	7
9.1 Métodos Generales.	7
9.2 Fuentes. -	7
9.3 Fuentes Primarias.-	7
9.4 Fuentes Secundarias:	7

CAPITULO II	8
MARCO HISTÓRICO.....	8
1. ORÍGENES. –	8
2 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL INSTITUTO DEL JUSTO PRECIO.	12
2.1 Etimología y Concepto De Justo Precio. -	12
2.3. La Fijación del precio en el derecho romano de la época clásica.....	14
2.4. El precio cierto	14
2.5 El precio verdadero	15
2.6. La rescisión por lesión ultradimidium en torno al justo precio. -.....	16
2.7. Evolución histórica del justo precio en relación con la rescisión por laesio ultradimidium.....	17
3. EL JUSTO PRECIO EN LA ANTIGÜEDAD.	19
3.1 El justo precio en la legislación inglesa. –	23
3.2 El justo precio en la legislación alemana. -	24
3.3 El Justo Precio en la legislación francesa. –.....	26
4 EL JUSTO PRECIO EN LA LEGISLACIÓN COMPARADA. –	28
4.1 Legislación peruana	28
4.1.1 De la indemnización justipreciada. –	28
4.2 Legislación De Costa Rica. –	29
4.2.1 Determinación del justo precio. –	29
4.2.2 Precio Justo de lo expropiado:	31
4.3 Legislación Argentina	32
4.4 Legislación Venezolana. -.....	33
CAPITULO III.....	35
MARCO TEÓRICO	35
1. DOCTRINA DEL JUSTO PRECIO. –.....	35
2. EL JUSTO PRECIO EN LA LEGISLACIÓN JURÍDICA BOLIVIANA. -.....	39

3. ACCIÓN ESTATAL EN RELACIÓN AL JUSTO PRECIO. -	41
4. LA INDEMNIZACIÓN Y JUSTO PRECIO. –	43
4.1 La indemnización. –	43
4.2 Justo precio. –	45
5. DIFERENCIACIÓN ENTRE LA INDEMNIZACIÓN Y EL JUSTO PRECIO. -	46
CAPITULO IV.....	46
MARCO TEÓRICO.....	46
1. TEORÍAS DEL JUSTO PRECIO. -	46
2 TEORÍA DEL DERECHO NATURAL	46
3 TEORÍA DE RODRÍGUEZ MORO.	47
4 TEORÍA DE LA “DEUDA DE VALOR “.	47
5 TEORÍA DE LAS GARANTÍAS CONSTITUCIONALES. –	48
6 TEORÍA DE LA IGUALDAD JURÍDICA. -	48
7. ELEMENTOS DE JUICIO QUE DEBEN APLICARSE PARA FIJAR EL JUSTO PRECIO.	49
7.1 El perjuicio personal.	49
7.2 El valor de la reposición.	49
7.3 Fuente de ganancias. -	50
7.4 Valor venal. -	50
7.5 Productividad. –	50
7.6 Ponderaciones del bien inmueble. -	51
7.7 Perjuicio que son consecuencias directas de la expropiación. -	51
7.8 Momento económico. -	51
7.9 Fluctuaciones de la moneda. –	51
7.10 La indemnización debe ser justa. –	52
7.11 La indemnización debe ser única. -	53
8. CRITERIOS SOBRE LAS TASACIONES.	53
8.1. Distinción de la ubicación del inmueble y el valor de la reposición. -	54
8.2. Determinación del objeto indemnizable. –	55

CAPITULO V	57
MARCO CONCEPTUAL	57
1. ADMINISTRACIÓN PÚBLICA. –	57
1.2. Acto administrativo. –	57
1.3. Avalúo. –	57
1.4. Avalúo comercial. –.....	57
1.5 Avalúo catastral. –	58
1.6. Bien inmueble. –	58
1.7. Declaratoria de utilidad pública. –.....	58
1.8. Dominio. –	58
1.9. Expropiación. –	58
1.10. Indemnización. –.....	59
1.11. Justo Precio. –	59
1.12. Procedimiento administrativo. –	59
1.13. Propiedad. –	59
1.14. Propiedad privada. –	59
1.15. Tasación. –.....	60
1.16 Transferencia. –	60
2 EFECTOS JURÍDICOS DEL PAGO DEL JUSTO PRECIO. -	60
2.1 El Ámbito del pago del Justo Precio.	61
2.6. Doctrina, del pago del justo precio, dentro legislación boliviana.	61
CAPITULO VI.....	63
MARCO JURÍDICO	63
1. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO.	63
2. CÓDIGO CIVIL	63
3. DECRETO SUPREMO REGLAMENTARIO DE 4 DE ABRIL 1879 ELEVADO A RANGO DE LEY 30 DE DICIEMBRE DE 1884.-	64
4 LEY MUNICIPAL AUTONÓMICA DE LA PAZ No. 218.-.....	65

CAPITULO VII.....	67
PROPUESTA	67
1. OBJETIVO DE LA PROPUESTA. –	67
2. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.	67
CAPITULO VIII.....	73
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	73
1. CONCLUSIONES.	73
2. RECOMENDACIONES. –	74
BIBLIOGRAFÍA.....	75
ANEXOS	77

INTRODUCCIÓN

Se entrara al tema dando un reseña , de lo que es la propiedad, como derecho fundamental de las personas, el cual fue regulado desde los sistema más antiguos, por el valor que este fue dado por la humanidad, ya que el dueño podía hacer con su cosa, lo que quisiera, aun en perjuicio de terceros, lo cual dio a comprender que el avallasamiento de los derechos de otros, colocaba al individuo en total indefensión, frente a otros derechos, todo aquello comenzó a ser regulado en el derecho romano, que definía a al propiedad como el derecho de usar y abusar de las cosas en cuanto loa autorice la razón del derecho, esta tiene ciertas limitaciones, por lo que que se dice que el derecho de propiedad no es absoluto, tampoco es exclusivo, ni perpetuo, absoluto porque se encuentra limitado por la función social, ni exclusivo porque tiene restricciones y servidumbres públicas, que afectan al uso y goce de la propiedad.

Es entonces que la propiedad al tener, sus privilegios y tener su restricciones, por la norma es que se buscó ser está regulada buscando un equilibrio, cuando exista la aparición de dos partes, en disputa, las cuales quieran hacer de esta un uso que afecte a la otra, en nuestro caso a desarrollar es sobre el pago de un justo precio real, de la propiedad urbana expropiada, donde se buscara ver de qué manera esta indemnización, se fue dando a través de los tiempos y si dentro nuestra legislación y legislaciones extranjeras, dieron solución a este tema que es de, interés para la colectividad, por que embarga no solo el tema monetario, del afectado, sino el tema sentimental que no está estipulado en norma, pues no es ni es su fuente para crearla, ya que la norma es coactiva tiende a castigar lo malo, pero partiendo de cada Constitución como norma superior, en la cual esta plasmada el velar por las personas y su bienestar, protegiéndola dándole garantías, y buscando el bien social, más que lo material, debería tomarse en cuenta, la afectación que se produce en las persona, el tema de arrebatarles un bien inmueble, como la propiedad a la que se le dio tiempo, inversión, y lo más importante para la salud de aquellas personas, a las cuales se les fue dada de generación a generación, la parte emocional, pues no es como, regalar una moneda de centavos a un mendigo, y ya pasa,

su sed de saciar lo que necesita al instante, es un bien en su dimensión grande, que acarrea con el muchos aspectos para el afectado.

Entonces atreves de la evolución de las normas y el respaldo de las mismas lo que se buscó es que la indemnización debe ser justa, esto es, debe restablecer el equilibrio en la esfera jurídico patrimonial del sujeto lesionado; la suma a pagar debe cubrir exactamente el daño que se irroga al expropiado, sin que este se empobrezca ni enriquezca; la indemnización debe coincidir en lo posible con el daño que ocasiona, y para que sea justa se requiere que ella constituya la más exacta y completa reparación del perjuicio inmediata y directamente experimentado por el propietario a consecuencia de la expropiación. La indemnización es algo más que una consecuencia de la expropiación, es parte esencial de la misma, es uno de sus elementos jurídicos, es una carga legitimadora de la expropiación.

CAPITULO I

DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

1. ENUNCIADO DEL TEMA

“PAGO DEL JUSTO PRECIO, COMO VALOR REAL DE LA PROPIEDAD URBANA EXPROPIADA”

2. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

El presente trabajo tiene la finalidad de poder establecer la necesidad de revisar “el pago del justiprecio”, dentro el Decreto Supremo de 4 de abril de 1879 elevado a Ley en 30 de diciembre de 1884 (expropiaciones por causa de necesidad y utilidad pública), EL Decreto Supremo No. 09304 de 9 de julio de 1970, elevado a Decreto Ley No. 15071 de 5 de octubre de 1977, y las Leyes Municipales Autonómicas Departamentales decretadas en sujeción a la Constitución Política del Estado Plurinacional ; las que aparte de ser coactivas, para su fin de necesidad pública, también puedan velar por la persona expropiada que es, aquella quien viene siendo la afectada, en lo actual y lo venidero, de este proceso, se debe poder llevar un equilibrio real y justo el cual pueda dejar en la persona, en las mismas condiciones en que se presentó a dicho acto.

3. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El problema emerge, en el momento del “pago justo o el justiprecio”; esta figura se presenta, después de la declaratoria de necesidad y utilidad pública de un bien inmueble de carácter privado, debiendo concederse el pago previo antes de proceder a la expropiación; la cual hasta el presente no refleja satisfacción de la persona afectada,

desde el momento que es notificada con el proceso de Declaratoria, hasta culminar con la entrega del bien inmueble expropiado.

La Ley de Expropiación base de la investigación de 1884, promulgada hace 134 años, y el Decreto Ley No. 15071 de 1977, no fueron revisadas ni modificada en su real dimensión hasta la actualidad respecto al tema de estudio del pago del justo precio real por efecto de una expropiación de una propiedad privada dentro del radio urbano de las ciudades del país; estando en vigencia las Leyes Municipales Departamentales que tampoco dan soluciones efectivas.

4. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

¿Será que el pago del “justo precio”, otorgada por el Ente Público al afectado; ¿pueda cubrir en su totalidad, la pérdida del bien expropiado, y lo que con lleva este proceso coactivo?

¿Qué elementos se fijan para el pago del justo precio en nuestro país?

¿Existe una norma específica sobre el “justo precio”, la cual ampare y proteja los intereses patrimoniales de la persona expropiada; ¿otorgándole seguridad y satisfacción, con el pago real del justo precio por su propiedad expropiada?

¿Cómo es, que las legislaciones comparadas establecen normas legales, para el pago del justo precio, en la expropiación de un bien inmueble privado?

5. FUNDAMENTACIÓN DEL PROBLEMA

Existe la necesidad de velar, por la persona a la cual, se le expropia su bien inmueble privado, desde el momento de ser notificada con las Declaratorias de Necesidad y Utilidad Pública de Expropiación de su propiedad Inmueble; dicho acto, conlleva efectos

en su persona de carácter emocional y económica; se puede nombrar algunos: como los beneficios de rentas que percibía , comercio, acceso a servicios públicos, distancia, patrimonio sentimental, etc.; estos no pueden ser reemplazados de forma inmediata, suelo ocurrir que lo logran en mucho tiempo, puesto que nada, se puede hacer ante una expropiación forzosa.

Simple y llanamente recibe el pago de un supuesto “justo precio” que no es real al valor comercial del bien inmueble expropiado, ya que el avalúo se determina en nuestro medio en base al valor catastral de la propiedad, inclusive en muchas veces se decide por las recatastraciones.

6. OBJETIVO

6.1. Objetivos Generales. –

Analizar el ámbito socio jurídico y teórico de la Ley de Expropiación de 1884, sobre el Capítulo del pago del “Justo Precio”.

6.2. Objetivos Específicos. –

- Determinar el ámbito teórico que sustenta el” Justo precio”.
- Conocer cómo, se determina el valor catastral para el pago del “Justo Precio” en nuestro país.
- Realizar propuesta, de reglamentación, que refleje las valoraciones reales y efectivas, para el pago del justo precio de bien inmueble expropiado.

7. JUSTIFICACIÓN DEL TEMA. –

Dentro de nuestra Constitución Política del Estado, Sección IV, artículo 56; el Estado nos otorga el derecho a la propiedad privada individual y colectiva, siempre que esta cumpla una función social, y el artículo 57, nos dice: “se impone la expropiación de dicha propiedad por causa de necesidad o utilidad pública calificada conforme a ley y previa indemnización justa”.

Capitulo octavo art 298 II, Numeral 26, nos da a conocer la competencia exclusiva que tiene el nivel central del Estado para expropiar inmuebles. Siendo el Estado, el ente que protege y garantiza nuestros Derechos, y conoce de nuestras necesidades; teniendo este la competencia exclusiva de la expropiación de inmuebles; es viable este estudio, para que se dé a conocer, sobre la necesidad de que exista, un “Justo Pago Real”, por efectos de la expropiación de bienes inmuebles que sufre nuestra población por causa de necesidad y utilidad pública, por parte del Estado; ya que promueve, dentro su artículo 8 capitulo II (el suma qamaña), que significa el “Vivir Bien”.

Esta palabra puede conllevar, una variedad de opiniones para las personas, si se trata de ver en qué condiciones están viviendo, y que es lo que desearía vivir en un futuro, y como todos dentro una sociedad y una comunidad que lucha por buscar, una buena forma de vida, poseer algo tangible, y propio, al cual se le dedica tiempo, dinero, en nuestro caso la propiedad privada, que es un bien, al que todos aspiran tener y conservar dándole frutos.

8. DELIMITACIÓN DEL TEMA. –

El presente trabajo, enfocara, si el pago del justo precio es real en la expropiación forzosa de un bien inmueble privado, y satisface plenamente a las personas afectadas por este.

8.1 Delimitación espacial. -

Se tomará en cuenta, normas legales referentes al justiprecio para poder desarrollar en el tema.

9. MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN. –

9.1 Métodos Generales.

El método a desarrollarse será el Dogmático Jurídico, estudiado e implementado por el jurista Witker (1194,191) de procedencia; que expresa que se debe utilizar un método de análisis en el cual sea posible descomponer un problema jurídico en sus diversos aspectos, estableciendo relaciones y niveles que ofrecen una imagen de funcionamiento de una norma o Institución Jurídica; en nuestro caso, “las leyes que norman, el pago de un justo precio real, dentro la expropiación de un bien inmueble privado.”

9.2 Fuentes. -

Para la presente investigación se analizarán las siguientes fuentes:

9.3 Fuentes Primarias.-

Documentos escritos tales como: doctrina, normas legales vigentes, textos teóricos y/o técnicos especializados, legislación comparada, etc.

9.4 Fuentes Secundarias:

Bibliografía existente sobre el tema, páginas de internet, gaceta oficial.

