

## Las áreas protegidas frente al derecho de la propiedad privada

protected areas in relation to private property law

Áreas protegidas contra direitos de propriedade privada

Erick Alexander Maisanche Tipantaxi<sup>1</sup>

Universidad Tecnológica Indoamérica

[emaisanche@indoamerica.edu.ec](mailto:emaisanche@indoamerica.edu.ec)

<https://orcid.org/0009-0006-8790-0686>



Wilson Napoleón Del Salto Pazmiño<sup>2</sup>

Universidad Tecnológica Indoamérica

[wilsondelsalto@uti.edu.ec](mailto:wilsondelsalto@uti.edu.ec)

<https://orcid.org/0000-0001-6818-0595>



DOI / URL: <https://doi.org/10.55813/gaea/ccri/v5/nE3/347>

### Como citar:

Maisanche, E. & Del Salto, W. (2024). Las áreas protegidas frente al derecho de la propiedad privada. *Código Científico Revista de Investigación*, 5(E3), 824-845.

**Recibido:** 15/02/2024

**Aceptado:** 18/03/2024

**Publicado:** 30/04/2024

<sup>1</sup> Estudiante de la Universidad Indoamérica, Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Políticas, Ambato, Ecuador.

<sup>2</sup> Magister en Derecho mención Derecho Constitucional, Abogado de los Juzgados y Tribunales de la República del Ecuador, Docente de la carrera de Derecho, de la Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Políticas de la Universidad Indoamérica, Ambato-Ecuador.

## Resumen

La investigación aborda el tema de la propiedad privada en Ecuador, destacando su reconocimiento constitucional y regulación legal. Se resalta que la propiedad privada es un derecho irrenunciable que otorga a los individuos la facultad de poseer, usar y disponer de bienes de manera exclusiva, aunque su ejercicio está sujeto a regulaciones estatales, especialmente en casos de expropiación por razones de utilidad pública. Se subraya la importancia de la propiedad privada en el constitucionalismo, relacionándola con la libertad y la democracia. El estudio también examina las limitaciones que enfrenta la propiedad privada en comparación con las áreas protegidas, identificando cómo estas últimas pueden restringir el uso de la tierra con fines de conservación ambiental. Es necesario comprender las interconexiones entre los derechos constitucionales de los propietarios privados y la responsabilidad del Estado de preservar el ambiente, lo que da lugar a una nueva comprensión de los derechos constitucionales ambientales. En conclusión, aunque la expropiación de la propiedad privada sea una medida necesaria, al no indemnizar al propietario con el precio justo basado en el valor comercial público y limitarse al valor catastral del municipio, se está perjudicando al propietario del bien expropiado.

**Palabras clave:** Propiedad Privada; Áreas Protegidas, Expropiación.

## Abstract

The research addresses the topic of private property in Ecuador, highlighting its constitutional recognition and legal regulation. It is emphasized that private property is an inalienable right that grants individuals the faculty to own, use, and dispose of goods exclusively, although its exercise is subject to state regulations, especially in cases of expropriation for reasons of public utility. The importance of private property in constitutionalism is underscored, relating it to freedom and democracy. The study also examines the limitations faced by private property compared to protected areas, identifying how the latter can restrict land use for environmental conservation purposes. Understanding the interconnections between the constitutional rights of private property owners and the State's responsibility to preserve the environment is necessary, leading to a new understanding of environmental constitutional rights. In conclusion, although the expropriation of private property may be a necessary measure, by not compensating the owner with a fair price based on the public market value and limiting it to the cadastral value of the municipality, the owner of the expropriated property is being harmed.

**Keywords:** Private Property; Protected Areas, Expropriation.

## Resumo

A pesquisa aborda a questão da propriedade privada no Equador, destacando o seu reconhecimento constitucional e regulamentação legal. Ressalta-se que a propriedade privada é um direito inalienável que confere aos indivíduos o poder de possuir, usar e dispor exclusivamente de bens, embora o seu exercício esteja sujeito a regulamentação estatal, especialmente nos casos de desapropriação por motivos de utilidade pública. Destaca-se a importância da propriedade privada no constitucionalismo, relacionando-a com a liberdade e a democracia. O estudo também examina as limitações enfrentadas pela propriedade privada em comparação com as áreas protegidas, identificando como estas últimas podem restringir o uso

da terra para fins de conservação ambiental. É necessário compreender as interligações entre os direitos constitucionais dos proprietários privados e a responsabilidade do Estado em preservar o meio ambiente, o que dá origem a uma nova compreensão dos direitos constitucionais ambientais. Concluindo, embora a desapropriação da propriedade privada seja uma medida necessária, ao não compensar o proprietário com o preço justo baseado no valor comercial público e limitá-lo ao valor cadastral do município, o proprietário da propriedade expropiada está sendo prejudicado.

**Palavras-chave:** Propriedade privada; Áreas Protegidas, Desapropriação.

## Introducción

La presente investigación se centra en el derecho de propiedad privada que emerge como un pilar fundamental, arraigado tanto en la Constitución del Ecuador como en el Código Civil. Este derecho confiere a los individuos la potestad de poseer, utilizar, disfrutar y disponer de bienes de manera exclusiva, siendo regulado por un marco legal que establece sus límites y alcances. La propiedad privada se erige como un bastón de la libertad y del Estado de Derecho, esencial para el funcionamiento democrático de la sociedad.

