INAVI
22-10-84

ASPECTOS GENERALES DE LA EXPROPIACIÓN

excepción a la garantía del derecho de prop.
potestad estatal 101 c 547 CC
2 extremos del D Adm.

equilibrio

2 garantía: interv. Poder Edo
art 3 / Legist: declarac utilid pús.
Ejec: Decreto Ejec.
Judic: juicio expropr.

1 potestad: no discutible. Procede por las buenas o por las malas

(3) garantías / jur - legal
pat. jurídico
just - ley

II. Garantía jurídica

ejercicio de potestad para adquisición forzada de bienes

condicionada / por un procedim legal
por una finalidad objeto

sent 19.6-79 P 3/4

1. proc legal: Ley Expropr { sin solución de continuidad
no es vía de hecho / no es despojo ilegal

art 4. el prop. a quien se priva ilegalmente del goce de su prop.,
acción posesoria / petitoria
debe ser indemnizado por los daños que ocasione el acto ilegal

protege

Proyecto 75

Transcurrido 1 año del Acto Exp.
sin que se haya iniciado gestiones
arreglo amig. o juicio
el ente culpable deviene
obligado a asoma al propiet.

indemniz. o lo citará
a pagar

art 55. Junc. o juez
responsable perjuicios del
valor de la cosa y perjuicios
cuando tomare y ordenare tomar
la propiedad sin req. legales

objeto propiedad expropiar / transf dominio

pues: expropiac sin esos fines (exp para no expropiar)

2. afectaciones | eternas masivas tácitas | (para congelar P.)

A. afectac. eternas

Dto: para no expropiar
congelar propiedad particularmente p/ urbanist.

pues | ni ha habido plan/ proyecto obra
ni ha habido decisión exp
ni ha habido sistemc de expropr.

casos INAVI ciudad Fajardo

desviac poder.

proyectos solución

* Proyecto + Expropr. 7o
límite vigencia Dto expropr: 2 años
problema: incorporac + valor provocado por la propia expectativa frustrada de expropr por otra

* estudio perjudicial reconocida como vía en demanda anulac.
Dto 1312 13·7·73 ←
sentencia p87 || 1v
24-7-78

Obra INAVI 68

* Circular Ejecutiva 1977
Nº 21 27.10.77
Min Secretaría

p.91

problema afectac eternas:
congelac urbanística propiedad

ant municip no conceden autoriz ac
ni permiss de construcc

principio art 38 LEx: peritos no reconocerán las mejoras que se hicieren "durante el juicio expop"

sí: las que se hicieren después del decreto antes del juicio

excep en partic planes urbanísticos

art 38 los peritos no apreciarán las mejoras que efectúe el propietario de la cosa que se expropia después de la aprobac y publicac del plan general de acondicionam o modernizac de una ciudad o agrupac urbana

plan urb. local no válido para otros

efecto: congelac urbanística

pero el plan urb: no en decreto de expop.

no lo que la afectac eterna es mayor

remedio: LORA

LOT

Especial Municipal Urb.

LOUM art 85

Cuando con la promulgación de un plano de Des. Urb. local se afecten terrenos de prop. privada para usos recreac o deportivos, asistenciales, educac o para cualquier otro uso público, se indicará el plazo dentro del cual el Munic deberá adquirir esos terrenos.

Este plazo no podrá exceder de 4 años, vencido el cual sin que el Munic haya adquirido esos bienes se considerará sin efecto la afectac.

General

Nuevo régimen

Modificación

p75

art 64 LOOT. Planes Ordenac Territ.

1. Se exige que se proceda a decretar la expropiación toda vez que la ejecuc de los planes de ordenac del territ. impliquen extinc propiedad.

2. El Plan debe prever siempre un lapso para ejecutar expropiaciones, conforme con la naturaleza y alcance. El plazo efectivo será en el decreto.