CAPITULO II

MARCO HISTÓRICO

1. ORÍGENES. –

Para poder entender, cómo surge el pago del “Justo Precio” en una expropiación forzosa; es importante realizar un breve estudio de la historia de cómo surgió la “propiedad privada”, sus limitaciones, y como éstas limitaciones a la propiedad privada, afectan el derecho a la propiedad; que, por regla general, es consagrado como uno de los derechos fundamentales del ser humano, y que ha sido regulado desde los sistemas jurídicos más antiguos.

Para Engels en su tratado “Origen de la Familia, la Propiedad y el Estado dice: “en la más remota antigüedad, se reconoce el derecho a la propiedad. En un principio era de un carácter colectivo; por esta razón es sumamente difícil hablar de la existencia de la propiedad privada en este periodo, ya que la propiedad en su más estricto sentido responde a la configuración del sistema económico, político y social que la ampara y la protege; es por esto que cuando hablamos de propiedad privada, tenemos que hacer referencia, sin duda alguna al surgimiento de un nuevo orden económico político y social de una sociedad y consecuentemente a la aparición del Estado como sujeto garante del derecho a la propiedad privada.”¹

El término propiedad proviene del vocablo latino “propietas”; derivado a su vez, de proprium, es decir: “lo que pertenece a una persona o es propia de ella, locución que

¹ ENGELS, Friedric. El Origen De La Familia, La Propiedad Privada Y El Estado. Editorial el Progreso, Rusia, 1981, pag.96

viene de la raíz *propone*, que significa cerca, con lo que quiere anotar cierta unidad o adherencias no físicas sino moral de las cosas o la persona”.

Por otra parte, es importante referir que los romanos carecieron, en las etapas iniciales de su historia jurídica, de la palabra adecuada para expresar la idea abstracta del derecho de propiedad.

En los primeros tiempos la familia o *gens* a la cabeza del *pater familias*, poseía la titularidad sobre el suelo, existiendo una propiedad colectiva privada y no así pública. Sin embargo, desde el principio de la República, Roma ve crecer sus dominios a merced de conquistas, lo cual permitía la confiscación de tierras a favor de particulares a cambio de una tasa anual, afianzándose con el transcurso del tiempo, la ocupación o posesión de los bienes, reconocida por el Estado.

De forma posterior, la doctrina romanística de la propiedad reconocida por el Derecho Civil, denominaba como dominio *quiritario*, era ejercida por los ciudadanos romanos y que corresponde al periodo clásico, conformándose sucesivamente la propiedad permitida por el derecho pretoriano, llamada dominio o propiedad *bonitaria*, donde se reconocieron, por primera, vez las relaciones de hecho reconocidas como consecuencias jurídicas. Pero, en una época indeterminada opera una evolución en el régimen de la propiedad.

En efecto, en la época anterior la tradición, o sea la entrega de la cosa, de manos del propietario a un tercero, no importaba la traslación de la propiedad pues el adquirente sólo recibía la posesión de la cosa y el enajenante conservaba la propiedad *quiritaria* de la cosa, hasta tanto aquel que la adquiriese por *usucapión*; para lo cual era necesario, que hubiera estado poseyendo esa cosa durante un año si se trataba de una cosa mueble o durante dos años si se trataba de un inmueble.

Mientras transcurría el lapso señalado, el vendedor continuaba siendo propietario quirritario quien tenía el derecho de ejercer el comercio de la cosa; y, el comprador era sólo propietario bonitario, reconocido por el Derecho Natural. Paulatinamente el pretor, en defensa de este poseedor, fue acordando prerrogativas para beneficiar al adquirente, semejantes a las que el derecho de propiedad confería a su titular; y así se conoce la llamada acción publiciana, para cuando el propietario quirritario le arrebatara la posesión de la cosa transmitida, pudiera recuperarla ejerciendo esta acción, que es parecida en sus efectos a la acción reivindicatoria concedida por el Derecho Civil.

Por otra parte, surgió la *exceptio doli*, pues como los frutos de la cosa pertenecían al propietario bonitario, pudiéndose de oponer esta excepción al enajenante en caso de que éste pretendiera la propiedad de estos frutos. Entre las demás excepciones tenemos la *exceptio rei venditae et traditae*, para el caso en que el vendedor pretenda, haciendo valer su título que le otorga el Derecho Civil, ejercer la acción reivindicatoria; en cuyo caso el adquirente podría oponer esta otra excepción, paralizando así la acción reivindicatoria del propietario quirritario.

Por ello, Girard concibe a la propiedad como el: “derecho real por excelencia, el más conocido y antiguo de todos los derechos reales o el dominio completo o exclusivo que ejerce una persona sobre una cosa corporal (plena in res potestas)”. La propiedad procura ventajas a su titular, quien no sólo usa y goza la cosa, sino que abusa y dispone de ella a voluntad por estar sometida exclusivamente a su poder.

El señorío no requiere que el titular del derecho esté en contacto inmediato y permanente con la cosa, sino que suficiente la posibilidad de ejercerlo libremente, con lo cual dicho derecho conserva toda su plenitud. Además, se entiende que el derecho de propiedad se ejerce sobre una cosa corpórea o tangible, sin tener validez o relación con las cosas incorpóreas, pues éstas no pueden entregarse, poseerse o constituir dominio pues sólo son susceptibles de cuasi-posesión, cuasi-tradition y cuasi dominio, aun cuando ellas forman parte del patrimonio.

Posteriormente, el Derecho justiniano permitió la propiedad también de las cosas incorporales, en razón de su susceptibilidad de cuasi-posesión o cuasi-tradition, los cuales eran medios de transmisión de derechos, comprendiendo que la propiedad es un derecho donde el titular ejerce este derecho, sin consideración a personas determinadas, por el vínculo existente entre el sujeto y el objeto, en el entendido de que la sociedad debe respetar el ejercicio legítimo de ese derecho, por lo que todos los miembros de ella sin excepción, están obligados a abstenerse de perturbarlo; asimismo, es considerado como el derecho real por excelencia por cuanto todos los demás derechos reales se subordinan a él.

Por esta razón el derecho romano definía la propiedad como “el derecho de usar (ius utendi) y de abusar (ius abutendi) de las cosas en cuanto lo autorice la razón del derecho”².

En la Edad Media después de la caída del Imperio, la crisis del Estado convierte al gran propietario en un dueño todopoderoso y hace de su propiedad una dominación, pues el reducido número de propietarios libres disminuye y quedan obligados al cumplimiento de la Ley Potens, o bien a solicitar la protección de un establecimiento eclesiástico, caracterizándose ésta época por la confusión entre los vínculos personales y los vínculos reales, debido a que las relaciones jurídicas son relaciones de fuerza: “tener una cosa”, siendo dificultoso hablar de propiedad y propietario, en el entendido de que sobre una misma tierra se superponen distintos derechos reales.

Por otra parte, el grupo feudal se basa en el vasallaje y la fidelidad que caracteriza la misma a cambio del auxilium y el consejo por parte del patrón; de manera tal, que el régimen de los feudos En Roma el derecho sobre la propiedad fue un derecho absoluto; el dueño podía hacer con su cosa lo que quisiera, aún en perjuicio de derechos de terceros. Pronto comprendieron que el avasallamiento de derechos de otros, colocaba al

² PROUDHON, Pierre. Op.cit pág. 25

individuo en total indefensión, frente a otros derechos, incluso el de la propiedad de los demás todo esto empezó a ser regulado en el derecho romano.

El Código Napoleónico lo define como “El derecho de disfrutar y disponer de las cosas de la manera más absoluta, en tanto no se haga de ellos un uso prohibido por las leyes y los reglamentos”³.

La propiedad tiene ciertas limitaciones; por lo que se dice que el Derecho de Propiedad no es absoluto, tampoco es exclusivo, ni perpetuo; absoluto porque se encuentra limitado por la función social; ni exclusivo porque tiene restricciones y servidumbres públicas que afectan el goce o el uso de la propiedad,

Para muchos la propiedad les da satisfacción, y para otros lo contrario, de acuerdo al trato que el propietario le da, o el que está interesado en ese bien; entonces es necesario darle a la propiedad un valor justo para que el propietario entregue su bien material, para el fin requerido por el Estado.

2 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL INSTITUTO DEL JUSTO PRECIO.

2.1 Etimología y Concepto De Justo Precio. -

La palabra precio proviene etimológicamente del vocablo latino pretium, valor de una cosa, expresión que los juristas romanos llamaban a la contraprestación que el comprador ofrecía al vendedor, como el valor de cambio o el equivalente en dinero del bien que pretendía comprar.

³ BRAHM GARCIA, Enrique. El concepto de propiedad en el código Napoleónico. Universidad de Chile, Revista Chilena de Derecho, Volumen número 23,1996, pág. 1.

El Diccionario de la Real Academia Española llama precio al valor pecuniario en que se estima algo; en otra de sus acepciones y desde el punto de vista jurídico precio significa contraprestación dineraria. Este mismo diccionario define el adjetivo justo como arreglado a justicia y razón, y la locución adverbial, ajustadamente, como la debida proporción.

La Enciclopedia Jurídica Española atribuye a la palabra precio diferentes sentidos, en una primera acepción se toma para expresar el valor o potencia adquisitiva de una cosa; en una segunda acepción sirve para determinar la circunstancia de ser o no ser una cosa susceptible de cambio; y en una tercera acepción para indicar la cosa que se da en equivalencia de otra. En estas tres acepciones prevalece la idea común de que existe una conexión entre el precio y el valor en cambio.

El precio de una cosa puede emplearse en sentido genérico como la cantidad de otras cosas por las que aquélla se cambia, o en un sentido específico como la cantidad de monedas que damos por una cosa. Por lo que la moneda sería una de las formas de expresar el precio.⁴

En la sociedad romana primitiva los bienes se intercambiaban, posteriormente se utilizaron las cabezas de ganado de unidades de valor, a principios de la época del Principado y a través de la controversia doctrinal entre los sabinianos, que sostenían que cualquier cosa podía servir de precio, y la de los proculeyanos, basada en que el precio debía consistir en una suma dinero, prevaleció esta última doctrina, que luego fue acogida por Justiniano.

Así, como se recoge en Instituciones de Justiniano, el precio debía consistir en una cantidad de dinero, llegándose a escoger la moneda, como la materia que tenía valor fijo

⁴ Evolucion Historica Del Concepto Del Justo Precio y De La Rescion Por Laesio Ultradimidium, Silvia Valmaña Valmaña, Tortosa, 7 de enero de 2015, pag 743-746

e igual para todos, y que podía ser dada en cambio de cualquier mercancía. El pretium llevaría en sí el sentido económico mismo del mercado.

Gutiérrez-Alviz, define el pretium, haciendo alusión a la cantidad de dinero que el comprador había de satisfacer al vendedor en el contrato de, compraventa, y que debía reunir las características de ser verdadero, cierto, consistente en dinero y justo.

El Diccionario de la Real Academia Española define el adjetivo justo como arreglado a justicia y razón, y la locución adverbial, ajustadamente, como la debida proporción, iustum equivale etimológicamente a lo justo; también significa la justicia. García Garrido lo define como justo; lo conforme y adaptado a derecho.

2.3. La Fijación del precio en el derecho romano de la época clásica

La idea de que la obligación pecuniaria en el contrato de compraventa fuera de naturaleza cuantitativa se manifiesta en un texto de Florentino, de este pasaje se deduce que el convenir sobre el precio consistía en determinar el pretium en una cantidad de dinero, el monto del precio quedaba a la libre determinación de las partes.

2.4. El precio cierto

El Derecho Romano de la época clásica no habla de precio justo en el contrato de compraventa, sino de precio cierto y así se pone de manifiesto, y se establece que era necesario que el precio fuera cierto y determinado, para que fuera válida la compraventa se precisaba que el precio fuese en dinero acuñado, y que fuera cierto y serio.

En la historia del comercio el uso de la moneda acuñada ocupa un lugar destacado, el lingote de bronce fue el primer medio de valor pagado como precio de las mercancías, el precio debía ser cierto, determinado, certum, y podía establecerse en el momento de perfeccionarse la compraventa, mediante el acuerdo mutuo o convención de las partes

contratantes o en relación a un momento posterior, en el que el precio sería determinable.

Ulpiano, se proponen como criterio objetivo dos ejemplos; el primero basado en la determinación del precio, por el que hubiera pagado por la cosa el vendedor y el segundo por la suma que el comprador tuviera en el arca donde guardaba su dinero, en ambos casos, aunque el vendedor no recordara el precio de la venta y el comprador no supiera exactamente la cantidad depositada en el arca, la compraventa es válida porque, a través de la buena confianza de las partes, se han fijado los criterios para determinar el precio.

No obstante, el Derecho justiniano reconocía la validez de la compraventa cuando se encomendaba la determinación del precio al arbitrio de un tercero, y así se hace alusión a la perfección de la compraventa al encargarse la fijación del precio a una persona cierta, y también en la Constitución justiniana, se establece la validez de la venta, tanto si se hubiere fijado el precio por la persona que fue nombrada o designada, como si se hubiese pagado el precio conforme a la estimación de aquélla, en este texto se plantea la eficacia y la validez de la compraventa en donde el precio viene señalado por un tercero.⁵

2.5 El precio verdadero

El precio debía ser serio, verum, es decir real y verdadero, y no ficticio, verum pretium, significa precio real en oposición a precio simulado, el precio, por tanto, debe ser real. Ulpiano comenta un supuesto de venta de un fundo hereditario por el precio que el testador hubiere pagado, pero como éste lo recibió por donación y no mediante un negocio oneroso, la venta sería nula en cuanto no hubo precio.

⁵ Ídem

Conforme hemos visto, el precio era determinable, y por tanto válida la compraventa, cuando no estando fijada su cuantía, o no siendo conocida por las partes, éstas habían establecido los criterios de referencia en base a los que podrían establecerse dicho precio, era pues el elemento básico de la compraventa, en donde el comprador realizaba un acto de disposición a favor del vendedor mediante el abono del precio, y el vendedor ponía a disposición del comprador la cosa comprada.

En este pasaje Ulpiano dice que, si alguien rebajaba el precio al comprador con intención de hacer una donación, en la cuantía en que se rebajaba el precio se admitía la misma, y la compraventa era válida en cuanto al precio más bajo, a no ser que con ello se encubriera una donación entre cónyuges. Pero si la intención de toda la venta fuese la donación, no existiría compraventa.