El presente trabajo indaga sobre la propiedad privada en Ecuador, explorando su naturaleza, alcance y limitaciones, así como su relación con las áreas protegidas y los procesos de expropiación. Se contextualiza la propiedad privada como un derecho irrenunciable, pero sujeto a las disposiciones constitucionales y legales que buscan garantizar el bienestar colectivo y la preservación del medio ambiente.

Se han abordado diversos subtemas que profundizan en la esencia del derecho de propiedad privada y su interacción con las áreas protegidas. Se examina la importancia de este tema en el ámbito jurídico, así como su relevancia en el contexto social y ambiental de Ecuador.

Los objetivos específicos de este estudio incluyen conocer el procedimiento para designar un área protegida, analizar el derecho de propiedad privada e identificar posibles conflictos proponiendo soluciones que favorezcan la preservación efectiva de las Áreas Protegidas respetando el derecho legítimo de la propiedad privada. Analizar las garantías individuales e institucionales asociadas al derecho de propiedad, explorar las limitaciones de

la propiedad privada frente a las áreas protegidas, investigar los procesos de expropiación y sus implicaciones legales, y examinar el papel de las áreas protegidas como estrategias de conservación ambiental.

La relevancia de este tema radica en su impacto directo en la sociedad ecuatoriana y en la protección de sus recursos naturales. La propiedad privada y las áreas protegidas representan dos dimensiones fundamentales en la gestión del territorio y en la promoción del desarrollo sostenible. Comprender su dinámica y sus implicaciones legales es crucial para garantizar un equilibrio entre el ejercicio de los derechos individuales y la preservación del patrimonio natural del país.

La problemática de este tema es que al momento de designar un área protegida y dentro de la misma se encuentra una propiedad, inicia el proceso de expropiación afectando a los dueños, ya que ese lugar puede ser su única fuente de ingresos económicos y trasladándolos a otro lugar que no es de su agrado, también se afecta en el pago de la propiedad ya que al expropiar la propiedad el municipio se basa en el catastro municipal y no en el precio al público lo cual afecta al precio que realmente se pagaría de acuerdo al avalúo comercial.

Según la sentencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos en el caso Salvador Chiriboga contra Ecuador, se establece que el derecho a la propiedad privada debe ser interpretado en el marco de una sociedad democrática, donde la prevalencia del bien común y los derechos colectivos requieren medidas proporcionales que salvaguarden los derechos individuales. Se destaca la importancia de la función social de la propiedad para su correcto funcionamiento. En este sentido, el Estado tiene la facultad de limitar o restringir el derecho a la propiedad privada con el fin de garantizar otros derechos fundamentales esenciales para una sociedad específica. Sin embargo, estas limitaciones deben estar en consonancia con lo dispuesto en el artículo 21 de la Convención y los principios generales del derecho internacional.

Con este trabajo, se busca aportar una visión integral sobre el derecho de propiedad privada en Ecuador, ofreciendo un análisis detallado de sus dimensiones legales, sociales y ambientales. Se pretende contribuir al debate jurídico y académico en torno a este tema, proporcionando información relevante y perspectivas críticas que puedan orientar futuras investigaciones y políticas públicas en el país.

## Desarrollo

### La propiedad privada como derecho irrenunciable

La propiedad privada es un derecho fundamental reconocido en la Constitución del Ecuador. Este derecho otorga a las personas la facultad de poseer, usar, disfrutar y disponer de bienes de manera exclusiva. La propiedad privada se regula por el Código Civil y por la Constitución. La Constitución establece que la propiedad privada es inviolable, pero que puede ser expropiada por el Estado por razones de utilidad pública, previa indemnización justa.

La propiedad privada ha ocupado siempre y sigue ocupando un lugar central en el constitucionalismo, sencillamente porque entre los presupuestos en que éste se apoya está la idea según la cual la libertad no es posible sin la propiedad privada. (López, 2006, p. 7)

El derecho a la propiedad privada no solo está intrínsecamente ligado a la libertad y, por tanto, al Estado de Derecho; también lo está al principio democrático, pues constituye un presupuesto del pluralismo político. Sin propiedad privada no puede haber democracia. Toda libertad es efímera si no existen los medios materiales para hacerla explícita y perseguible. (López, 2006, p. 7)

El derecho a la propiedad implica el acceso legal a un bien, su uso, disfrute y disposición, siempre dentro de los límites legales y respetando los derechos de terceros, ya sean individuales o sociales. El artículo 321 de la Constitución reconoce y garantiza el ejercicio del derecho a la propiedad privada, el cual se considera un derecho que concierne a los ciudadanos

y cuenta con dos formas de garantía. Por un lado, está la garantía individual, que protege al titular del derecho real sobre un bien específico. Por otro lado, existe la garantía institucional, que se basa en la función social del Estado para priorizar el interés público sobre el privado y llevar a cabo planes que promuevan el desarrollo social, el bienestar comunitario y la preservación del medio ambiente, tal como se estipula en el artículo 323 de la Constitución. Por lo tanto, se encuentran dos aspectos que conforman este derecho: uno de carácter individual, que implica el ejercicio subjetivo por parte de quien posee el dominio y control sobre ciertos bienes; y otro, de naturaleza social, en el que el propietario del bien no recibe privilegios simplemente por ser dueño, y donde el bien en sí mismo no está desconectado de la vida en sociedad. En este sentido, el primero de estos aspectos tiende a debilitarse y ceder ante el segundo, que es predominante (Andrade, 2019, p. 19).