3. No se establece término alguno de duración de la afectación. Sólo se establece la obligación de prever lapso de ejecución

4. Si el lapso es mayor de 3 años la autoridad obligada a establecer un régimen transitorio de uso efectivo de la propiedad

5

5. si vencido el plazo de ejec de la exprop. previsto en el PA. sin su ejecución.

indemniz al propietario por las limitac al uso de su prop.
y reglamentarle un uso compatible

se busca proteger al prop frente a expropp eternas

diferencia LORM: no limite

no colisión leyes ☒

LORM = expropp. municipales
LOOT: expropp. no municipales

B. afectac masivas
otros prod.
afectac para no expropiar
contrario ley: expropp inmediat necesarias
intento remedio: Circular 21 p 94
~~intento remedio Circular 21~~
~~p 94~~

~~posibilidad Tribunal 24C 05~~
se ha querido ordenar urbanísticamente o ordenac general, de un territorio, sin un plan,
mediante una afectación masiva de expropp.

vía indirecta de ordenar el territ.

ciudad Fajardo

tan no son para expropiar que →

no eso: desafectaciones ✓ C Fajardo
convenios cooperac p 98

p 100 Remedio Instructivo Nº 22 30-12-75

requisito previo: Planes (Ref. Des Urb.) Dto 668 3-7-80

luego Dto afectac

los partic deben manifestar termino 5 años Dto, su decisión de participar o no en el des urb. ✓

si: contrato participación

s/no: expropiac

C. afectaciones tácitas no expropiatorias

1. Irregulares

proyectos de vialidad no declarados

la OMPU, los CM en general no otorgan permisos aun cuando no hay Dto afectación

chantaje administ

renuncia como tiene dueños condiciones de provisionalidad

2. Regulares

~~Decreto de Expropiación~~

Planes Urbanísticos, sin decreto

Situac tradicional

Plan Urbanístico

celebres sentencias | El Palacio 10.9.77
Cardoso General 16.6.80

El Palacio sonia | aceptando

Puig Uds. p 380

acto concreto y sacrificio propio
que excede límites de una restricc
no indemnizable

crea situac de incertidumbre
incompatible con la seguridad jurid
obliga destinar el tiempo los usos
públicos
impide realizar nueva construcc

No hay norma alguna que obligue
a la Admón el poder destinar a uso
público determinado terreno en un sector
ya urbanizado de la ciudad, sin antes
haberlo adquirido del propietario por
alguno de los medios ordinarios CC
o expropiac.

El C. M
~~la Admón~~ no puede cambiar
por decreto la realidad
no podría llegar a ser area verde
mientras el M. no los adquiera
legalmente

Violac | 101 y 117 C
547 CC
173 LExpropi.

Diputación Uds p 406

igual
Cardoso General

Solamente mediante la justa
indemnización podría variarse tan
radicalmente el uso

Violac: por haber destinado los terrenos al uso pub
sin haberlos adquirido previamente por
compra o expropiac.

Remedio LORM 8.5

Cuando con la promulgac plan desarr local
se afecten terrenos pp usos recreac, deport, asistenc
educac — uso público
se indicará plazo dentro del cual la
Municip deberá adquirir esos terrenos.

no exceder de 4 años
vencido el cual sin que el M. lo adquiera
sin efecto.

pero, caso de afectac en el Plan locas para
obras de vialidad nacionales
no aplica LORM.

ojo
si no decreto no afectación
ley 9.07 art 64 necesidad decreto
+3 años régimen transitorio
vencido : indemnizar

II. Garantía patrimonial

~~notabilidad~~ derecho (sacrificio)

equilibrio justa indemniz

ni enriquezca

ni empobrezca

importancia sentencia 24-7-78

resumen doctrina anterior

p 89

cambio radicalmente situación

antes valores previos al Dto exprop.

(pues expropp eternas)

evolución posterior

valor: en el momento en el que el bien expropiado pase al patrim. del expropiante

Recientes cambios jurisprudenciales en relac. al justiprecio expropiat. Boletín archivo Derecho. v 1982. p. 473-487

Sent 19.6.79

indemniz debe corresponder al valor actual

en virtud de la inflación, si se sentencia continuado aplicando doctrina,

perjudicarían el principio de la justa indem

III. Garantía de (fin Utp / int soc) devolución

derecho de reclamar el bien expropiado cuando se compruebe que el mismo no ha sido afectado al fin

expropiación: finalidad útil pub o int soc
declarac legitimadora
- Estat art 11 LExp.
- especial: leyes

expropiación para un fin preciso — circular 21 p 55

otro fin: desviac de poder

pub ecn retrocesión.

Vía LE: art 46 — no ¿aplicable?