De la exégesis de los anteriores textos del Digesto se podría concluir que para los juristas clásicos resultaba extraño el concepto de *iustum pretium*, pues no se exigía que el precio fuera justo, y más aún si tenemos en cuenta que la vida del comercio romano estaba presidida por un criterio liberal, en el sentido de que durante la época clásica las partes contratantes de una compraventa tenían la más amplia libertad en la determinación del precio, por lo que no se rescindía la compraventa porque el precio fuese inferior al valor real.⁶

2.6. La rescisión por lesión *ultradimidium* en torno al justo precio. -

Para el caso de que el vendedor recibiese menos de la mitad del justo precio de la cosa vendida, en el momento de la celebración del negocio, a no ser que lo evitase el comprador pagando el suplemento del precio.

⁶ Evolucion Historica Del Concepto Del Justo Precio y De La Rescion Por Laesio Ultradimidium, Silvia Valmaña Valmaña, Tortosa, 7 de enero de 2015, pag 751-752

Con estos dos rescriptos la autonomía de la voluntad de las partes contratantes quedaba limitada a la mitad del verdadero precio, que se recoge en el siguiente rescripto, en donde se aprecia el precio justo como el verdadero precio, y que en opinión de Rascón aquél se refiere al precio de mercado. En el derecho romano postclásico aparece la rescisión de la compraventa, basada en la equidad. El precio de venta sólo es reputado inferior al valor de la cosa cuando aquél sea inferior a la mitad de ese valor, el precio más bajo, es siempre inferior al justo precio, llegue a pasar o no la diferencia de la mitad, por lo que en esta frase se hace necesario hablar de una diferencia en la mitad para justificar la rescisión. Es pues, cuando el precio pagado sea inferior a la mitad del justo precio que se produce lesión (*laesio*) cuyo término significa daño o perjuicio.

Sobre la teoría de la justicia del precio Rascón dice, que la equivalencia entre el valor de lo que se vende y el precio que por ello se paga es lo que determina la justicia del precio, y si se conoce esta equivalencia se podrá determinar la procedencia de la rescisión del contrato.⁷

El *justum pretium*, sin embargo, no se generaliza como exigencia de la técnica conceptual, sino que conserva su propio carácter, de técnica negativa, de exclusión del engaño, aplicándose exclusivamente a quienes, por cualquier circunstancia económica o personal, no son capaces de emitir una declaración de voluntad totalmente libre.

2.7. Evolución histórica del justo precio en relación con la rescisión por *laesio ultradimidium*

Si bien la moral estoica pudo sentar algún precedente sobre el justo precio, fue en el Derecho Canónico, donde se consolidó la idea del justo precio, a través de la moral contractual. En opinión de Mojer, los comentaristas y legisladores medievales interpretaron la cláusula del *iustum pretium* como una exigencia contractual, quedando

⁷ RASCÓN GARCÍA, C., Rescisión de los contratos por lesión (la justicia de los precios), cit., pág. 29.

extendida a la venta de muebles, y también a favor del comprador cuando se le consideraba lesionado por haber pagado por encima de la mitad del verdadero valor de la cosa comprada.

Santo Tomás de Aquino en Tratado de las Virtudes Sociales, en este texto viene a definir que el hombre es dueño y señor de sí mismo en lo que le atañe personalmente, pero que lo que atañe a los demás, el hombre está obligado a darles lo que les es debido.

Desde otra perspectiva, esta relevancia que el justo precio adquirió frente a la Administración, exclusivamente en las relaciones de bilateralidad de la misma, llega a minimizarse ante la función administrativa general, afectando a las relaciones bilaterales del particular. En tal caso, la Administración es, efectivamente, desde el punto de vista civil, un tercero de la relación; pero desde una perspectiva administrativa actúa internamente en esta relación mediante prerrogativas de poder, fijando el precio que los particulares deben considerar como justo, y sancionando a aquellos que infrinjan ese precio justo que la Administración señala, no en negocio jurídico que le afecte en cuanto parte, sino por el contrario, en virtud de un control y de un imperio que excedente la relación jurídica bilateral.

La evolución histórica del justo precio se dirige a poner armonía entre las diferentes nociones que se tiene del tema; el conjunto de las reglas pertinentes integra el instituto del Justo Precio para proteger la propiedad privada expropiada; se aceptó que el hombre fuese privado de su propiedad cuando ésta fuese requerida; ello para satisfacer conveniencias públicas; mas con la finalidad de que la privación de la propiedad privada no implicase un agravio a esenciales principios de derecho, se dispuso que tal privación sólo podía efectuarse respetando las reglas del instituto del pago del justo precio o indemnización, superando la etapa del apoderamiento agravante de la propiedad expropiada; terminando así el ciclo en que invocando el dominio eminente, el Príncipe o Soberano se apoderaba de la propiedad de sus entonces súbditos, apoderamiento que se parecía a una indemnización, ésta no era previa y nunca equivalía al valor efectivo de la

cosa expropiada; pues el súbdito de antaño convirtiéndose en ciudadano con los derechos correspondientes a su personalidad.⁸

Sobre la materia aclaran que el instituto del pago del justo precio ya se conoció y practicaba en los pueblos antiguos cuando aquellos adquirieron la imperiosa necesidad de proceder al pago del justo precio por efecto de la expropiación de un bien inmueble privado.

3. EL JUSTO PRECIO EN LA ANTIGÜEDAD.

Siempre partiendo de que la propiedad es un derecho fundamental del ser humano; mencionaremos criterios, que tratan sobre el tema del justo precio, como consecuencia de la expropiación de un bien inmueble privado.

En este estudio es bueno dar a conocer, que el poder eminente del Rey, el Príncipe o en nuestra actualidad el Estado, no ha cambiado en gran manera; puede que exista evolución en la forma y estructura de gobiernos, pero el control de quien tiene el poder persiste.

En el estado de policía se enfrenta por primera vez la intervención del Príncipe como señor del Estado, y más tarde la de la Administración absoluta del Estado, con el viejo orden gremial que tiene en sus manos la propiedad. El Príncipe y los gremios buscan en esta discusión posiciones antitéticas para la justificación del poder y para la justificación de la resistencia; son las mismas que dominan toda la teoría jurídica constitucional del Estado absoluto.

En realidad, el poder del Príncipe se había impuesto, por el momento, con una justificación de puro poder. Destrozó en Francia, pieza por pieza, las posiciones

⁸ José Luís Villar Palasi: "La traslación del justum pretium a la esfera de la Expropiación Forzosa, pág. 162.

defensivas del frente gremial, después de despojar políticamente a la nobleza al precio de respetarle únicamente la propiedad privada.

La importancia de esta justificación de la propiedad, que consigue penetrar en la mente estatal, resulta evidente observando cómo el Estado absoluto justifica por su parte la expropiación por el principio del bien público prevalente, criterio que se entiende también de un modo jurídico.

Para el tratadista José Canasi en su Libro “ El justo Precio en la Expropiación Pública” y haciendo referencia al Libro “Instituciones del Derecho Administrativo” de F.Freiner, dice que su fundamento se presenta en el “Derecho Natural”; La justificación de esta indemnización, que estriba en la máxima de derecho natural, según la que, por justicia, se exige una recompensa proporcional a una aportación especial, se hace remontar hasta la «justicia distributiva» de Aristóteles, a cuyo tenor uno de los atributos esenciales de lo justo consiste en dar a cada uno lo suyo, expresando que es una medida de protección contra los abusos del rey, del príncipe.

Se origina como consecuencia de la apropiación por el rey o el príncipe, de bienes del súbdito dando origen a la teoría del fisco, protección a favor de los ciudadanos, contra los abusos del poder del príncipe, quien se veía de forma obligada según los principios del Derecho Natural, a respetar los derechos adquiridos por los particulares.

El reconocimiento en principio de un derecho natural a la conservación de la propiedad desvía cualquier intervención del Príncipe a la esfera menor del derecho positivo de excepción. Incluso donde la intervención no se puede calificar como una «injusticia legal», lleva ya en todo caso en su seno la consecuencia de indemnización como implícita al acto de necesidad por imperio del derecho natural.

Indemnizando todo perjuicio ocasionado por sus extra limitaciones, y cuando el soberano no podía conseguir un privilegio imperial lo hacía con la violencia; atributo

que no está lejos en la actualidad pues, si se requiere un bien inmueble privado para utilidad pública, podría emerger un tipo de violencia económica, social y psicológica en estos tiempos sin ver el daño causado.⁹

En el Derecho Romano, del pago del justo precio por una expropiación forzosa de una cosa, procedía sin una pretensión exigible, por ruego del expropiado, por causa de mera libertad por parte de la administración, y siempre honoris causa; y tiene como inició la necesidad de protección solo excepcional; obedeciendo técnicas de construcción del Derecho Romano en casos concretos de flagrante injusticia; justificado el justo precio en la compra venta, invocando estrictamente aspectos de humanidad y de equidad natural.

En la Legislación Medieval del Derecho Común; la aplicación del justo precio, se conserva en el equilibrio económico de la prestación emergente de los contratos bilaterales; de manera más objetiva inherentes a las cosas.

En la Edad Media y entrando a la Edad Moderna; el justo precio se aplicaba solo a las relaciones jurídicas entre particulares, y no a los poderes y privilegios del príncipe, este no estaba obligado a indemnizar al titular del dominio cuando arrebatara los bienes a sus súbditos; contrariamente se exige que el príncipe contemple el pago de una indemnización, según el criterio del precio total del valor íntegro de las cosas que se despojan al súbdito.

Terminando la Edad Media y entrando a la Moderna; se define que el príncipe puede apoderarse de los bienes de los particulares; en estos periodos, el problema principal es de la causa justa o indemnización justa, que debe ser subsiguiente y además condición principal para que la usurpación se produzca de modo legítimo; pero es el problema de la causa el que prevalece durante la Edad media, solo se permitía la causa justa, atacando

⁹ Jose Canasi, Buenos Aires Argentina, Depalama, Eljustoprecio en la Expropiacion Publica, pag 19,20,21

mediante del poder los bienes de los súbditos, siendo la problemática de los motivos general.¹⁰

A partir de la doctrina de la iglesia, se plantea el problema de la indemnización debida, mediante el justiprecio expropiatorio; se plantea una triple interpretación; la primera defendiendo los bienes eclesiásticos ante la posibilidad de que el emperador se apodere de los estos, sustituyendo la autoridad de este al dominio eminente; la segunda adopta un punto de partida mucho más general en todo el campo de la vida civil; haciéndose prevalecer como potestad eclesiástica; la tercera se implanta para la defensa de las ciudades ante el príncipe, y la burguesía aliada del príncipe en contra de los poderes intermedios.

El tratadista Pirene, hace una descripción de la lucha de las ciudades burguesas, para la conservación de los criterios del justo precio; tanto el expropiatorio, como el precio legitimo en la tasa de precios; el justo precio se unía a la conservación y estabilidad de las situaciones jurídicas fundarías, y a las que se vinculaba una efectiva vigencia y peso social.

Al finalizar la edad media, como aportación para el bien público, se conceda una indemnización, considerada justa en el mismo Estado policia. La justificación de estas indemnizaciones, como máxima del Derecho Natural, es la de reconocer una recompensa proporcional, a una aportación especial, avanzando hasta la “justicia distributiva” de Aristóteles, que consiste en dar a cada uno lo suyo.

La apelación ante un juez, en la determinación de un justo precio, fue incorporada en la Legislación de Las Partidas, siendo el expropiatorio la base del Derecho Romano; sin

¹⁰ “La traslación del justum pretium a la esfera de la expropiación forzosa” pág.165, José Luís villar Palasi.

que surja en este periodo un derecho de la Administración como titular de poder, y en el que el príncipe adquiere bienes inmuebles por medio de contratos.¹¹

3.1 El justo precio en la legislación inglesa. –

La legislación inglesa denomina a la expropiación venta forzada (compulsory purchase), e idéntico criterio se sigue en otras legislaciones

Sobre el justo precio expropiatorio como indemnización total de la privación patrimonial; estaba reservado a la función administrativa para determinar el precio legítimo; estuvo vigente mientras duro el Estado burgués de derecho.

A partir del siglo xx, el Estado abandona su actitud de neutralidad. Interviene en una serie de ámbitos en los que anteriormente no se permitía dicha actividad, intentando realizar una función conformadora del orden social. Se encuentra entonces con unas técnicas administrativas basadas exclusivamente en la perspectiva de garantía y en la finalidad de limitar y poner coto a la actividad administrativa.

Las técnicas señaladas resultaron insuficientes, apareciendo una serie de nuevos procedimientos que, respetando la validez, formal de las clásicas legislaciones en materia de expropiación forzosa, excluyen su importancia económica y social.

Es así que paulatinamente las fijaciones de justos precios expropiatorios, basándose en el acto propio del particular y simplemente en las declaraciones fiscales, son presentadas por el mismo ante la Hacienda pública, en ese entonces el Derecho administrativo imponía, era la necesidad de prescindir del complicado trámite judicial de designación del tercer perito, y de la valoración contradictoria.

¹¹ “La traslación del justum pretium a la esfera de la expropiación forzosa” págs. 165,166,167,168,169
José Luís Villar Palasi.

Las Comisiones de valoración, integradas por los mismos interesados expropiados, empiezan a hacer su aparición en el Derecho Escandinavo los primeros años del siglo xx, generalizándose por todo el mundo, también fuera de la Ley de expropiación, la fijación del justo precio era unilateral impuesta por la propia Administración.

En conclusión, podemos señalar que, en la legislación inglesa, la fijación del justo precio era de exclusiva y absoluta competencia de un ente administrativo, que no consideraba a la expropiación como un despojo al propietario, sino como incautación (deber de abstenerse) por una infracción a un deber positivo, de no disponer su derecho de propiedad según las exigencias de la comunidad.

3.2 El justo precio en la legislación alemana. -

La doctrina alemana utiliza las técnicas respectivas de despojo y abandono, para la adquisición de la propiedad conforme la realidad social.

Otros procedimientos, para la fijación del justo precio en materia de expropiación aparecen contra el criterio de las posiciones reservadas, que daban a la actuación administrativa la función en la determinación del justo precio ante la necesidad de una Ley concreta para cada caso, la nueva técnica de las Leyes delegadas, dando facultades en algunos casos a la propia Ley para fijar la indemnización; prescindiendo así de la fase judicial del expediente expropiatorio y de la posibilidad de recurso ante los órganos jurisdiccionales.

Las técnicas estudiadas precedentemente, implican una quiebra del principio generalizado en el siglo xx; el justo precio era estrictamente el precio que alcanzaría en el mercado libre, cuando el particular era despojado. Se conseguía estrictamente plena indemnización, según dicho criterio.

La posesión técnica señalada empero, entra en crisis, no solamente por los nuevos procedimientos de fijación del justo precio que dependían de la intervención judicial, exigida por una nueva función del ente administrativo junto al principio de garantía de la regla de eficiencia en esta actividad, sino también y mucho más fundamentalmente entra en crisis por la aparición de nuevas formas expropiatorias que se introducen, dejando de lado a las Leyes de expropiación y sin calificar esta efectiva privación patrimonial como tal expropiación.