En el artículo 323 de la Constitución de la República del Ecuador, se establece una clara protección del derecho a la propiedad privada, al prohibir cualquier forma de confiscación. El Estado solo puede utilizar los bienes de los particulares bajo ciertas condiciones específicas que se detallan en el mismo artículo. Estas condiciones incluyen la implementación de programas de desarrollo social, la administración responsable del entorno natural y el bienestar general de la comunidad (Egas, 2009, p. 336).

La expropiación de bienes privados solamente puede ser llevada a cabo tras la declaración de utilidad pública o interés social o nacional, tras una evaluación imparcial del valor del activo y la provisión de una compensación justa. Estas disposiciones reiteran la validación tácita del derecho a la propiedad privada, dentro de los marcos definidos por la Constitución. (Egas, 2009, p. 336)

Díaz (2012, citado por Paredes y Velaña, s.f.) “sobre el derecho a la propiedad privada señala que es fundamental para el desarrollo de los seres humanos dirigido por los Estados para

lograr una vida plena, digna y feliz, para promover un marco jurídico encaminado a un proyecto con ideales” (p. 6).

Por otro lado, es importante mencionar que en la Declaración Universal de Derechos Humanos (1948) se establece que: “Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente y nadie será privado arbitrariamente de su propiedad” (Art. 17 numerales 1-2). En el caso *Palacio Urrutia y otros vs. Ecuador*, la Corte Interamericana de Derechos Humanos, en su fallo emitido el 24 de noviembre de 2021, ha ofrecido una interpretación amplia del concepto de propiedad. Esta interpretación abarca tanto el uso y disfrute de bienes tangibles susceptibles de ser poseídos, así como cualquier derecho que forme parte del patrimonio de un individuo. Asimismo, la Corte respalda, mediante el artículo 21 de la Convención, los derechos adquiridos, los cuales se refieren a aquellos derechos que forman parte del patrimonio de las personas. Es relevante subrayar que el derecho a la propiedad no es absoluto y puede estar sujeto a restricciones y limitaciones, siempre y cuando estas se implementen conforme a los procedimientos legales establecidos.

Aunque en el ámbito del derecho se han restringido las facultades derivadas del dominio a los verbos gozar y disponer, tanto en la doctrina como en la práctica se suele hacer referencia a tres facultades principales: usar, gozar y disponer. Además, la ley misma desglosa la facultad de gozar en dos aspectos: el uso en sí mismo, que es una forma limitada de gozar, y el goce propiamente dicho, que abarca tanto el uso como otras formas más amplias y generales de disfrute (Eguiguren, 2008). Por lo tanto, resulta importante analizar cada una de estas facultades.

Por un lado, el Uso, es la facultad de utilizar una cosa para beneficiarse directa y personalmente de acuerdo con la naturaleza de dicha cosa. Esto implica tener posesión de la misma para obtener los beneficios inherentes a su uso. Por ejemplo, al viajar en un vehículo, se obtiene el beneficio natural de transporte que este provee, ya que fue diseñado con ese

propósito. De manera similar, al usar una prenda de vestir, se obtiene el beneficio de protección y abrigo, conforme a su función natural. El uso de una casa implica habitar en ella, obteniendo el beneficio de vivir en un espacio habitable.

Por otro lado, el Goce sería facultad que tiene una persona de obtener todos los beneficios y utilidades que emanan de un bien o propiedad, ya sea de manera directa o indirecta, personalmente o a través de terceros. El goce incluye la capacidad de usar el bien para beneficio propio, así como la posibilidad de obtener rendimientos económicos derivados de su utilización, como alquileres o arrendamientos. Además, el goce abarca cualquier otro provecho que pueda surgir de la naturaleza del bien o de su uso por parte de terceros.

En el artículo 17 de la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de la Revolución Francesa se afirma que la propiedad privada es un derecho que no se puede violar ni cuestionar. Se establece claramente que ninguna persona puede ser desposeída de sus bienes o propiedades sin su consentimiento, a menos que la necesidad pública, debidamente comprobada por la ley, lo requiera claramente, y siempre y cuando se garantice una indemnización justa y previa. (Robles, 2017, p.36)

Finalmente, la disposición se refiere al conjunto de facultades que tiene el propietario sobre un bien, específicamente en relación con la posibilidad de transferir, enajenar o disponer del mismo de acuerdo con su voluntad.

### **Limitaciones de la propiedad privada frente a las áreas protegidas.**

Es importante explorar las restricciones que enfrenta la propiedad privada en contraste con las áreas protegidas, puesto que, las áreas protegidas son zonas de gran valor ecológico y ambiental que han sido designadas y reguladas por el Estado para conservar la biodiversidad y los ecosistemas naturales. Estas áreas pueden incluir parques nacionales, reservas naturales, bosques protectores y otras categorías de protección.



En la Constitución de 1830, se mencionaba que, para ser considerado ciudadano se debían cumplir ciertos requisitos, como estar casado o ser mayor de edad, saber leer y escribir y demostrar la posesión de propiedades raíces con un valor mínimo de doscientos pesos, o ejercer una profesión científica, liberal o una industria útil. Además, se prohibía la privación de la propiedad y se establecía que ningún bien podía ser utilizado para uso público sin el consentimiento del propietario y sin recibir una compensación justa determinada por una autoridad imparcial (Andrade, 2016, p.47).