Si se decidiera enajenar parte o todo
se dará preferencia en igualdad de condic al expropiado

art 69 - LOOT
Urbanismo

los terrenos de cualquier clase que se expropien por razones urbanísticas
- deberán ser destinados al fin específico establecido en el plan

· Si se pretende modificar su afectac o se agota la vigencia del plan sin haber cumplido el destino procederá la retrocesión de los terrenos en anexo Leg esp.

19.6.79

LA REPUBLICA DE VENEZUELA

EN SU NOMBRE,

LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

EN SALA

POLITICO - ADMINISTRATIVA

Magistrado Ponente: Dr. Julio Ramírez Borges

I

En escrito presentado a esta Corte el día 6 de julio de 1976, el ciudadano Domingo Hidalgo, ingeniero, de este domicilio, debidamente asistido por abogado, impugnó el valúo efectuado por los peritos designados en el convenio celebrado entre él y la Procuraduría General de la República, de fecha 27 de febrero de 1976, referente a la expropiación de un terreno, propiedad de aquél, ubicado en el lugar conocido como "Guaranao", Municipio Punta Cardón, Distrito Carirubana del Estado Falcón.

Tramitado el procedimiento conforme a la Ley, se designó Ponente al Magistrado que con tal carácter suscribe el presente fallo, y con los elementos y alegatos que constan en autos, pasa la Corte a decidir.

II

En el escrito impugnatorio, el actor ha planteado que " .. El avalúo es nulo e írrito pues viola (descaradamente), las disposiciones precisas de la Ley de Expropiación por Causa de Utilidad Pública o Social (sic), como consta del propio texto del avalúo, ya que tomaron como referencias en cuanto a

precios, transacciones efectuadas dos años antes de la fecha en la cual debían fijar precios, siendo que, lo que fija la Ley, - son operaciones efectuadas dentro del año anterior a la fecha - en que se quiere fijar precio".

Ahora bien, dispone textualmente el artículo 35 de la - Ley de Expropiación por Causa de Utilidad Pública o Social, lo siguiente: "Entre los elementos del avalúo se tomarán en cuenta el valor fiscal del inmueble declarado o aceptado por el propietario; el valor establecido en los actos de transmisión realizados por lo menos 6 meses antes del decreto de expropiación y los precios medios a que se hayan vendido en los últimos doce meses inmuebles similares....".

Por otra parte, esta Corte en numerosos fallos ha establecido que "... la indemnización que ha de pagarse al expropiado está destinada a compensar el perjuicio económico sufrido - como consecuencia de la expropiación. Esa indemnización o justiprecio debe corresponder al valor actual del precio, ya que, como lo tiene establecido la Corte en anterior decisión, 'el - ideal en lo que se refiere a la indemnización por causa de expropiación es que el propietario no quede más pobre, ni tampoco más rico de lo que era antes de la expropiación'".-

Hasta ahora la Corte, en varios fallos, había venido interpretando el artículo 35, parcialmente transcrito, en el sentido de que "los precios medios a que se hayan vendido en los últimos doce meses inmuebles similares" debían contarse a partir de la fecha del decreto de expropiación hacia atrás, es decir, los precios medios de los doce meses anteriores al decreto de expropiación. Sin embargo, como la economía venezolana ha

adquirido un vertiginoso ritmo expansivo, a tal punto que en dos o tres años un inmueble aumenta su valor en un cincuenta, un ochenta y hasta en un cien por ciento, de continuarse sos teniendo la interpretación antes expuesta, se podría quebran tar el peincipio de ".. pago de justa indemnización" - consagrado por nuestra Carta Fundamental en su artículo 101, ocasionando ello, por el lapso, a veces exageradamente largo, que transcurre entre la fecha del decreto expropiatorio y el momento en que se efectúa el avalúo definitivo, a finales del procedimiento de expropiación. Es por esto que la Corte, en sentencia publicada el 26 de julio de 1978, comenzó a separarse de la anterior jurisprudencia y al efecto dejó establecido en dicho fallo, lo siguiente: ".... Para que la indemnización sea justa se requiere que élla constituya la más exacta y completa reparación del perjuicio inmediata y directamente experimentado por el propietario, a consecuencia de la expropiación, en el momento en que el bien expropiado pase del patrimonio de éste al del expropiante.- La expropiación, ha dicho este Supremo Tribunal en otras decisiones, no puede perjudicar ni beneficiar a nadie; el propietario debe recibir, en dinero o en bonos, según los casos, exactamente el valor de lo que cede; y el expropiante no ha de pagar más cantidad que la requerida para reparar íntegramente el daño que cause al expropiado; es necesario que después de la expropiación, el patrimonio de uno y de otro no experimenten mengua ni incremento alguno a consecuencia de élla.-Tal desideratum sería, empero, imposible si no se concibiera la expropiación como un proceso in-- tegral, entre cuyas sucesivas etapas no debe haber solución -