Junto a las declaraciones de inviolabilidad de la propiedad particular, se establece la función social que a la misma incumbe, configurando así este ámbito patrimonial privado como un derecho deber.

El ejercicio de la propiedad en la legislación burguesa, estaba supeditado a lo que las Leyes prescribían; es a partir de ello que la moderna Administración comenzó a actuar con nuevas técnicas de expropiación; la de sanción, la tasación de precios, las transferencias coactivas, y privación general del derecho con contenido patrimonial que supone la expropiación sin indemnización, la reparación en especie de los particulares sin indemnización, la nacionalización.

Del concepto del justo precio se va pasando, al concepto del precio legítimo. El Derecho administrativo va adquiriendo con estas nuevas técnicas, una perspectiva propia, asimilándose a las técnicas del Derecho civil.

Para englobar todos estos casos, la doctrina administrativa se vio forzada a desbordar y ampliar el concepto clásico de expropiación como privación singular, intentando así someter las nuevas técnicas a los viejos cauces. En 1929, Cari SCHMITT advirtió los peligros que la disolución del concepto de expropiación podría llevar consigo con la hipertrofia previsible del Estado-jurisdicción, la expansión de los fines de la expropiación a través de técnicas administrativas improvisadas implicaba, en efecto, desvirtuar, al

menos en potencia, cuantas garantías se habían ido acumulando en la técnica secular de la expropiación tradicional.

3.3 El Justo Precio en la legislación francesa. –

El justo precio no puede quedar a la libre determinación del Príncipe, sino que debe ser entregado a la potestad judicial. La expropiación forzosa, tal como aparece en el período del Derecho administrativo tradicional, viene, en efecto, caracterizada por una doble naturaleza y un doble trámite que la singulariza como técnica de la desconfianza ante la Administración.

Como dice la sentencia de 13 de enero de 1951, «es principio fundamental en que descansa el derecho de expropiación, el de que ha de pagarse el justo precio de la cosa expropiada y que para llegar a esto se sigan las normas establecidas por la Ley para realizar el justiprecio».

Para la determinación de que procede una expropiación es necesaria una Ley. Para la determinación del justo precio ha de tenerse presente el poder judicial.

Esta idea había sido recogida y lanzada ya a todo el ámbito del Derecho Administrativo, por la Declaración de Derechos francesa de 1789 (artículo 17).

Conforme a dichas ideas, la tesis del justo precio de la indemnización total, se basaba en un primer lugar en el principio de justicia de la equivalencia de las prestaciones, prevista dentro del campo del Derecho civil, por una expropiación forzosa, y en segundo lugar en el principio de igualdad de todos los ciudadanos ante las cargas públicas.

Con la Declaración de Derechos de 1789, se consagra definitivamente la aspiración de la burguesía a declarar derechos inviolables e intangibles la libertad y la propiedad, de modo legislativo y general; principios muy remotos del siglo xv, que solamente por Ley

pueden regularse y restringirse, y en que la Administración no tiene libertad para actuar, sino a través de una autorización legal o pacto.

Dentro del Derecho Natural protestante, con GROCIO, se recoge la tesis: “La libertad y la propiedad son derechos que solamente pueden renunciar de modo personal, y ante ellos el Estado sólo puede actuar cuando hay consentimiento. Pero este consentimiento se produce justamente a través de la Ley, ya que ésta representa la voluntad del pueblo, tratada de forma general. A través de este artificio cabe exista en la Ley una renuncia del derecho, sin la cual el Estado habría de quedar inerte y sin poder para restringir estos ámbitos de derecho, exclusivamente atribuidos al particular.”

Estos dos principios, Ley y la Actividad Judicial, se consagran por vía legislativa en la Declaración de Derechos del Hombre de 1798.

Prontamente la Libertad y la Actividad Judicial, se expande por toda Europa, constituyendo ecos de la Revolución francesa en todas las legislaciones administrativas europeas. Empero Italia en principio, seguida de España, solamente adoptan el término de justo precio, en la actualidad casi por todos los países, se adopta preferentemente el término de indemnización previa o indemnización total.

Encontrándose todavía el Derecho Administrativo en etapa de evolución, el uso del término justo precio es inconcebible; en la expropiación forzosa se trata simplemente de una compraventa coactiva, llevando consigo la lesión como base a una acción estimatoria del justo precio para una pretensión de indemnización.

La defensa de la propiedad privada; el respeto por la integridad y la libertad de la persona, se amplió a los bienes como parte de su patrimonio, consagrados y consolidados en la Declaración Universal de los Derechos Hombre y del Ciudadano, estableciéndose en el artículo 17, que: " la propiedad un derecho inviolable y sagrado, no

puede privarse de él a nadie; salvo cuando lo exija evidentemente la necesidad y utilidad pública justificada por los medios legales y previa indemnización equitativa".¹²

Con los antecedentes anotados, sobre el reconocimiento al derecho a la propiedad que se hace a lo largo de la historia, y a su elevación como Derecho Humano por medio de los Instrumentos Internacionales ya mencionados; surgió la necesidad de regular la facultad del Estado de limitar el derecho de propiedad de las personas, dándole así el carácter de constitucional en casi todos los países del mundo.

4 El Justo Precio en la Legislación Comparada. –

4.1 Legislación peruana

4.1.1 De la indemnización justipreciada. –

La indemnización justipreciada, comprende el valor de tasación comercial debidamente actualizado del bien que se expropia, y la compensación que el sujeto activo de la expropiación debe abonar en caso de acreditarse fehacientemente daños y perjuicios para el sujeto pasivo originados inmediata, directa y exclusivamente por la naturaleza forzosa de la transferencia.

La entrega efectiva y total del monto de la indemnización justipreciada, se efectuará en dinero, una vez transcurrido el plazo para la contestación de la demanda o de la contestación de la reconvención, según corresponda. En caso de oposición del sujeto activo a la compensación, el sujeto pasivo deberá otorgar garantía real o fianza bancaria por la diferencia existente entre su pretensión y la del Estado.

¹² 12 Alfredo Revilla Quezada, "Curso de Derecho Administrativo Boliviano", 2da. Ed. La Paz, E. Burillo, 1955, pág. 102.

La indemnización justipreciada no podrá ser inferior al valor comercial actualizado conforme a lo dispuesto en el Artículo 16 de la presente Ley; ni podrá exceder de la estimación del sujeto pasivo.

En ningún caso la indemnización justipreciada podrá comprender el valor de las mejoras realizadas en el bien a expropiar por el sujeto pasivo con posterioridad a la fecha de publicación de la resolución.

De la tasación El valor del bien se determinará mediante tasación comercial actualizada que será realizada exclusivamente por el Consejo Nacional de Tasaciones.

De la compensación En caso que el sujeto activo de la expropiación observe la pretensión de compensación del sujeto pasivo ésta será fijada por el Poder Judicial o Tribunal Arbitral, sobre la base de las pruebas que se actúen, de los fundamentos que expresen las partes y de las reglas de la crítica. Además, deberá estimarse de acuerdo a la finalidad a que estaba destinado el bien al disponer la expropiación y de acuerdo a proyectos documentados antes de la fecha de publicación de la ley autoritativa de la expropiación

4.2 Legislación De Costa Rica. –

4.2.1 Determinación del justo precio. –

En legislación de Costa Rica para la determinación del justo precio, se toma en cuenta los siguientes índices:

- a) El avalúo del terreno.
- b) El estado y uso actual de las construcciones.

c) El uso actual del terreno.

d) Los derechos de inquilinos o arrendatarios.

e) Las licencias o los derechos comerciales, si procedieran conforme a la ley, incluidos, entre otros, todos los costos de producción, directos e indirectos, impuestos nacionales, municipales y seguros.

f) Los permisos y las licencias o las concesiones para la explotación de yacimientos, debidamente aprobados y vigentes conforme a la ley, tomando en cuenta, entre otros, los costos de producción, directos e indirectos, el pago de las cargas sociales, los impuestos nacionales, municipales y los seguros.

g) El precio estimado de las propiedades colindantes y de otras propiedades de la zona o el de las ventas efectuadas en el área, sobre todo si se tratara de una carretera u otro proyecto similar al de la parte de la propiedad valorada, para comparar los precios del entorno con el de la propiedad que se expropia, así como para obtener un valor homogéneo y usual conforme a la zona.

h) Los gravámenes que pesan sobre la propiedad y el valor del bien, fijado por el propietario para estas transacciones.

i) Cualesquiera otros elementos o derechos susceptibles de valoración e indemnización.

El valor del bien, se considerarán solo los daños reales permanentes, pero no se incluirán ni se tomarán en cuenta los hechos futuros ni las expectativas de derecho. Tampoco se reconoce plusvalías derivadas del proyecto que origina la expropiación.

4.2.2 Precio Justo de lo expropiado:

Por otra parte, la legislación de Costa Rica, acostumbrados a la propiedad privada, para la determinación del justo precio, incluye la pérdida del derecho de dominio sobre alguna parte de la propiedad, que provocaría eventualmente daños al expropiado, citándose los extremos siguientes:

- a) Es una imposición, no es proceso voluntario o de negociación.
- b) El Estado no está comprando en un mercado libre de bienes y servicios donde operan las fuerzas de la oferta y la demanda.
- c) Por el otro lado, la persona no está vendiendo.

También se considera la situación de la vida normal del propietario, para atender asuntos que desconoce y que le ocasionan inseguridad, gastos materiales pérdida de tiempo, que alteran su vida emocional, familiar y social.

En muchos casos, el expropiado considera que existen daños emergentes y morales relacionados con el tiempo de velar por las diligencias expropiatorias al tener que contratar patrocinos jurídicos para reivindicar derechos y el sufrimiento y la angustia causados al tener que soportar situaciones en su propiedad que en principio no tendría que sobrellevar.

La legislación de Costa Rica toma en cuenta todos los elementos señalados para la determinación del justo precio; siendo por ello uno de los países más avanzados en leyes de expropiación.

Un proceso de expropiación que llega a los estrados judiciales, trata única y exclusivamente sobre el cálculo de una indemnización; para que sea constitucionalmente

válida, está condicionada a que el patrimonio de su propietario quede indemne, es decir, sin daño, e importa restituir íntegramente al propietario el mismo valor económico de que se le priva y cubrir además los daños y perjuicios que sean consecuencia de la expropiación.

El justiprecio no puede limitarse a tasar el puro valor del bien en el mercado, sino que debe incluir el importe de todos los restantes daños, perjuicios y costes derivados de la operación expropiatoria.¹³

En el resarcimiento de un daño o perjuicio la justicia de Costa Rica considera el valor comercial. Ningún Perito, sea de la Administración o aquellos nombrados por encargo judicial, pueden limitarse a un catálogo fotográfico o a unas referencias de potenciales ventas para la determinación del Justo Precio. Deben utilizar la metodología adecuada para estos casos y no sacar fórmulas inventadas en otros medios. El patrimonio debe quedar incólume, y para el avalúo administrativo del bien que se expropia se indicará todos los datos necesarios.

4.3 Legislación Argentina

En la indemnización en la legislación argentina, para determinar el valor objetivo del bien y los daños ocasionados a consecuencia directa e inmediata de la expropiación, no se toma en cuenta circunstancias de carácter personal, valores afectivos, ni ganancias hipotéticas, lucro cesante; tampoco se considerará el valor panorámico o el derivado de hechos de carácter histórico.

El valor debe estimarse por el que haya tenido si la obra no hubiese sido ejecutada ni aun autorizada. Tampoco se indemnizan, las mejoras realizadas en el bien con

¹³ Expropiaciones en Costa Rica Ing. F. Enrique Herrera Ch., MAP, MBA Perito Valuador Judicial, avalúos y peritajes@yahoo.com.

posterioridad al acto de la expropiación, salvo las que hubieran sido necesarias.

Tratándose de inmuebles, la indemnización que se establezca de común acuerdo no podrá ser superior en ningún caso, a la avaluación para la contribución territorial acrecida en un treinta por ciento.

Cuando la contribución territorial no incluyera las mejoras, éstas se pagarán por separado.

4.4 Legislación Venezolana. -

En la apreciación del justiprecio de un bien inmueble a expropiar, total o parcialmente se especificará: su clase, calidad, situación, dimensiones aproximadas, su probable producción y todas las otras circunstancias que influyan en las operaciones y cálculos que se hayan hecho para fijar su justo valor; además se deberá considerar:

1. El valor fiscal del inmueble declarado o aceptado tácitamente, por el propietario. El valor establecido en los actos de transmisión, realizados por lo menos seis (6) meses antes del decreto de expropiación.

3. Los precios medios a que se hayan vendido inmuebles similares, en los últimos doce (12) meses contados a partir de la fecha de elaboración del avalúo. En caso de ausencia de cualquiera de estos elementos de obligatoria apreciación, los peritos deberán razonarlo expresamente en el informe de avalúo. En ningún caso puede ser tomado en cuenta el mayor valor de los inmuebles, en razón de su proximidad a las obras en proyecto. Estimación de perjuicios y beneficios

La indemnización debe ser justa, esto es, debe restablecer el equilibrio en la esfera jurídico patrimonial del sujeto lesionado; la suma a pagar debe cubrir exactamente el daño que se irroga al expropiado, sin que este se empobrezca ni enriquezca; la

indemnización debe coincidir en lo posible con el daño que ocasiona, y para que sea justa se requiere que ella constituya la más exacta y completa reparación del perjuicio inmediata y directamente experimentado por el propietario a consecuencia de la expropiación. La indemnización es algo más que una consecuencia de la expropiación, es parte esencial de la misma, es uno de sus elementos jurídicos, es una carga legitimadora de la expropiación.

CAPITULO III

MARCO TEÓRICO

1. DOCTRINA DEL JUSTO PRECIO. –

Aristóteles, en su condición de primer economista analítico, fue el primero en referir los asuntos de la justicia a la regulación de los precios, a partir de la equivalencia (valor de cambio) entre valores de uso desiguales en el marco de su intercambio. Tras tal inquietud surge la definición ética del justo precio, con el fin de resolver, desde una mirada subjetiva, el problema incesante de la fijación del valor justo (precio justo) de toda cosa bajo su condición de mercancía.

La concepción aristotélica del justo precio apela a una equivalencia puesta en el objeto, en su valor equivalente (mensurable) y no en la subjetividad del comprador, es decir, apela a una equivalencia práctica (objetiva) del cambio, de acuerdo a un principio abstracto, la justicia.

Según Aristóteles, la justicia consiste en el hábito según el cual las personas se hallan en disposición de efectuar el Bien Común, resultando ser esta virtud la mayor de las virtudes, porque el que la posee puede practicar su bondad no sólo para consigo mismo, sino también con referencia al prójimo (justicia coexistencia), el espíritu de lo justo es, entonces, de carácter relacional y recíproco: lo uno se debe proporcionalmente a lo otro.