Es importante analizar que la propiedad privada puede enfrentar limitaciones significativas, pues, mediante la creación de áreas protegidas se puede restringir el uso de la tierra dentro de esos límites y los propietarios privados pueden encontrarse con regulaciones que limitan sus actividades económicas, como la agricultura, la ganadería o la extracción de recursos naturales, con el fin de proteger la biodiversidad y los servicios ambientales que brindan estas áreas.

En el marco jurídico ecuatoriano, se reconoce la importancia de proteger el ambiente en todos los niveles. Es fundamental entender las relaciones entre los derechos constitucionales de los individuos, en particular los propietarios privados, y la obligación del Estado de proteger el medio ambiente. Esto conlleva a una redefinición de los derechos constitucionales, que podríamos denominar como derechos constitucionales ambientales (Alcivar, s.f, p. 10).

Esta delimitación de derechos constitucionales ambientales implica una consideración más amplia de las relaciones entre los individuos y su entorno natural. La protección del ambiente se convierte en una preocupación central que trasciende los intereses privados y se convierte en un compromiso colectivo de toda la sociedad ecuatoriana. (Alcivar, s.f, p. 10).

Evidentemente estamos frente a restricciones del derecho de propiedad, ya que esta función ecológica de la propiedad se interpreta como su aplicación, dependiendo de la utilización económica que se intenta otorgar a la explotación o al objeto en cuestión, siempre

con la condición de que sea coherente. con la preservación del medio ambiente. Este último aspecto no deja de ser un objetivo social que beneficia a toda la sociedad (Gonzales, 2006, p. 6).

El papel del Estado es esencial tanto como protector y asegurador de la propiedad como limitador de la misma. De esta manera, es el Estado quien, a través de sus leyes, puede establecer limitaciones o restricciones al pleno ejercicio del derecho de propiedad. Este proceso se basa en la necesidad de regular, no solo la relación entre individuos y bienes, sino también la convivencia armoniosa entre los diferentes miembros de la sociedad, de manera que los derechos de un individuo no prevalezcan ni entren en conflicto con los de los demás (Fuentes, 2007).

### **Expropiación de la propiedad Privada**

La expropiación forzosa es una medida necesaria, en ocasiones, para el bienestar general de la sociedad, como la construcción de carreteras o la implementación de proyectos de infraestructura pública. Sin embargo, también puede generar controversia y conflictos con los propietarios afectados. Por lo tanto, es crucial que se realice de manera transparente y justa, garantizando una adecuada compensación para los afectados y respetando sus derechos fundamentales (Andrade, 2016, p. 67).

En lo que respecta al aspecto subjetivo del derecho, el derecho de propiedad privada se considera un derecho fundamental para los ciudadanos, con garantías tanto individuales como institucionales. La garantía individual recae en el titular del derecho real sobre un bien específico, mientras que la garantía institucional se fundamenta en la capacidad del Estado para priorizar el interés público sobre el privado y llevar a cabo iniciativas de desarrollo social, bienestar colectivo y protección ambiental, como establece el artículo 323 de la Constitución. Desde esta perspectiva, se entrelazan dos dimensiones que definen el derecho de propiedad: una dimensión individual, que implica el ejercicio subjetivo por parte del propietario que

controla y posee ciertos bienes, y otra dimensión social, en la que el propietario no goza de privilegios exclusivos por ser dueño, y el bien no se desconecta de su contexto comunitario. Es importante destacar que la primacía recae en la dimensión social, la cual puede limitar o condicionar la dimensión individual en aras del bienestar colectivo (Andrade, 2016, p. 53).

De la disposición normativa, se puede apreciar, en primer lugar, sus distintos elementos definitorios, de ahí que, siguiendo la línea analítica de Eduardo García de Enterría y Tomás-Ramón Fernández:

Los sujetos (uno activo, el Estado que ejerce el derecho potestativo mediante un procedimiento reglado; y otro pasivo, el particular, quien es obligado a ceder su derecho subjetivo); el objeto (un bien corporal o derechos e intereses patrimoniales legítimos); y el contenido (es el concepto de la expropiación, es decir, la “privación singular” patrimonial). Adicionalmente, se puede identificar la causa (utilidad pública o interés social y nacional); el propósito (la finalidad material de la expropiación, que vendría a ser el objeto para el cual se la efectuó, esto es, para ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo); y las condiciones de ejercicio (procedimiento administrativo de declaratoria de expropiación por razones de utilidad pública, interés social y nacional, previa valoración, indemnización y pago del precio del bien expropiado). (Andrade, 2016, p. 68)

La facultad expropiatoria del Estado se define como la capacidad de tomar directamente posesión de la propiedad privada, restringiéndola mediante un proceso normativo previamente establecido en aras del bien común. Cuando el Estado decide llevar a cabo una expropiación, lo hace a través de procedimientos administrativos. Este enfoque ofrece la adecuada manera de precisar el valor del bien sin permitir cuestionamientos sobre el acto administrativo que declara la utilidad pública. En caso de que no se llegue a un acuerdo con el propietario, se puede iniciar un proceso judicial de expropiación. En este sentido, Escobar, (2009), indica que:

La expropiación es un concepto innovador en el ámbito jurídico, concebido por el legislador con el propósito de proteger al Estado y facilitar la ejecución de proyectos de interés público llevados a cabo por este último, como parte de los derechos que le son inherentes. (p.114)