de continuidad, estando subordinado el justiprecio, como en efecto, lo está en nuestra legislación, al valor establecido en los actos de transmisión realizados por lo menos seis meses antes del decreto de expropiación y los precios medios a que se hayan vendido en los últimos doce meses inmuebles similares. El Legislador presume que entre la fecha del decreto y la de entrega de la indemnización correspondiente al propietario, el lapso que transcurra nunca será lo bastante largo para que durante el mismo se puedan alterar los términos de la ecuación económica, que forzosamente, debe existir entre las recíprocas prestaciones de ambas partes, en conformidad con el precepto constitucional que exige el pago de una justa indemnización, y es por ello y sólo por ello, que la Ley tomó - como punto de referencia a los fines antes indicados, la fecha del decreto expropiatorio. Pero, si por negligencia del expropiante, aquel lapso se prolonga por mayor tiempo que el previsto, es probable, que al practicar el avalúo en conformidad con dichas normas legales, resulten injustamente lesionados los derechos del propietario y, por ende, violado el artículo 101 de la Constitución, debido a que por muy leve que sea la depreciación de la moneda, el valor de un bien puede modificarse sustancialmente en el curso de pocos años.- En semejante caso, se produce en el campo del derecho público, una situación parecida a la que, en el dominio del derecho privado, ha dado nacimiento a la figura del retardo perjudicial, en la cual quien debiera ser demandado toma la iniciativa para obligar al actor a deducir sus acciones dentro del término

que el Juez señale, so pena de no poder hacerlo sino cuando no sufra el promovente el perjuicio que tema.- Por tanto, - aún cuando por las razones antes dichas no es procedente en el caso sub-judice el recurso contencioso de anulación, la Corte considera necesario admitir expresamente en este fallo que existen otras vías a través de las cuales pueden hacer valer sus derechos los particulares afectados por un decreto de expropiación que, no obstante reunir todos los requisitos de fondo y de forma indispensables para su validez, puede lesionar derechos subjetivos o intereses jurídicamente protegidos, por injustificado retardo en su ejecución.

Además, la jurisprudencia que desde esta última fecha señalada comenzó a abandonar la Corte, está motivada por la ambígua redacción del mencionado artículo 35, que al incluir la copulativa "y" en su redacción, arriba transcrita, impulsa al intérprete de élla a relacionar la fecha del decreto expropiatorio como base para retrotraer tanto el lapso de más de seis mese anteriores para fijar el valor establecido en los actos de transacción del inmueble, como el lapso de los doce meses anteriores para determinar el precio medio de los inmuebles similares. Pero, como ya hemos visto, la aplicación de esta tesis en la práctica puede dar lugar a determinaciones francamente reñidas con el precepto constitucional consagrado en el artículo 101 de nuestra Carta Fundamental.

En el caso de autos, el Decreto de Expropiación fue promulgado el 2 de marzo de 1973, y el avalúo fue practicado el 28 de junio de 1976, más de tres años y tres meses después de la fecha del decreto expropiatorio y es público y notorio que en ese lapso el valor de los inmuebles en toda la República fue afectado por una súbita alza como hasta ahora no ha-

bía ocurrido en la historia económica del país, y por lo tanto, resultaba una manifiesta injusticia aplicar al avalúo del inmueble expropiado, los precios medios de inmuebles similares, determinados por los precios existentes doce meses antes del decreto de expropiación.

El avalúo presentado en el presente caso fue producto del acuerdo de dos expertos: los Ingenieros César Oliver Rugeles y Carlos Meyer Monserrate, con el voto salvado del Licenciado en Economía, Domingo Antonio Colmenares.