De acuerdo a la mirada del autor, la justicia, valor supremo, porta la capacidad de regular las desigualdades que todo tipo de relación mercantil entraña por naturaleza.

Dicho supervalor concierne a dos campos de aplicación. Uno es el de la justicia total, la cual comprende todas las relaciones que toman lugar dentro de la comunidad.¹⁴

Su sentido es normativo, y el otro es el de la justicia particular, referida a aquellas acciones cuyo objeto específico es la distribución e intercambio de bienes de propiedad, su sentido es la igualdad. De esta última se desprenden dos subclases, a saber, la justicia distributiva y la justicia conmutativa. La justicia distributiva, compete a la proporción y no necesariamente a la igualdad aritmética, de acuerdo a este género de justicia, la igualdad es tratada como media, en base a los principios que uniforman la distribución del honor, del dinero u otros activos divisibles de la comunidad.

El fin de este tipo de justicia consiste en preservar la proporción exacta entre lo que los miembros del régimen político dan y reciben, la proporción según esta subforma de justicia particular, es acorde al mérito de los que forman parte de dicho régimen. La justicia conmutativa (correctiva), en cambio, concierne en esencia a la igualdad aritmética-proporción geométrica- y actúa como la plataforma para el establecimiento de los precios, regulando, en base al principio de equivalencia, las inter-relaciones y el intercambio de bienes entre particulares.

El fin de este tipo de justicia, en consideración de dicho principio, consiste en mantener el esquema igualitario en el que se inscribe todo tipo de transacción económica, ya que “lo justo en cuanto a las transacciones entre los hombres, es una especie de igualdad y lo injusto es una especie de desigualdad”

Tanto la justicia conmutativa como la justicia distributiva tienden a la igualdad y responden a un promedio entre las partes, con la diferencia de que, en el caso de la primera, la base del intermedio entre lo mayor y lo menor yace fundada sobre los

¹⁴ Valdebenito González, María Paz La doctrina del Justo Precio, desde Aristóteles hasta la escuela moderna subjetiva del valor PAG 61

términos provecho y daño; beneficio y pérdida, respectivamente. Estos términos brotan del cambio voluntario, siendo el provecho aquello adicional que luego de la transacción se logra tener y que antes no se tenía; y el daño el efecto de una tenencia menor.

Tener más o tener menos son condiciones desvirtuadas que derivan de la compraventa y de todas las demás transacciones garantizadas por la ley, es cual sea la distorsión alcanzada, se trata de un acto injusto, según el cual una de las partes está apropiándose

Santo Tomás no logró establecer un método para asignar el precio justo de los bienes económicos. Mas, pudo establecer, a partir de su pensamiento, que el precio justo era aquél determinado por la estimación común de la sociedad en torno a la utilidad reportada por los bienes, derivada de la subjetividad del consumidor y no de las propiedades intrínsecas de las mercancías adquiridas.

Ahora bien, para un mismo tipo de producto hay tantos precios como transacciones. En ese caso, si la contratación es voluntaria, el precio pactado libremente siempre será justo, porque una transacción voluntaria podrá alcanzar su realización sólo si “cada una de las partes valora más lo que recibe que lo que entrega” (Cachanosky, 1994: 12). Según el pensamiento de Santo Tomás, más allá de la experiencia subjetiva del consumidor, la cual le reporta relatividad al establecimiento de los precios, si una mercancía se vende más cara o más barata, se está incurriendo en un acto injusto, su precio es injusto, debido a que, tal como el autor lo ilustra: El valor de una cosa destinada al uso del hombre se mide por el precio a ella asignado, a cuyo fin se ha inventado la moneda, como Aristóteles señala. Por consiguiente, si el precio excede el valor de la cosa, o, por el contrario, la cosa excede el valor del precio, no existirá ya igualdad de justicia. Por tanto, vender una cosa más cara o comprarla más barata de lo que realmente vale es en sí mismo injusto o ilícito. (De Aquino, 1956:666)

Según Matienzo, los bienes no son valorados de acuerdo a sus particularidades materiales, sino de acuerdo a la estimación común que los hombres tienen de ellos, por más vana y desacertada dicha estimación sea.¹⁵

Matienzo, hace una distinción entre dos clases de precio justo. Una hace referencia al precio legal y la otra al precio natural. El precio justo legal es aquel determinado por una ley erigida por el Soberano o por la misma Sociedad Civil, la cual es capaz de captar la idea del precio justo o injusto social y el sentimiento de estimación social o común. El precio natural, en cambio, corresponde al precio justo espontáneo o libre. Pues, no hay ley alguna capaz de intervenirlo o prefijarlo. El autor sostiene que mientras el precio justo legal es uno solo e inalterable (indivisible), el precio natural goza de cierta latitud, oscilando entre un extremo rígido y otro laxo; pasando, sin embargo, siempre por un punto medio moderado.

El autor insiste en la negación del valor objetivo de las mercancías, mediante la elaboración de una teoría subjetiva del valor, en la que se distinguen dos modalidades de valorización de las cosas: una por su naturaleza (por sus cualidades intrínsecas) y otra por la importancia que el hombre les asigna a las cosas desde afuera.

Luis de Molina, en su obra “La teoría del Precio Justo” (Molina, 2011). Para este pensador los elementos constitutivos del precio justo se deben a la estimación común del uso de los bienes. Estos elementos dependen de diversas circunstancias, por ejemplo, de una concurrencia mayor de compradores en relación a una concurrencia menor de vendedores en el mercado, viceversa. Según Molina, debe observarse en primer lugar, que el precio se considera justo o injusto no en base a la naturaleza de las cosas apreciadas en sí mismas, lo que llevaría a valorarlas por su nobleza o perfección, sino en cuanto sirven a la utilidad humana. Pues, en razón de dicha utilidad las mercancías son

¹⁵ Valdebenito González, María Paz La doctrina del Justo Precio, desde Aristóteles hasta la escuela moderna subjetiva del valor PAG 66

estimadas por los hombres y según tal estimación adquieren un precio que posibilita que el intercambio se vuelva reiterativo y obtenga en apariencia un carácter natural.

La doctrina alemana al respecto señala que: La depreciación del valor de la moneda debe ser tomada en cuenta para la tasación del importe de la indemnización. El valor de la moneda deberá equipararse al momento de pronunciarse la sentencia, apreciando la devaluación monetaria en época anterior a la fecha de la sentencia judicial de expropiación 16.16 Valdebenito González, María Paz La doctrina del Justo Precio, desde Aristóteles hasta la escuela moderna subjetiva del valor

Para la doctrina francesa, la valoración del bien ha de referirse al momento de la transmisión del dominio que se opera con la sentencia judicial que ordena la expropiación. Deberá tomarse en cuenta todos los factores que hasta la fecha inciden en la desvalorización del bien, incluso la devaluación de la moneda, aunque esta hubiera surgido después de iniciados los procedimientos y designado el bien a expropiarse.

2. EL JUSTO PRECIO EN LA LEGISLACIÓN JURÍDICA BOLIVIANA. -

De acuerdo a la Ley de 1884 y su Decreto Supremo Reglamentario de 1879, la evaluación del justo precio del bien inmueble urbano a expropiarse lo determinaba las Alcaldías Municipales o Departamentales, (ahora Gobiernos Autónomos Municipales) en base a valores catastrales y por peritos nombrados por ambas partes o un dirimidor; en caso de discordia, aplicando la plusvalía. Sobre este problema se ha hecho ver la desproporción que hay entre el valor catastral que sirve de base para el pago de los impuestos y el que satisface la entidad que expropia.

Para establecer la valuación del terreno se tomaban como índices: la zona, material de vía, valor por m²., agua, alcantarillado, luz, inclinación.

Para las construcciones: tipo de vivienda, valor por m²., superficie construida, antigüedad, Factor Corr.PH.

De todo ello resultaba el valor catastral de un bien inmueble objeto de expropiación, y consecuentemente la base para el avalúo del justo precio en nuestro medio.

Las Leyes Municipales Departamentales también prescriben como base los valores catastrales, y los mismos índices para la valuación de terrenos y construcciones; señalo como referencia la Ley Municipal No. 218 de La Paz, que respecto al justo precio norma lo siguiente:

Art 16 (JUSTO PRECIO). - I. El justo precio se otorga al expropiado a cambio del bien inmueble y podrá hacerse efectivo en dinero de curso legal y corriente.

II. Alternativamente, se podrán efectuar compensaciones en norma de construcción para expropiaciones parciales, de acuerdo a reglamentación.

Artículo 17 (AVALÚO). - I. El monto del justo precio, será determinado en Dictamen Pericial elaborado por un perito independiente seleccionado, conforme a reglamentación por el gobierno Autónomo Municipal de La Paz, quien deberá determinar el valor objetivo del inmueble conforme a los parámetros técnicos establecidos por la Unidad de catastro, resguardando el equilibrio entre el interés particular y público.

Art. 19 (DETERMINACIÓN DEL JUSTO PRECIO). - I. Habiéndose emitido el Dictamen Pericial correspondiente, el Alcalde Municipal de La Paz, Emitirá una Resolución Ejecutiva, aprobando el monto del justo precio, misma que deberá ser notificada al o a los expropiados.

II. En caso de existir discrepancia sobre el monto a cancelar, propiciado por los propietarios. El mismo deberá ser planteado por la vía judicial mediante proceso

contencioso administrativo; sin embargo, el mismo no suspenderá el proceso de expropiación.

El perito designado por el Estado señalaba una suma baja al inmueble, el nombrado por el propietario una suma demás exagerada; ante tal situación intervenía un dirimidor o era un Juez que busca un término medio.

Este era el sistema de proceder a la evaluación del justo precio, establecido en nuestra legislación a través del art. 7 de la ley de 30 de diciembre de 1884 que dice: “Declarada la necesidad de ocupar el todo o parte de una propiedad, se justipreciará el valor de ella y el de los daños y perjuicios que pueda causar a su dueño la expropiación, a juicio de peritos nombrados uno por cada parte, o tercero en discordia para entre ambas; y no conviniéndose acerca de este último nombramiento, lo hará el juez de partido, en cuyo caso queda a los interesados el derecho de recusar hasta por dos veces al nombrado.”

3. ACCIÓN ESTATAL EN RELACIÓN AL JUSTO PRECIO. -

El Estado Plurinacional de Bolivia, como nivel central, en su artículo 298. II, nos da a conocer que tiene como competencia el de la expropiación de inmuebles por razones de utilidad y necesidad pública conforme a procedimiento, mas no figura el término de un pago justo, ni hace mención referente a ello.

La existencia del Estado obedece a la necesidad de satisfacer en la mejor forma las necesidades del grupo social (individuos) que lo integra; es así que la experiencia universal demuestra que para lograr tal satisfacción es indispensable, en último término, la coacción. Esto se logra mediante el imperium poder del Estado, que se hace efectivo en cualquiera de los órdenes donde éste desenvuelve su actividad.

En términos generales, la actividad estatal se concreta en tres funciones: legislación, justicia y administración, cuyos respectivos órganos ejercitan partes o secciones del poder del Estado, que por su naturaleza es único y goza en todo caso de funciones múltiples, pues las atribuciones de las funciones a los órganos no constituyen división de poder sino la distribución de funciones como tal.

Sin embargo, Marienhoff afirma que el deber de actuar dentro del orden jurídico y de acuerdo con los fines de la ley no es nota exclusiva de la actividad administrativa, sino también de la función legislativa y de la judicial, puesto que, por ejemplo, el legislador al momento de dictar leyes debe dar cumplimiento a la ley incluso respetando las finalidades constitucionales, bajo pena de emitir leyes nulas. Es así que la actividad del Estado, o de la de uno de sus órganos esenciales debe desenvolverse dentro del orden debido a que todos los órganos deben armonizar con dicho orden jurídico y encuadrarse rígidamente al mismo.

No es menester, entonces referir que si la Administración no actuase de acuerdo con los fines de la ley, sus actos serían írritos, por ilegítimos, sea estopor exceso de poder o por desviación de poder, pues la Administración es una actividad concreta y práctica, que emite actos jurídicos en operaciones materiales, por ello es que se considera que su actividad es inmediata, pues la realizan y llevan a cabo los propios órganos administrativos con el objeto de lograr los fines que la motivan; es así, que con relación al tiempo la Administración es una actividad permanente o continua del Estado, en tanto que la legislación y la jurisdicción son actividades intermitentes o discontinuas, que obran con relación al futuro o al pasado, respectivamente.

Sobre tales bases, puede definirse la Administración como la actividad permanente, concreta y práctica del Estado que tiende a la satisfacción inmediata de las necesidades del grupo social o colectivas y de los individuos que lo integran; asimismo, resulta indispensable agregar que esa actividad estatal puede tender, también a satisfacer necesidades de los individuos que integran dicho grupo, pues la actividad de la

Administración no siempre tiende a satisfacer necesidades generales, sino a resolver situaciones particulares de los individuos.

Por otra parte, es necesario mencionar que el principio de legalidad le impone a la Administración, una especie de regla psicológica, entendida como una obligación de tener en cuenta, en su acción el interés público. Ésta es la finalidad esencial de toda la actividad administrativa; por ello es que el desconocimiento u omisión de éste deber, puede viciar el respectivo acto, incurriéndose en una desviación de poder, que es una de las formas en que se concreta la ilegitimidad.¹³ Este término se encuentra relacionado con el bien público, el mismo que es entendido como aquella expresión utilizada para indicar aquellos intereses que son vitales o importantes para la comunidad o pueblo y deben ser respetados por todo, como necesidad general (Osorio, 1996: 129).

El pago del justo precio en la legislación boliviana, está determinado por el valor catastral el cual es un valor administrativo determinado objetivamente para cada bien inmueble, a partir de los datos que existen en el catastro inmobiliario, establecidos por la unidad de catastro. Ley Municipal Autónoma No. 281, Art 17

4. LA INDEMNIZACIÓN Y JUSTO PRECIO. –

4.1 La indemnización. –

Resarcimiento económico del daño o perjuicio causado, desde el punto de vista del culpable; y del que se ha recibido de la enfocado desde la víctima.¹⁶

Se define como “quien se ve privado de su propiedad no debe sufrir él sólo el perjuicio, sino que debe ser, soportado y compartido por la colectividad beneficiada, de la que aquél también forma parte, compensando de esta suerte la carga que supone la privación

¹⁶ Guillermo Cabanellas, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual III, E-1, PAG 692 Editorial Eliasta.

de la propiedad con la que implica su resarcimiento, mediante la adecuada indemnización”.¹⁷

Para el profesor Rodríguez Moro “la indemnización derivada por la expropiación está destinada a restablecer el equilibrio entre la situación económica anterior y la posterior del expropiado”, también puede entenderse la indemnización como “el resarcimiento de todo lo necesario para que el patrimonio del expropiado quede en la situación que tenía antes de la expropiación”¹⁸

Por eso se ha dicho que la expropiación se resuelve en una conversión de valores: los bienes expropiados se reemplazan por su equivalente en dinero que hay que entregarle al expropiado por causa del procedimiento expropiatorio; pero aun así a pesar que se han planteado una variedad de soluciones, no existe un criterio uniforme sobre este punto, ya que todo esto abarca aspectos de carácter jurídico y técnicos muy complejo, como lo establece Manuel María Diez cuando dice “ La indemnización tiene por objeto cubrir, mediante el pago de una suma de dinero, el valor económico del bien expropiado y el perjuicio que la pérdida del mismo origina a su dueño”, claro que todo esto radica en que no es deuda de "cantidad" o "pecuniaria", sino "deuda de valor", porque dentro de esto se debe valorar, el valor de la cosa en un momento determinado, atendiendo al momento en que se expropia, en la medida necesaria que este sirva para satisfacer la exigencia constitucional de que la indemnización sea justa.¹⁹

Entonces con el termino indemnización, se trata de reparar, o cubrir con un monto de dinero, lo que fue entregado, fuera de la potestad del afectado.