El artículo 447 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) de 2010 establece que las autoridades máximas administrativas de los gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos o municipales tienen la capacidad de llevar a cabo expropiaciones. Este proceso implica la emisión de un acto oficial debidamente fundamentado, donde se especifican los bienes necesarios y los propósitos para los cuales serán utilizados. Además, dicho acto debe incluir un informe que valide la conformidad con la planificación del ordenamiento territorial, un certificado del registrador de la propiedad, una evaluación del valor del bien y una certificación presupuestaria que confirme la disponibilidad de los recursos requeridos para la expropiación. La determinación del precio justo y otros aspectos vinculados con la expropiación están sujetos a la regulación establecida por la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

En el Código Orgánico del Ambiente en el Art. 49 se establece la Facultad de expropiación y prohibición de invasiones: Para asegurar la diversidad de vida en la naturaleza y mantener la conexión entre diferentes ecosistemas o zonas importantes para el equilibrio ecológico, se permite expropiar tierras, tanto públicas como privadas, que se localicen dentro de áreas protegidas, según lo establecido por las leyes correspondientes. Es importante respetar la integridad de las áreas protegidas y evitar ocupaciones ilegales de cualquier tipo, ya sea con propósitos de invasión u otros fines, en los lugares designados como parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas.

Es importante mencionar que el Reglamento del Código Orgánico del Ambiente en su Art.76 establece que la expropiación se llevaría a cabo bajo las reglas y normas de proceso de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su mismo reglamento. Se priorizarán varios lineamientos para llevar a cabo la expropiación.

- a) Entornos naturales que son delicados, corren riesgo de ser dañados o tienen una presencia limitada dentro de las áreas protegidas.
- b) Aquellos que se localicen en zonas de riesgo.
- c) Que haya especies amenazadas
- d) Que se localicen en áreas de proyectos del Estado o en zonas de recuperación o protección.

Del mismo modo la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (2008), norma que rige a las instituciones del Estado en General, en su artículo 58 establece la Declaratoria de Utilidad Pública: Cuando la máxima autoridad de una institución pública decida obtener cierto bien inmueble que sea necesario para cumplir con las necesidades del público, se procederá a realizar la declaración de utilidad pública y de interés social conforme a la normativa aplicable correspondiente. La presentación de la declaración requerirá adjuntar el certificado emitido por el registrador de la propiedad, la evaluación determinada por la entidad responsable de valoraciones y catastros del correspondiente Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, la certificación presupuestaria que valide la disponibilidad de recursos necesarios para la adquisición, así como la divulgación del proyecto a ejecutar. El precio acordado no puede exceder el diez por ciento (10%) del valor registrado en el catastro municipal. Este valor se basa en el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de la construcción de obras, o de la declaración de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones. En situaciones en las que el Gobierno Autónomo

Descentralizado Municipal o Metropolitano no cuente con la capacidad técnica necesaria, el órgano rector del catastro nacional georreferenciado determinará el valor del bien a expropiar.

El dilema reside en que el valor catastral suele ser inferior al avalúo comercial debido a una serie de factores políticos, sociales y económicos. Esto se debe a que un aumento en el avalúo municipal conlleva automáticamente a un incremento en el impuesto predial. Por el contrario, el avalúo comercial refleja el valor real del bien, el cual tiende a aumentar debido a influencias tanto de obras públicas como privadas realizadas en el área donde se encuentra el bien. Estos factores influyen en el aumento del valor del bien de forma periódica. Para determinar el avalúo comercial, se puede recurrir a un dictamen técnico que emplee diversos instrumentos físicos, de investigación y de mercado, teniendo en cuenta las condiciones físicas, sociales, económicas y urbanas del área donde se localiza el bien afectado (Granados, 2021, p. 17).

Albaladejo, E., (1983, citado por Pazmiño, 2022.) aclara que:

A tenor de todo lo dicho queda claro que la expropiación no es una venta. No hay en ella contrato ni ningún otro acuerdo de voluntades. Y la suma de dinero que proceda dar al expropiado no es el precio sino una indemnización. (p.33)

La Constitución de la República del Ecuador reconoce y protege el derecho a la propiedad privada de sus ciudadanos como una garantía fundamental, estableciendo además la prohibición de cualquier forma de confiscación de bienes inmuebles pertenecientes a individuos específicos. Sin embargo, solo se permite la expropiación como un medio legal de adquisición de propiedad por parte del Estado. Esta medida implica la restricción del derecho de propiedad de los individuos sobre un bien, pero solo puede justificarse si el bien en cuestión conlleva beneficios para la comunidad, está respaldado por una justificación sólida y conlleva una compensación justa para el propietario del inmueble (Pazmiño, 2022, p. 22).

El pago del monto adecuado que debe ser abonado al individuo afectado por la expropiación, el cual debe ser proporcionado de manera imparcial y equitativa con el propósito de evitar la transgresión de los derechos fundamentales del individuo como lo son el derecho a la propiedad y también la certeza jurídica. (Pilco, 2022, p.26)

Es importante garantizar que los derechos individuales sean protegidos durante este proceso legal y que la indemnización sea adecuada y acorde con los principios de justicia y equidad.

### **Las áreas protegidas como estrategia de conservación**

Un área protegida se define como un entorno natural, ya sea en tierra o en el mar, destinado a preservar la diversidad biológica y los recursos naturales. Estas áreas representan los sitios fundamentales para llevar a cabo la conservación in situ (Aguirre, 2014, p. 2).

Las áreas protegidas desempeñan un papel crucial en el desarrollo, ya que resguardan nuestras fuentes de agua potable, contribuyen a la preservación de especies vegetales y animales que poseen o podrían tener un valor significativo en términos económicos, culturales y/o ambientales en el futuro. Además, regulan las condiciones climáticas, previenen la erosión y ofrecen opciones de aprovechamiento sostenible, como el turismo y la recreación, brindando una variedad de beneficios (Pichilingue, sf, p.120).