¹⁷ RIZO OYANGUREN, Armando. Op.cit. pág. 352

¹⁸ RODRÍGUEZ MORO, Nemesio. Op. cit., pág. 79.;

¹⁹ DIEZ, Manuel María. Op. cit. pág.288

4.2 Justo precio. –

La noción latina de *iustum pretium*, justo precio, significa el precio que cada cosa tiene y que se debe satisfacer por ella para que exista la necesaria equivalencia en las contraprestaciones, y cuya no observancia daría lugar en el Derecho romano postclásico a la rescisión de la venta por lesión.²⁰

Apoyándonos en el antiguo criterio, un aforismo romano pretendía encontrar la fórmula de justo precio en la enajenabilidad.” *Justum pretium est quanti res vendere potuit*” El justo precio de una cosa es aquel en el cual se habría podido vender”²¹

5. DIFERENCIACIÓN ENTRE LA INDEMNIZACIÓN Y EL JUSTO PRECIO. -

Enfocándonos en nuestro tema, y dado que la indemnización es la reparación de la cosa dañada, en nuestro estudio (el bien inmueble expropiado), con un pago el cual se ajuste a lo que, se podría haber vendido en el mercado, un valor económicamente real, es al que se llama el justo precio.

²⁰ GUTIÉRREZ-ÁLVIZ Y ARMARIO, F., vs. «*iustum pretium*», en *Diccionario de Derecho Romano*, cit., pág. 346;

²¹ *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*, tomo IV, j-o, pag 72 Guillermo Cabanellas Editorial Heliasta

CAPITULO IV

MARCO TEÓRICO

1. TEORÍAS DEL JUSTO PRECIO. -

La indemnización a efectos de una expropiación forzosa es materia de estudio y aplicación de lo bueno que se pueda otorgar al afectado si se le lesiona la libertad y derecho de propiedad y el intento más antiguo de solución lo presenta la teoría del derecho natural.

2 TEORÍA DEL DERECHO NATURAL

(Sobre la Inviolabilidad de los Derechos Adquiridos) (jura questia)

Como señala RUBIO: “La teoría de los derechos adquiridos en esencia sostiene que una vez que un derecho ha nacido y se ha establecido en la esfera de un sujeto, las normas posteriores que se dicten no pueden afectarlo. Es decir, los hechos jurídicos y sus efectos acaecidos en el pasado no deben ser alterados por las nuevas leyes. Es así que este derecho continuará produciendo los efectos previstos en el acto constitutivo o por las normas vigentes al momento de su constitución. Es preciso indicar que su origen es privatista y busca proteger la seguridad de los derechos de las personas. Tiende a conservar situaciones jurídicas existentes y rechaza la modificación de las circunstancias por las nuevas disposiciones legales”.

Esta teoría nos dice, que el Estado debe indemnizar, cuando anula o limita un derecho individual al cual fue concedida fuerza especial contra intervenciones del Estado; esta teoría nació en el Estado-Policía, y a protegido al súbdito contra el soberano absoluto,

puesto que no había otras garantías contra las limitaciones arbitrarias de aquel Estado a la libertad y la propiedad.

3 TEORÍA DE RODRÍGUEZ MORO.

Para el profesor Rodríguez Moro: “La indemnización derivada por la expropiación, está destinada a restablecer el equilibrio entre la situación económica anterior y la posterior del expropiado”; continúa sosteniendo el autor que: “también puede entenderse la indemnización como el resarcimiento de todo lo necesario para que el patrimonio del expropiado quede en la situación que tenía antes de la expropiación”

4 TEORÍA DE LA “DEUDA DE VALOR “.

Para Manuel María Díez “ La indemnización del pago del justo precio tiene por objeto cubrir, mediante el pago de una suma de dinero, el valor económico del bien expropiado y el perjuicio que la pérdida del mismo origina a su dueño”, claro que todo esto radica en que no es deuda de "cantidad" o "pecuniaria", sino "deuda de valor", porque dentro de esto se debe valorar, el valor de la cosa en un momento determinado, atendiendo al momento en que se expropia, en la medida necesaria que este sirva para satisfacer la exigencia constitucional de que la indemnización sea justa.

Por esta razón puede afirmarse categóricamente que, para lograr establecer la fijación del monto, éste se haga analizando todos los factores en juego en cada caso concreto. Por ello la doctrina establece que no se puede admitir un criterio uniforme para determinar el valor de la cosa, pero puede admitirse como juicio de valor o criterio, el valor de reposición de la cosa o el valor de uso del mismo, entre otros.

Esto lo entendemos en el sentido que una persona que es privada de su derecho de propiedad, basado en la necesidad de satisfacer un interés general, no sufra daño en su patrimonio, ahora bien el valor de la cosa deberá quedar intacta y reintegrada en la

indemnización, pues esto no solo supone el pago del precio justo de la cosa en el mercado, es decir lo que éste valdría realmente en una venta, sino también que incluya el resarcimiento de los daños y perjuicios que el proceso expropiatorio le ocasione a una persona en particular.

De todo lo señalado podemos deducir que una expropiación sin indemnización, o sin adecuada indemnización, no es otra cosa que una confiscación, y consecuentemente ahí su antijuridicidad, identificando los diferentes obstáculos que se plantean doctrinariamente sobre la indemnización.²²

5 TEORÍA DE LAS GARANTÍAS CONSTITUCIONALES. –

Para los casos en que se arrebatan derechos privados, por el procedimiento de la expropiación forzosa y también por todo perjuicio que se ocasiona por acto de autoridad en el patrimonio particular del ciudadano.

6 TEORÍA DE LA IGUALDAD JURÍDICA. -

Esta teoría se indemniza en virtud de la igualdad jurídica, que prohíbe una carga desigual para los ciudadanos, por lo tanto, toda restricción impuesta que exceda de la medida general representa un sacrificio especial, y desde tiempos atrás, se transformó en un derecho consuetudinario, por su largo y continuo ejercicio, una máxima sobre la cual el Estado tiene que compensar en moneda, al ciudadano por toda carga especial que le imponga²³

De acuerdo con este parecer, existe en la actualidad, una opinión muy difundida, atendiendo a la constitución de Weimar (art. 153), se entiende por expropiación todo

²² DIEZ, Manuel María. Op. cit. pág.288

²³ Canso, Jose, Buenos Aires Argentina, Depalma Pag 30 El justo precio en la expropiación forzosa publica

perjuicio causado al patrimonio privado por la ley o un acto administrativo, que en beneficio de la generalidad imponga gravámenes especiales a determinadas personas o a un conjunto de individuos relativamente limitado, siendo indiferente con esto se origine un traspaso de objetos o derechos y que se refiera o no a un fin de utilidad pública.

Esta teoría constitucional establece la responsabilidad automática del Estado por la imposición de una carga especial.²⁴

7. ELEMENTOS DE JUICIO QUE DEBEN APLICARSE PARA FIJAR EL JUSTO PRECIO.

7.1 El perjuicio personal.

En el valor real del inmueble, debe ir acompañado del perjuicio personal que sufre el expropiado, considerándose también que la indemnización contemple su precio, mejoras y rentas.

7.2 El valor de la reposición.

Para que haya una expropiación justa, la indemnización que se deba pagar al expropiado, lo tiene que poner en condiciones que pueda sustituir el bien que se priva, por otro por lo menos de igual valor. En nuestro medio el expropiado recibe sumas irrisorias y otras veces es pagado en especie; en cualquiera de estas formas el expropiado es el que sale perdiendo, ya que no se puede compensar en ninguna forma el valor que cuesta su inmueble.

Con la suma baja que se le paga no puede adquirir otro bien del mismo valor, o no lo puede hacer dentro del mismo radio urbano para ir a dar a lugares alejados, donde

²⁴ Canso, Jose, Buenos Aires Argentina, Depalma Pag 31 El justo precio en la expropiación forzosa publica

lógicamente las condiciones no son las mismas, pierden su ubicación, las muchas facilidades que se puede conseguir en la ciudad, el transporte público, cercanía a centros de comercio, a unidades de educación para sus hijos, atención oportuna en centros de salud y otras ; sobre todo es un gran perjuicio para la actividad que se dedica.

Refiriéndonos concretamente en la actualidad al problema del servicio de transporte en nuestro medio, ejemplo de las laderas de la ciudad de La Paz, cambia considerablemente la figura, ya que tendría que adquirir una movilidad por la distancia para aminorar costos de pasajes, o aumenta el precio del pasaje al cual antes el pagaba y no solo del sino de su entorno familiar que son dependientes del expropiado; son varios los aspectos que una persona expropiada podría dar a conocer cuando es afectada en la expropiación, la cual da un giro a su modo de vida, lo cual da a sugerir sea este expropiado con el valor real el cual puede reponer estas pérdidas.

7.3 Fuente de ganancias. -

La indemnización no puede ser para el expropiado una fuente de ganancias, pues su esencia es la compensación justa del valor de lo que se expropia y el resarcimiento del perjuicio que pueda ocasionarse, y que sea apreciable en dinero

7.4 Valor venal. -

Se refiere a que el privado de su propiedad inmueble por efecto de la expropiación, debe ser indemnizado de acuerdo al valor actual del bien inmueble

7.5 Productividad. –

Podría también tomarse en cuenta la productividad del bien inmueble expropiado en casos concretos, si le reportan ingresos económicos para el sustento de los hijos,

alimentación, salud, educación, recreación; ello específicamente cuando los padres no tienen una fuente de trabajo.

7.6 Ponderaciones del bien inmueble. -

Para la tipificación y valuación del bien inmueble urbano y consiguiente pago del justo precio o indemnización, se debe tomar en cuenta ponderaciones objetivas de: zona, inclinación o topográfica del terreno, materiales de vía (piedra, tierra, asfalto, cemento, adoquín), servicios de agua potable, energía eléctrica, alcantarillado, teléfono, seguridad (policía), acceso a centros de comercio, salud, unidades de educación de los hijos, recreación y otros.

7.7 Perjuicio que son consecuencias directas de la expropiación. -

Este elemento se refiere a que el justo precio se determina en el proceso de expropiación, a lo que el inmueble vale en el momento de la expropiación, considerando su antigüedad en el caso de que tenga construcciones, y las ganancias futuras que podría reportarle; tomando en cuenta la ubicación del inmueble, su forma, dimensiones y superficie.

7.8 Momento económico. -

A efectos de determinar el precio del justo precio que corresponde pagar por el inmueble expropiado; el expropiador debe considerar el valor actual de la moneda y su cotización en el mercado.

7.9 Fluctuaciones de la moneda. –

Existe abundante jurisprudencia nacional y legislación comparada, que en la actualidad han superado este aspecto; por lo que al presente se debe tomar en cuenta la devaluación

de la moneda, entre los factores que inciden para la justa y previa indemnización del bien inmueble expropiado.

Expuestos los principales elementos de juicio para fijar el precio del justo precio o indemnización, aceptada por la generalidad de la doctrina y jurisprudencia. A juicio nuestro y en completo acuerdo con el tratadista Altamira, podemos decir que la solución surge de la naturaleza de la indemnización que debe pagarse al expropiado. Si ella debe compensar los perjuicios que la pérdida del bien origina.

Al dictarse la sentencia de expropiación, se debe en cuenta el valor del inmueble que tiene en el momento de la expropiación y las ponderaciones de tipificación y valuación indicadas, es decir considerando la valorización general de la propiedad inmueble, y la que deriva de la devaluación monetaria, los perjuicios ocasionados en el propietario y cualquier otra circunstancia que pueda influir en la estimación de la justa compensación.

Lo expuesto se fundamenta en el poder y facultad que el Estado tiene “al expropiar ejerce un poder jurídico que lo reconoce la Constitución, pero el ejercicio de ese poder, autorizado por causa de utilidad pública, supone el sacrificio de un derecho que también tiene el amparo y protección constitucional y que obliga a indemnizar debidamente al expropiado.”

7.10 La indemnización debe ser justa. –

Este carácter está basado en la transformación que sufre la propiedad a convertirse en un derecho real en un derecho de crédito, el mismo que debe mantenerse económicamente inseparable del patrimonio expropiado.

El tratadista Legón dice: “que los precios deben ser graduados en relación al momento económico. La indemnización se regula con respecto a situaciones objetivas y no en razón de móviles personales”.

Se concreta que, a los efectos de la justicia en el monto de la indemnización, solo debe tenerse en consideración los siguientes aspectos: 1) el valor objetivo del bien; que debe estimarse por el que hubiera tenido si la obra no se hubiese ejecutado ni aun autorizado.

7.11 La indemnización debe ser única. -

Por este carácter, la indemnización debe ser completada en todas sus partes; es decir que se debe regular en primer lugar el valor de la cosa y los perjuicios causados al propietario, el daño emergente pero no el lucro cesante de los inquilinos. Se impone la unificación de la representación, y por último los daños ocasionados a las propiedades vecinas como consecuencia de la ocupación de que ha sido objeto para cumplimiento de la obra pública.

Hacemos notar, que este carácter de la indemnización tampoco es llevado correctamente en nuestra legislación en su integridad. La doctrina y la jurisprudencia...

8. CRITERIOS SOBRE LAS TASACIONES.

Los criterios para tasar las distintas cosas que pueden ser objeto de expropiación por utilidad pública y su inmediata indemnización de un pago justo real, no son idénticos, por lo tanto, influye de manera primordial el aumento de la población; no es lo mismo tasar un inmueble en lugar despoblado que en un lugar poblado: y en una ciudad de menor importancia o en un pueblo pequeño, la población influye notoriamente.

Los valores también cambian con la descentralización y son distintos los problemas en las llamadas zonas aristócratas o barrios populares o comunes, los valores pueden ser objeto de modificaciones, dependiendo su ubicación, un centro de actividades comerciales o industriales, se pueden tomar en cuenta una inmensidad de criterios del lugar para poder otorgarle un valor.

Los métodos de tasación también difieren cuando se trata, de edificios, viviendas, de departamentos, amueblados, de edificios para oficinas, hoteles propiedades comerciales de tierras agrícolas de bosques de terrenos que tienen árboles frutales o de sombra, propiedades especiales, propiedades industriales.

Muchos son los problemas creados en el campo de la tasación cuya solución depende del sistema económico de cada país, el cual le otorgue un fin esperado por las partes interesadas²⁵

8.1. Distinción de la ubicación del inmueble y el valor de la reposición. -

El pago del justo precio real, solo hace cuando existe la expropiación con fines de utilidad pública o interés general, el expropiante debe brindar al particular expropiado los medios necesarios para adquirir otra propiedad.

Dentro la misma zona, y con parecidas características, si el propietario vive en un lugar céntrico, no se le puede decir, aquí tiene este precio y váyase a vivir en cualquier otro lugar, como inquilino, por ejemplo, porque la suma que se le da es insuficiente para adquirir otra dentro la misma ciudad, o que se le diga que la adquiera fuera de la misma.

Esto parece ser puro palabrerío, pero es lo que ocurre en la realidad frente a un juicio de expropiación, no surge de los textos sino del conocimiento empírico de esta ardua materia que adquirió en más de 20 años de asesor legal de la municipalidad de la ciudad de Buenos Aires, y he visto raras excepciones que no siempre, la suma consignada como precio o indemnización justa permite al expropiado colocarse ulteriormente en una situación análoga a la que ha sido privada de gozar²⁶

²⁵ Canas, el justo precio en la expropiación pública, página 3

²⁶ Canasi, Jose, Buenos Aires Argentina Depalma eljustoprecio en laexpropiacion publica pag 193-194

8.2. Determinación del objeto indemnizable. –

La indemnización justa debe resarcir al expropiado de la totalidad del quebranto económico que padezca su patrimonio como efecto de la expropiación. Esta es la orientación recogida por la doctrina y la jurisprudencia del tribunal Supremo español y plasmada en la sentencia 21 de junio de 1956 es la que dice que la determinación de la indemnización justa es la que constituye el principio de todas las legislaciones sobre expropiación forzosa, siendo fundamental en que el expropiado no sufra perjuicio alguno sin la compensación debida.

El análisis de estos efectos revela las características y requisitos que han de ocurrir en la producción de daños y perjuicios para que pueda acordarse respecto de ellos el pago de una indemnización.

El fundamento técnico de la resarcibilidad de los perjuicios de encuentra objetivado en el patrimonio y no en una conducta subjetiva, lo que presenta cierto paralelismo en la doctrina civil denominada responsabilidad objetiva y sin culpa, derivada por tanto de actos lícitos y cuyo elemento esencial no es otro que la producción de un daño, es decir de una lesión patrimonial causada en el ejercicio de un derecho, como excepción al principio tradicional

Así se excluyen los daños indirectos eventuales e inciertos, el daño indirecto es aquel que no se debe especialmente a la expropiación, tiene su causa inmediata en otro hecho, de modo que la expropiación no es más que la simple ocasión del daño. El daño eventual es cierto en cuanto a su realización e hipotético porque está subordinada al sobrevenir incierto de un hecho que puede no ocurrir

El daño incierto es el que, sin ser eventual en cuanto a su existencia no puede determinarse en cuanto a su alcance, no se puede reparar porque en razón de la falta de certeza, de su alcance, puesto que no es actual, no hay posibilidad de establecer la

cuantía de la indemnización. Hay que notar sin embargo que un daño futuro, no es siempre un daño eventual, ya que puede haber certeza en cuanto a su existencia o alcance.

Esto explica que la indemnización pueda cubrir ciertos perjuicios resultantes, para el expropiado, de obras de las que no existe más que el proyecto, en el momento de la expropiación pero que están definidas perfectamente²⁷

²⁷ La indemnización y el justo precio en la expropiación forzosa, Millool Guarro Federico, Barcelona España, Hispano Europa, 1996

CAPITULO V

MARCO CONCEPTUAL

1. ADMINISTRACIÓN PÚBLICA. –

Conjunto de los órganos mediante los cuales el Estado, las entidades de la Federación, los Municipios y los Organismos Descentralizados atienden a la satisfacción de las necesidades generales que constituyen el objeto de los servicios públicos.²⁸

1.2. Acto administrativo. –

Es toda declaración unilateral efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales de forma directa.

1.3. Avalúo. –

Acción y efecto de valuar; esto es, de fijar la estimación de una cosa en la moneda del país, o la indicada en el negocio de que se trate.²⁹

1.4. Avalúo comercial. –

Es la estimación del precio real que tiene un inmueble en el mercado. Específicamente, sirve para saber cuánto puedes cobrar por tu casa cuando vayas a venderla.

Es el útil para conocer el valor real de la propiedad, es decir cuál es el precio real en el mercado, y que precio puede obtenerse por su venta, esto nos ayuda saber si el precio que pagamos por el bien inmueble es el real y factible.

²⁸ diccionariojuridicodigitalizado.blogspot.com.

²⁹ Cabanellas Guillermo, 2008, p. 46.

1.5 Avalúo catastral. –

El avalúo catastral o fiscal es aquél dictamen que le sirve al Gobierno para la liquidación de impuestos. Es decir, se usa para determinar cuánto se cobrará de impuesto predial en el año. Está integrado por el suelo, ubicación, construcciones, terreno, servicios públicos.

1.6. Bien inmueble. –

Son bienes inmuebles la tierra y todo lo que esta adherido a ella natural o artificialmente, son también inmuebles las minas los yacimientos de hidrocarburo, los lagos, los manantiales y corrientes de agua.³⁰

1.7. Declaratoria de utilidad pública. –

Acto administrativo que se emite mediante resolución como requisito previo para la adquisición de un bien inmueble por parte de un organismo o entidad del sector público.³¹

1.8. Dominio. –

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.

1.9. Expropiación. –

La expropiación para fines de orden social consiste en la transferencia de la propiedad privada al dominio público.³²

³⁰ Código Civil Boliviano pag 19

³¹ Jhayya S. Alberto, 2008, p. 69.

³² Granja G. Nicolás, 2006, p. 281.

1.10. Indemnización. –

Resarcimiento económico del daño o perjuicio causado.³³

1.11. Justo Precio. –

Es el conveniente valor de las cosas teniendo en cuenta los gastos, producción, interés de los consumidores.

Antiguo criterio, Con cierta candidez, por olvidar cuando menos las especulaciones circunstanciales, un aforismo romano pretendía encontrar la fórmula del justo precio, en la, enajenabilidad “Justum pretium está quanti res vendiere potuit” el justo precio de una cosa es aquel en el cual se habría podido vender.

1.12. Procedimiento administrativo. –

El procedimiento administrativo constituye la forma de expresión de la función administrativa. A través de él se prepara, forma, produce o ejecuta el acto que contiene la voluntad administrativa.³⁴

1.13. Propiedad. –

En general cuanto nos pertenece o es propio, sea su índole material o no, y jurídica o de otra especie. Por antonomasia la facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa en el concepto clásico el derecho real máximo de una persona sobre una cosa.

1.14. Propiedad privada. –

Aquella cuyo titular es una persona física o abstracta, o si pertenece pro indiviso a algunas, de una u otra índole, con el ejercicio más completo que las leyes reconocen sobre las cosas, a menos de cesiones temporales de ciertas facultades.³⁵

³³ Cabanellas Guillermo, 2008, p. 225.

³⁴ Alviar G. Helena, 2009.

³⁵ Osorio Manuel, 2000, p. 785

1.15. Tasación. –

Para determinar el valor de la indemnización, según diferentes legislaciones se la hace mediante la tasación pericial, del valor de la cosa expropiada, que es el avalúo de la misma. Manuel Osario, Diccionario de Ciencias Jurídicas y Políticas³⁶

1.16 Transferencia. –

Transmisión de la propiedad o de la posesión.³⁷

2 EFECTOS JURÍDICOS DEL PAGO DEL JUSTO PRECIO. -

La transferencia plena y total del dominio del bien expropiado, libre de cargas o de hipotecas.

Que ese bien expropiado no tenga cargas, deudas hipotecas, y otras obligaciones de carácter administrativo; como ejemplo falta de pago de impuestos a la propiedad de bienes inmuebles,

El pago del Justo Precio como limitación obligatoria del derecho de propiedad.

Al pagar el justo precio se está dando lugar a que proceda la expropiación forzosa de un bien inmueble mediante declaratoria de necesidad y utilidad pública,

El pago del Justo Precio como prestación obligatoria del Estado; es decir que es obligación del Estado pagar el justo precio previo conforme a Ley, ello para proceder a la expropiación forzosa y consecuentemente la transferencia del bien a su dominio.

³⁶ Edición helista, 2005, Pag 959

³⁷ Cabanellas Guillermo, 2008, p.

El pago del Justo Precio como garantía constitucional.; por cuanto se cumple con lo prescrito por la constitución política del Estado que determina la indemnización previa.

2.1 El Ámbito del pago del Justo Precio.

La indemnización o pago del justo precio real, es un elemento esencial para la expropiación de un bien inmueble privado su ámbito de aplicación se encuentra, en el Derecho Público, Constitucional y Administrativo, que consiste en la transferencia coactiva de la propiedad privada desde su titular al Estado, mediante indemnización: concretamente, a un ente de la Administración Pública dotado de patrimonio propio. Puede expropiarse un bien para que este sea explotado por el Estado o por un tercero.

2.6. Doctrina, del pago del justo precio, dentro legislación boliviana.

Son pocos los tratadistas bolivianos los que se ocuparon del tema del justo precio en nuestro medio.

El tratadista Juan D. Ramírez Gironda, en su Diccionario Jurídico define de la siguiente manera el Justiprecio: "...La estimación de alguna cosa efectuada por perito o el atribuido a las cotizaciones oficiales de la bolsa y de los mercados".

Quien se basa en la doctrina del profesor Rafael Bielsa, que aconseja que se adopte el siguiente sistema: "El precio que se fijará como indemnización de la cosa expropiada, se basará en la cantidad que como valor fiscal de la propiedad se fijara en las oficinas catastrales o recaudadoras, recayendo solamente el justiprecio en las mejoras introducidas después de la misma"

El legislador boliviano parece haber recogido dicha recomendación puesto que, el Decreto Ley N° 15071 del 5 de octubre de 1977, que elevó a categoría de Decreto Ley el Decreto Supremo N°09304 de fecha 9 de julio de 1970, prescribe en sentido de que el

precio indemnizable en los casos de expropiación por necesidad y utilidad pública, será igual al del 100% del valor catastral del inmueble expropiado, sobre el cual los propietarios tributan al fisco. Dicho Decreto Ley es aplicable a todos los trámites de expropiación que no hubieran sido concluidos hasta el día de su publicación quedando derogadas las disposiciones contrarias, especialmente la del Artículo 7 de la Ley de Expropiación por Causa de Necesidad y Utilidad Pública de fecha 30 de diciembre del 1884.

Revilla Quezada dice: "La indemnización debe ser previa a la ocupación del inmueble, aun cuando la genuina interpretación de la ley, autoriza la ocupación antes de haberse oblado el valor, pero después del justo precio. De otro modo la administración corre el peligro de sufrir perjuicios por la retardación indefinida del juicio y conviene establecer esto con mayor claridad."³⁸

Conocido el criterio de varios tratadistas respecto al momento en que debe fijarse el valor de la indemnización, es preciso también apreciar el de la doctrina jurídica Pertinente.

³⁸ Curso de Derecho Administrativo Boliviano, T,único, Pag. 279. 2da. Ed La Paz Bolivia, 1958

CAPITULO VI

MARCO JURÍDICO

1. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO.

Artículo 57.- La expropiación se impondrá por causa de necesidad o utilidad pública, o cuando la propiedad no cumpla una función social, calificada conforme con la ley y previa indemnización justa.

Artículo 298, párrafo II.- Son competencias exclusivas del nivel central del estado; la expropiación de bienes inmuebles por razón de utilidad y necesidad pública, conforme al procedimiento establecido por ley.

2. CÓDIGO CIVIL

Artículo 108. (expropiación). –

I. La expropiación sólo procede con pago de una justa y previa indemnización, en los casos siguientes:

1. Por causa de utilidad pública.
2. Cuando la propiedad no cumple una función social.

II. La utilidad pública y el incumplimiento de una función social se califican con arreglo a leyes especiales, las mismas que regulan las condiciones y el procedimiento para la expropiación.

III. Si el bien expropiado por causa de utilidad pública no se destina al objeto que motivó la expropiación, el propietario o sus causahabientes pueden retraerlo devolviendo la indemnización recibida. Los detrimentos se compensarán previa evaluación pericial

3. DECRETO SUPREMO REGLAMENTARIO DE 4 DE ABRIL 1879 ELEVADO A RANGO DE LEY 30 DE DICIEMBRE DE 1884.-

Artículo 1º.-

Siendo Inviolable el derecho de propiedad, no se puede obligar a ningún particular, corporación o establecimiento de cualquier especie, a que ceda o enajene lo que sea de su propiedad para obras de interés público, sin que precedan los requisitos siguientes:

1. declaración solemne de que la obra proyectada es de utilidad pública, y permiso competente para ejecutarla;
2. declaración de que es indispensable que se ceda o enajene el todo o una parte de la propiedad para ejecutar la obra de utilidad pública;
3. justiprecio de lo que haya de cederse o enajenarse;
4. pago del precio de la indemnización,

Artículo 7º.- Declarada la necesidad de ocupar el todo o parte de una propiedad, se justipreciará el valor de ella y el de los daños y perjuicios que pueda causar a su dueño la expropiación, a juicio de peritos nombrados uno por cada parte, o tercero en discordia para entre ambas; y no conviniendo se acerca de este último nombramiento, lo hará el juez de partido, en cuyo caso queda a los interesados el derecho de recusar hasta por dos oportunidades al nombrado. (Derogada)

El Decreto Supremo No. 09304 de 1970, elevado a Decreto Ley No. 15071 en 1977 dice: “El precio indemnizable en los casos de expropiación por necesidad y utilidad pública, será igual al 100% del valor catastral del inmueble expropiado, sobre el cual los propietarios tributan al fisco”. Decreto Ley que solo es aplicable a todos los trámites que no hubieran sido concluidos hasta el día de su publicación; es más deroga disposiciones contrarias, y especialmente el artículo 7 de las Ley de 1884.