Las áreas protegidas ofrecen un refugio seguro para una variedad de especies vegetales y animales, muchas de las cuales están en peligro de extinción debido a la pérdida de hábitat, la contaminación y otras amenazas humanas. Al establecer zonas donde se prohíbe o se limita la actividad humana, se proporciona a estas especies la oportunidad de reproducirse, alimentarse y prosperar en un entorno relativamente seguro.

Nadie afirma que la vegetación natural pueda evitar por completo los daños causados por fenómenos climáticos extremos, al igual que las soluciones de ingeniería como diques,

canales de drenaje y cortafuegos. Sin embargo, la experiencia indica que la gestión adecuada de los ecosistemas puede prevenir o disminuir significativamente el daño en muchos casos, ahorrando recursos y preservando vidas en el proceso (Stolton, 2008, p 6).

Las zonas naturales protegidas no solamente son espacios cruciales para preservar la vida silvestre, sino que también proporcionan una serie de beneficios vitales para la supervivencia humana en nuestro planeta. Lamentablemente, actividades como la ganadería y la agricultura extensiva han estado ocupando terrenos que anteriormente estaban destinados a la conservación. Es importante tener presente que el propósito principal de las áreas protegidas sigue siendo la preservación de especies y ecosistemas. Además, es nuestra responsabilidad contribuir a reducir los daños, las presiones y los impactos generados no solo por actividades asociadas al desarrollo de los países, sino también por las actividades ecoturísticas dentro de las áreas protegidas, las cuales deben promover acciones educativas en pro de la conservación (Garcia, 2020, p. 1).

Las áreas protegidas son fundamentales para la conservación de la biodiversidad y los ecosistemas. Las áreas protegidas no solo albergan especies en peligro, sino que también desempeñan un papel fundamental en el mantenimiento de la salud ambiental. Ofrecen servicios ecosistémicos vitales, como la regulación climática, la protección de las cuencas hidrográficas y la prevención de la erosión del suelo. Estos lugares también brindan oportunidades para la investigación científica, el turismo ecológico responsable y la educación ambiental, lo que fortalece el vínculo entre las personas y la naturaleza y aumenta la conciencia sobre la importancia de la conservación. Estas áreas representan inversiones esenciales para el bienestar actual y futuro de nuestro planeta y las generaciones por venir.

### **Metodología**

Este trabajo examina las limitaciones que enfrenta la propiedad privada en comparación con las áreas protegidas, identificando cómo estas últimas pueden restringir el uso de la tierra



con fines de conservación ambiental. Es necesario comprender las interconexiones entre los derechos constitucionales de los propietarios privados y la responsabilidad del Estado de preservar el ambiente, lo que da lugar a una nueva comprensión de los derechos constitucionales ambientales.

Este trabajo se desarrolló mediante un paradigma cuantitativo en donde “el sujeto investigador aborda el objeto con neutralidad, busca las causas de los fenómenos sociales mediante la cuantificación y medición de variables, cuyo rigor científico viene dado por la validez y confiabilidad de los instrumentos que se aplican” (Finol y Vera, 2020, p. 7).

En cuanto a diseño se trabajó mediante un diseño de campo mismo que según Arias (2012) consiste en “la recolección de datos directamente de los sujetos investigados, o de la realidad donde ocurren los hechos (datos primarios), sin manipular o controlar variable alguna, es decir, el investigador obtiene la información, pero no altera las condiciones existentes” (pág. 31).

## Resultados

La protección de los derechos de propiedad privada es fundamental para garantizar la estabilidad y el desarrollo económico del país, así como para proteger los derechos individuales de los ciudadanos. Sin embargo, esta libertad debe equilibrarse con el bienestar colectivo y la protección del medio ambiente. La propiedad privada puede chocar con la conservación ambiental, especialmente en áreas de alto valor ecológico.

Las reservas naturales desempeñan un papel fundamental en la preservación de la diversidad biológica y los ecosistemas, pero pueden entrar en conflicto con los derechos de propiedad privada. Las restricciones impuestas en estas áreas pueden limitar las actividades económicas de los propietarios, generando tensiones entre la conservación ambiental y los intereses individuales.

En la Constitución del Ecuador, se establece la propiedad privada como un derecho esencial e inalienable, sin embargo, su ejercicio está sujeto a ciertas limitaciones que buscan preservar el interés público y el bienestar colectivo. La discusión sobre la propiedad privada como un derecho intrínsecamente ligado a la libertad individual y al principio democrático plantea la idea de que, si bien es esencial para el desarrollo humano, debe estar en armonía con los intereses sociales y ambientales. La jurisprudencia de la Corte Interamericana y las disposiciones constitucionales resaltan la necesidad de equilibrar los derechos individuales con la protección del medio ambiente y los recursos naturales.

A pesar que la misma constitución establece que en casos de expropiación se debe pagar el precio justo sin vulnerar ese derecho, el municipio solo se fija en el valor catastral del bien que tiene una gran diferencia entre el verdadero valor comercial público, desde mi punto de opinión se deberían tomar en cuenta el valor real de la propiedad ya que dependiendo el lugar y con el paso del tiempo puede subir su valor comercial y tener mejores beneficios y el municipio hace caso omiso a eso, Sin embargo la misma ley le permite litigar pero únicamente por el 10% adicional del valor que consta en el catastro municipal, lo cual no es, ni llega al valor comercial cuando una persona adquiere la propiedad o pretende venderla a otro particular.