4 LEY MUNICIPAL AUTONÓMICA DE LA PAZ No. 218.-

Capítulo I

Justo Precio

Artículo 5 (Definición) Para efectos de Aplicación;

e) Justo Precio. - Es el pago del valor objetivo del bien inmueble expropiado, que, en ningún caso, comprende el valor personal o afectivo del bien, las ganancias hipotéticas, el mayor valor que pueda otorgarle el bien la obra a ejecutarse, el lucro cesante, ni tampoco las obras futuras a la expropiación, se paga en dinero en efectivo, salva que exista conformidad del expropiado para que se le pague con una compensación en norma especial de construcción, cuando la expropiación sea parcial.

f) Avalúo. – Es el valor del bien inmueble expropiado en las condiciones materiales en las que se encuentra el momento de su declaratoria, valor que se paga en dinero en efectivo, salvo que exista conformidad del expropiado para que se le pague con una compensación en norma especial de construcción cuando la expropiación se parcial.

Artículo 16 (Justo Precio). – I.- El justo Precio, se otorga al Expropiado a cambio del bien inmueble y podrá hacerse efectivo en dinero de curso legal y corriente.

Artículo 17 (Avaluó). – El monto del justo Precio, será determinado en dictamen Pericial elaborado por un perito independiente seleccionado conforme a la reglamentación por el Gobierno Autónomo Municipal de La paz, quien deberá determinar el valor objetivo del bien inmueble conforme los parámetros técnicos por la unidad de Catastro, resguardando el equilibrio entre el interés particular y el interés público.

Artículo 19 (Determinación del justo precio). - I Habiéndose emitido el Dictamen Pericial correspondiente el Alcalde Municipal de La Paz emitirá una Resolución Ejecutiva, aprobando el monto del justo precio, misma que deberá ser notificada a los expropiados.

II. En caso de existir discrepancia sobre el monto a cancelar, propiciado por los propietarios, el mismo deberá ser planteado por la vía judicial, mediante proceso contenciosos administrativo; sin embargo, el mismo no suspenderá el proceso de expropiación.

CAPITULO VII

PROPUESTA

1. OBJETIVO DE LA PROPUESTA. –

Ante la imperiosa necesidad de que el pago de un justo precio en la expropiación forzosa sea real, y que pueda satisfacer los intereses de aquellas personas a las que se las priva de sus bienes inmuebles por efecto de dicho acto, y que tienda a cubrir las expectativas de poder subsanar por lo menos los mínimos efectos económicos y los emocionales por la pérdida de la propiedad inmueble; se propone presentar a la Asamblea Legislativa Plurinacional un Anteproyecto de Reglamento de Ley Municipal, para que legisle y se promulgue dentro del marco de la Constitución Política del Estado Plurinacional, la modificación de las disposiciones legales que determina el pago justo precio real en las Leyes Municipales Departamentales, sobre la base de valores de mercado de la propiedad inmueble urbana (valor comercial), incluyendo como otros elementos aparte de la ubicación, zona, terreno, construcciones y servicios que se consideran en la legislación Bolivia, los que se mencionan en la legislación comparada expuesta, momento de la trasmisión de dominio, valor de la moneda, depreciación y otros.

2. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

El presente tema del justo precio a consecuencia de una expropiación forzosa de un bien inmueble; tiene por objetivo fundamental, el análisis del pago real del justo precio por la pérdida de un bien privado dentro del área urbana de nuestro país, con el que se pueda satisfacer mínimamente los problemas que se les ocasiona a las personas afectadas, económicamente y emocional; proponiendo soluciones efectivas dentro la Ley el 30 de diciembre de 1884 y su Decreto Supremo Reglamentario de 4 de abril de

1879, que hasta la fecha no han sido revisados respecto al tema del justo precio; habiéndose posteriormente promulgado el Decreto Supremo No. 09304 de 9 de julio de 1970, elevado a categoría de Decreto Ley No. 15071 en 5 de octubre de 1977, siendo su vigencia temporal, ya que solo era para los trámites de expropiación que se habían publicado hasta ese momento, derogándose especialmente el artículo 7 de la Ley de 1884, dando solución parcial al pago del justiprecio, determinándose que se pagara el 100/ del valor catastral; que desde mi punto de vista no es un valor real que el propietario expropiado anhela. Existiendo al presente Leyes de los Gobiernos Autónomos Departamentales de cada municipio del territorio nacional, que regulan el tema del justo precio de manera independiente en sujeción a la Constitución Política del Estado Plurinacional, que tampoco dan soluciones, al daño inminente que se ocasiona al expropiado.

**ANTEPROYECTO DE REGLAMENTO MUNICIPAL PARA
EL PAGO DEL JUSTO PRECIO REAL POR EXPROPIACIONES
DE BIENES INMUEBLES URBANOS.**

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1 (OBJETO). - El presente Anteproyecto de Reglamento Municipal, tiene por objeto establecer el marco jurídico, institucional y administrativo, para la determinación del valor comercial y el pago del justo precio real por efecto de expropiaciones de bienes inmuebles privados urbanos por necesidad y utilidad pública, conforme a la Constitución Política del Estado Plurinacional.

ARTICULO 2 (ÁMBITO DE APLICACIÓN). - Las disposiciones legales del presente Anteproyecto de Reglamento Municipal, tienen aplicación en todo el territorio del Municipio de La Paz, y son de cumplimiento obligatorio para todas las personas

naturales y jurídicas, relacionadas a los procesos de expropiación seguidos por el Gobierno Autónomo Municipal de La Paz.

ARTICULO 3 (PRINCIPIOS). - EL presente reglamento, se sustenta en los siguientes principios:

- a) **Transparencia:** Se garantiza el acceso a toda información inherente al proceso de expropiación, en forma veraz, oportuna, comprensible y confiable
- b) **Legalidad y presunción de legitimidad:** Se presume la legalidad y legitimidad de las actuaciones de los servicios públicos, dependientes del Gobierno Autónomo Municipal de La paz, que intervienen en el proceso de la determinación un justo pago real, así como la veracidad de los datos proporcionados por los propietarios y / u ocupantes de los bienes inmuebles a ser expropiados.
- c) **Bien común:** El pago del justo precio real de bienes inmuebles se justifica en la primacía del beneficio colectivo e individual y procederá únicamente cuando se declare necesidad y/o utilidad pública de un bien inmueble privado dentro del radio urbano.
- d) **Cooperación y Coordinación Interinstitucional:** Toda persona natural jurídica, institución o dependencia pública o privada, remitirá la documentación requerida y/o realizar cualquier diligencia relacionada con el proceso de pago de manera inmediata, directa y gratuita.

ARTICULO 4 (ALCANCE). - El presente reglamento regula:

- a) El procedimiento administrativo, para el pago del justo precio real de bienes inmuebles expropiados en el radio urbano de La Paz.

- b) Las condiciones y requisitos, para la determinación del valor real comercial del bien expropiado en base a los parámetros técnicos establecidos por la Unidad de Catastro del G.A.M.L.P.

ARTICULO 5 (DEFINICIONES). - Para efectos de la presente ley Municipal se entenderá por:

- a) Expropiación. - Competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Municipal de La paz, ejercida mediante la transferencia forzosas total o parcial de la propiedad de un bien inmueble de propiedad privada previa declaratoria de causa necesidad y/o utilidad pública y pago de un justo precio real.
- b) Justo precio real. - Es el pago del valor objetivo del bien inmueble expropiado que comprenderá las valoraciones expuestas en la siguiente ley.
- c) Avalúo. - Es el valor del bien inmueble expropiado en las condiciones materiales que se encuentre al momento de su declaratoria, valor que se paga en dinero en efectivo, salvo que exista conformidad del expropiado para que se le pague con una compensación en norma especial de construcción.

CAPITULO II

DE LAS VALORACIONES DEL BIEN INMUEBLE

ARTICULO 6 (JUSTO PRECIO REAL). - El pago del justo precio real, se otorgará al expropiado a cambio del bien inmueble y podrá hacerse efectivo en dinero de curso legal y corriente.

ARTICULO 7 (AVALUO). - El monto del justo precio real, será determinado en Dictamen Pericial elaborado por un perito independiente seleccionado, quien deberá

determinar el valor real conforme a los parámetros técnicos establecidos por la Unidad correspondiente resguardando el equilibrio entre el interés particular y el interés público.

ARTICULO 8 (VALORACION). - Par poder determinar el pago justo real del bien inmueble expropiado, se tomarán las siguientes valoraciones, persiguiendo siempre el equilibrio entre interés particular y público:

- a) El perjuicio personal.
- b) El valor de la reposición.
- c) Fuente de ganancias.
- d) Valor venal.
- e) Productividad.
- f) Ponderaciones del bien inmueble.
- g) Perjuicio que son consecuencias directas de la expropiación.
- h) Momento económico.
- i) Fluctuaciones de la moneda.
- j) El valor comercial
- k) El valor fiscal
- l) El valor de precios

ARTICULO 9 (INDICES). - Para establecer la valoración comercial del pago del justo precio real se tomarán en cuenta los siguientes índices:

- a) De terreno. - La zona, material de vía, valor por m2., agua, alcantarillado, luz, inclinación, clase, calidad, situación.
- b) De construcciones. - Tipo de vivienda, valor por m2., superficie construida, antigüedad, Factor Corr.PH., clase, calidad, situación

ARTICULO 10 (DEL PAGO). - El cumplimiento del pago del justiprecio del bien objeto de la expropiación debe ser oportuno y en dinero efectivo como justa indemnización.

ARTICULO 11 (DE LA GARANTÍA PATRIMONIAL). - La responsabilidad patrimonial del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz en el pago del justo precio real, por su consagración constitucional debe ser interpretada por jueces en sentido amplio y progresista como una garantía patrimonial del expropiado frente a la Administración Municipal que generó el acto expropiatorio; deber del Estado de exigir el respeto del Derecho y Justicia.

CAPITULO III

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. - El Órgano Ejecutivo Municipal deberá aprobar la Reglamentación de la presente Ley Municipal, en el plazo máximo de noventa días hábiles, computables a partir de su promulgación, normativa que deberá garantizar los principios del debido proceso en la determinación del valor comercial del bien inmueble expropiado y el pago del justo precio real, seguridad jurídica, legalidad, inmediación y celeridad.

DISPOSICIONES FINALES UNICA. - La Unidad de Catastro del G..A.M.L. P, es la única encargada de centralizar, coordinar y hacer cumplir con la exigencia de los requisitos para la determinación del valor comercial de la propiedad inmueble urbana expropiada y el pago justo precio real.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

DISPOSICIÓN ÚNICA. - De quedan derogadas todas las disposiciones contrarias a la presente Ley Municipal.

Es dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de La Paz, a los

CAPITULO VIII

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

1. CONCLUSIONES.

PRIMERO.- La expropiación forzosa de un bien inmueble dentro del radio urbano de una población, es una actividad exclusivamente del Estado, en estrecha conexión con el desenvolvimiento económico y social de este; como un instrumento para satisfacer necesidades de la colectividad, cuando es requerida, y para lograr sus objetivos de cumplir con los múltiples fines exigidos por la sociedad; implementado nuevos servicios públicos que en la actualidad se incrementan con el crecimiento población de las ciudades y de las necesidades de está de diferentes índole, como por ejemplo espacios de esparcimiento y recreación.

SEGUNDA. - El Estado como prestación y obligación constitucional, “debe cumplir con la indemnización de pagar del justo precio real” como derecho de las personas expropiadas, y como garantía efectiva é inherente a la propiedad privada.

TERCERA. - Dentro nuestra legislación, el valor catastral sirve de base para el pago del justo precio, valorando el suelo, ubicación, construcciones, terreno y servicios públicos, satisfaciendo a la entidad expropiatoria, y no así a la persona afectada por la expropiación.

CUARTA. - En la antigüedad la figura del pago del justo precio se manifestada en la compra venta de un bien inmueble.

QUINTA. - La mayor parte de la legislación comparada, toman como base para la evaluación del pago del justo precio el valor catastral, otras el valor comercial.

2. RECOMENDACIONES. –

PRIMERA.- Habiendo el Estado boliviano mediante la Constitución en la actualidad evolucionado en todos los ámbitos garantizando con más precisión y solidez sus derechos como de los ciudadanos amparándolos y protegiéndolos; se recomienda que el Estado debe intervenir directamente bajo un control estrictamente técnico en la apreciación del pago del justo precio real, mediante la Asamblea Legislativa Plurinacional.

SEGUNDA. - Para el pago del justo precio real por efecto de la expropiación de un inmueble de una persona particular; recomiendo modificar las disposiciones legales, referentes al tema, tomando como base la legislación comparada que están avanzada en el ámbito de la expropiación y consecuentemente para poder ponderar efectivamente un valor real a la indemnización; predominando en ellas el valor comercial para la valoración del justo precio. Venezuela, Costa Rica, Perú y el Perú; países muy avanzados en el tema, dicen: “Que la indemnización debe coincidir en lo posible con el daño que se ocasiona a la persona expropiada, y para que sea justa se requiera que ella constituya la más exacta y completa reparación del perjuicio inmediato”

BIBLIOGRAFÍA

- Curso de Derecho Administrativo Boliviano, T, único, Pág. 279. 2da. Ed La Paz Bolivia, 1958
- Manuel Osario, Diccionario de Ciencias Jurídicas y Políticas, Edicion helista,
- La indemnización y el justo Precio en la Expropiación forzosa, Mllool Guarro Federico, Barcelona España, Hispano Europa, 1996
- Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, tomo IV, j-o, pag 72 Guillermo Cabanellas Editorial Heliasta
- Expropiaciones en Costa Rica Ing. F. Enrique Herrera Ch., MAP, MBA Perito Valuador Judicial, avalúos y peritajes@yahoo.com.
- Alfredo Revilla Quezada, “Curso de Derecho Administrativo Boliviano”, 2da. Ed. La Paz, E. Burillo, 1955,
- Valdebenito González, María Paz La doctrina del Justo Precio, desde Aristóteles hasta la escuela moderna subjetiva del valor
- La traslación del justum pretium a la esfera de la expropiación forzosa” José Luís Villar Palasi.
- Evolución Histórica del Concepto de justo precio y de la Rescisión por laesio ultradimidium, silvia valmaña valmaña, tortosa, 7 de enero de 2015.
- ENGELS, Friedric. El Origen De La Familia, La Propiedad Privada Y El Estado. Editorial el Progreso, Rusia, 1981

- Canasi Jose,JustoPrecio, en la Expropiacion Publica, Buenos Aires Argentina, Depalma 1952
- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO 7 de noviembre de 2009.
- CÓDIGO CIVIL 2016
- DECRETO SUPREMO REGLAMENTARIO DE 4 DE ABRIL 1879 ELEVADO A RANGO DE LEY 30 DE DICIEMBRE DE 1884.-
- LEY MUNICIPAL AUTONÓMICA DE LA PAZ No. 218.-

ANEXOS