La falta de una reforma en la Ley de Contratación Pública debe ser abordada con prontitud. Es injusto que los municipios tengan la libertad de establecer valores arbitrarios al momento de expropiar, lo que perjudica a los propietarios. Es esencial buscar un equilibrio y garantizar un pago justo que refleje el verdadero valor del lugar y su ubicación. Esto implicaría realizar un estudio detallado para determinar un precio justo y adecuado en cada caso de expropiación.

En el caso de designar una zona como área protegida y la misma se encuentre dentro de una propiedad privada, al existir una limitación al libre derecho de la propiedad, la solución podría ser establecer mecanismos de compensación justa, procediendo a expropiar dicha área

y que el municipio pague no el valor que consta en su catastro sino un verdadero precio justo en consideración del avalúo comercial. Además, se requiere una mayor conciencia y educación ambiental para promover la comprensión y el apoyo a la conservación de las áreas protegidas en la sociedad en general.

### **Conclusiones**

El reconocimiento de la propiedad privada como un derecho fundamental en la Constitución de la República del Ecuador resalta su importancia en el entramado legal y social del país. Este derecho confiere a los individuos la facultad de poseer, utilizar y disponer de bienes de forma exclusiva, aunque su ejercicio esté sujeto a regulaciones legales y al respeto de los derechos de terceros. La conexión intrínseca entre la propiedad privada, la libertad y el principio democrático subraya su papel como un pilar fundamental para el desarrollo humano y el pluralismo político en la sociedad ecuatoriana. La protección y garantía de la propiedad privada son aspectos cruciales para fomentar la estabilidad jurídica, económica y social, permitiendo el ejercicio de la autonomía y la participación ciudadana en un marco de convivencia armoniosa y respeto mutuo.

Sin embargo, la propiedad privada enfrenta limitaciones significativas, especialmente en lo que respecta a las áreas protegidas. Estas áreas, designadas y reguladas por el Estado para conservar la biodiversidad y los ecosistemas naturales, pueden restringir el uso de la tierra dentro de sus límites, imponiendo regulaciones que limitan las actividades económicas de los propietarios privados.

Designar un área protegida cuando es necesario es de gran importancia, sin embargo, al designar estas áreas en ocasiones se encuentran propiedades en el sector a lo cual el municipio procede a expropiar ya que es una medida para designar estas áreas protegidas. Sin embargo, debe realizarse de manera transparente y justa, garantizando una compensación adecuada para los propietarios afectados y respetando sus derechos fundamentales

Las áreas protegidas ofrecen refugio a especies vegetales y animales amenazadas, así como proporcionan espacios para la regeneración de ecosistemas dañados. No solo sirven como refugio para especies en peligro de extinción, sino que también proporcionan una serie de beneficios vitales para la supervivencia humana, como la regulación del clima y la protección de cuencas hidrográficas.

Para abordar el problema de las áreas protegidas frente al derecho de la propiedad privada lo he realizado mediante mi objetivo que fue analizar el derecho a la propiedad privada de este modo identificar que posibles problemas se dan al designar un área protegida cuando se encuentra dentro de la misma una propiedad, de este modo se ha buscado una solución que favorezca ambas partes y el legítimo derecho de la propiedad privada. Es necesario encontrar un equilibrio entre la conservación ambiental y los derechos de los propietarios privados. Esto podría lograrse mediante un enfoque colaborativo que involucre la participación activa de los propietarios, el Estado y la sociedad en la gestión y conservación de las áreas protegidas.

### Referencias bibliográficas

- Aguirre, Zhofre. (2014). Sistema nacional de áreas protegidas del Ecuador. <https://zhofreaguirre.files.wordpress.com/2012/03/snap-del-ecuador-2014-za.pdf>
- Alcívar, Carlos. (s.f). La función ambiental frente a la propiedad privada y su aplicación actual en la legislación ecuatoriana. <https://www.eumed.net/rev/caribe/2014/08/legislacion-ecuatoriana.pdf>
- Andrade, Santiago. (2016). Delimitación de la tutela del derecho de propiedad en la jurisprudencia de la Corte Constitucional ecuatoriana. <https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/5378/1/T2096-MDP-Andrade-Delimitacion.pdf>
- Andrade, Santiago. (2019). Tutela constitucional del derecho de propiedad en Ecuador. <https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/7142/1/SM279-Andrade-Tutela.pdf>
- Asamblea Constituyente (2008). Ley orgánica del sistema nacional de contratación pública. Vlex. Registro Oficial 395. <https://justis-vlex-com.indoamerica.idm.oclc.org/#vid/ley-1-ley-organica-643461349/expression/661485677>
- Asamblea general de las naciones unidas. (1948). Declaracion Universal de los Derechos Humanos. <https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>

- Ecuador (2008). Constitución de la República del Ecuador. Vlex. Registro oficial 449. <https://justis-vlex-com.indoamerica.idm.oclc.org/#search/jurisdictions:EC/constitucion+de+la+republica/vid/constitucion-republica-ecuador-631446215/expression/661485285>
- Ecuador (2010). Código Orgánico de Organización Territorial, COOTAD. Vlex. Registro Oficial 303. <https://justis-vlex-com.indoamerica.idm.oclc.org/#search/jurisdictions:EC/C%C3%B3digo+Org%C3%A1nico+de+Organizaci%C3%B3n+Territorial%2C+Autonom%C3%ADa+y+Descentralizaci%C3%B3n/vid/codigo-organico-organizacion-territorial-643461353/expression/661485729>
- Ecuador (2017). Código Orgánico del Ambiente. Vlex. Registro Oficial 983. <https://justis-vlex-com.indoamerica.idm.oclc.org/#search/jurisdictions:EC/codigo+organico+del+ambiente/vid/codigo-organico-ambiente-879613056>
- Ecuador (2023). Reglamento del Código Orgánico del Ambiente. Vlex. Registro Oficial 507. <https://justisvlexcom.indoamerica.idm.oclc.org/#search/jurisdictions:EC/reglamento+del+codigo+organico+del+ambiente/vid/reglamento-codigo-organico-ambiente-922404410/expression/794144117>
- Egas, Pablo. (2009). La nueva constitución del Ecuador: Estado, derechos e instituciones. Vlex. <https://justis-vlex-com.indoamerica.idm.oclc.org/#vid/propiedad-515871894>
- Eguiguren, Genaro. (2008). Derecho de propiedad en el Ecuador. Vlex. [https://justis-vlex-com.indoamerica.idm.oclc.org/#search/jurisdictions:EC+content\\_type:4/la+expropiaci%C3%B3n+frente+al+derecho+de+la+propiedad+privada/vid/dominio-537935474](https://justis-vlex-com.indoamerica.idm.oclc.org/#search/jurisdictions:EC+content_type:4/la+expropiaci%C3%B3n+frente+al+derecho+de+la+propiedad+privada/vid/dominio-537935474).
- Escobar Pérez, G. F. (2009). *El patrimonio público. Maestría en derecho administrativo. Texto-guía*. Loja, Ecuador: Universidad Técnica Particular de Loja – UTPL
- Finol, M. y Vera, J. (2020). Paradigmas, enfoques y métodos de investigación: análisis teórico. *Revista científica Mundo Recursivo*, 3(1), 1-24. Recuperado de
- García, Juan. (2020). Valores y Beneficios de las Áreas Protegidas. LinkedIn. <https://es.linkedin.com/pulse/valores-y-beneficios-de-las-%C3%A1reas-protegidas-juan-pablo>
- Gonzales, Jose. (2006). Los límites al derecho de propiedad en los parques naturales y en otros espacios protegidos. [https://helvia.uco.es/bitstream/handle/10396/7361/braco151\\_2006\\_3.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://helvia.uco.es/bitstream/handle/10396/7361/braco151_2006_3.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Granados, Jhon. (2021). La vulneración del derecho a la propiedad privada y seguridad jurídica con la declaratoria de utilidad pública o interés social con fines de expropiación. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8219357>  
<https://www.atlantic.edu.ec/ojs/index.php/mundor/article/view/38>
- López, Francisca. (2006). El derecho a la propiedad privada como derecho fundamental (breve reflexión). Dialnet. <https://dialnet.unirioja.es/download/articulo/1465574.pdf>

- Paredes, Eduardo. (2018). La afectación al derecho humano de propiedad privada ocasionado por los procesos de liquidación forzosa de las cooperativas de ahorro y crédito en el Ecuador. Repositorio. <https://repositorio.pucesa.edu.ec/bitstream/123456789/2616/1/Afectaci%C3%B3n%20al%20derecho%20propiedad%20privada.pdf>
- Pazmiño, Daniel. (2022). La restitución del derecho a la propiedad privada por la caducidad del acto administrativo de la declaración de utilidad pública. <https://repositorio.pucesa.edu.ec/bitstream/123456789/3489/1/77661.pdf>
- Pichilingue, Eduardo. (sf). Estrategias para la conservación de la biodiversidad en el Ecuador. <https://biblio.flacsoandes.edu.ec/libros/digital/49908.pdf>
- Pico, Edison. (2022). Los derechos del propietario en los juicios de expropiación. <http://dspace.unach.edu.ec/bitstream/51000/10142/1/Pilco%20Bac%C3%B3n%2C%20E.%282022%29%20Los%20derechos%20del%20propietario%20en%20los%20juicios%20de%20expropiacion..pdf>
- Robles, Byron. (2017). El derecho a la propiedad privada consagrado en la constitución de la república del Ecuador y su vulneración mediante la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación. <https://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/19139/1/Byron%20Patricio%20Robles%20Miranda.pdf>
- Sentencia de 6 de mayo de 2008. Caso Salvador Chiriboga vs. Ecuador. [https://www.corteidh.or.cr/docs/casos/articulos/seriec\\_179\\_esp.pdf](https://www.corteidh.or.cr/docs/casos/articulos/seriec_179_esp.pdf)
- Stolton, S., Dudley, N. (2019). VALORES Y BENEFICIOS DE LAS ÁREAS PROTEGIDAS. pp. 149-174. Bogotá: Editorial Universidad El Bosque y ANU Press. [https://www.researchgate.net/profile/Nigel-Dudley/publication/334972743\\_Valores\\_y\\_beneficios\\_de\\_las\\_areas\\_protegidas/links/5e2961c3299bf1521675fde0/Valores-y-beneficios-de-las-areas-protegidas.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Nigel-Dudley/publication/334972743_Valores_y_beneficios_de_las_areas_protegidas/links/5e2961c3299bf1521675fde0/Valores-y-beneficios-de-las-areas-protegidas.pdf)