Como era de esperarse, en ambos avalúos (pues el disidente también presenta el suyo en su voto salvado), fue tomado como lapso para determinar los precios medios de inmuebles similares, el comprendido en los doce meses antes de la fecha del decreto de expropiación, y, a pesar de ello, dio una enorme diferencia en el resultado del justiprecio por metro cuadrado de terreno, a tal punto, que el avalúo presentado por los dos expertos, fija el metro cuadrado a dos bolívares con veinte céntimos (Bs.2,20 M2.), y el del disidente, lo hace a quince bolívares el metro cuadrado (Bs.15,oo el M2), además de numerosas contradicciones que se observan en ambos documentos. Así, el avalúo de la mayoría dice que el inmueble se encuentra en la actualidad "sin servicios de ninguna especie y sin mejoras de infraestructura", en cambio el disidente, en apoyo de su voto salvado presentó una serie de constancias en copias fotostáticas donde el Departamento de Catastro del Concejo Municipal del Distrito Carirubana, por medio de su Director Ingeniero R.E. Sulbarán, hace constar tanto la manera como el Concejo ha determinado los precios de los terrenos de las diferentes zonas de punto fijo, como los adyacentes a la Avenida Oyarvide, lindero del inmueble expropiado, y los establece a Bs.15,oo el M2. entre la Avenida Coro y la Avenida Táchira, y a Bs.12,oo, entre la Avenid

Coro y Puerta Maravén; en igual forma hay constancia expedida por la misma Oficina Municipal de que " los terrenos para la futura Zona Franca Industrial de Guaranao están incluídos en la Zona Urbana del Distrito Carirubana, entre los cuales se encuentran los del doctor Domingo Hidalgo Rodríguez, y los mismos poseen todos los servicios, como electricidad, cloacas, agua, aseo, transporte, etc.", y es indudable que estos servicios son los que más hacen aumentar el costo de los terrenos, pero al no ser apreciados en un avalúo, éste se hace írrito, por no ajustarse a la realidad.

III

En virtud de las consideraciones anteriores, esta Corte Suprema de Justicia, en Sala Político-Administrativa, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, declara con lugar la impugnación del avalúo practicado en la presente causa, y, en consecuencia, élla misma fijará la indemnización definitiva a pagarse, oyendo el dictamen d dos peritos designados al efecto, todo en conformidad con el último aparte del Artículo 174 del Código de Procedimiento Civil.

Publíquese y regístrese.

Dada, firmada y sellada en la Sala de Audiencias de la Sala Político-Administrativa de la Corte Suprema de Justicia, en Caracas, a los diecinueve días del mes de junio de mil novecientos setenta y nueve. Años 169o. de la Independencia y 121o. de la Federación.

República de Venezuela · SALA POLITICO-ADMINISTRATIVA · CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

El Presidente,

Martín Pérez Guevara

..../.

El Vicepresidente,

Miguel Angel Landáez

Julio Ramírez Borges
Magistrado Ponente

Saúl Ron
Magistrado

J. Barrios E.
Magistrado

Noelia González O.
Secretaria

JRB/mm.
Exped.No.758

El Magistrado J. Barrios E., salva su voto en los siguientes términos:

En esta oportunidad tengo que ratificar los conceptos expuestos en mi voto salvado en el fallo de la Sala del día 26 de julio de 1978, y agregar otros, que me merece la decisión de esta Sala, en el caso del ciudadano Ingeniero Domingo Hidalgo.

En dicha decisión, se hace una interpretación extra-lege del artículo 35 de la Ley de Expropiación por causa de Utilidad Pública o Social, y se pretende modificar la tradicional y vieja jurisprudencia de la Corte, mantenida durante varios lustros y la cual está fundamentada en el propio texto del artículo 35 de la Ley antes cidada. Con el propósito de ampliar la protección del derecho particular del expropiado, se vulnera el derecho del expropiante, el cual como es sabido, priva sobre aquél. A tal extremo se llega que considera el fallo que cuando transcurre el tiempo que se juzga necesario para que se ejecute la medida de expropiación y esto no sucede, lo que aparece lesionado es el derecho del expropiado como una consecuencia de aumento en el valor del bien cuya expropiación se trata, aumento que se reputa originado por el hecho del propietario, cuando en un porcentaje bastante crecido el referido bien ha experimentado una plusvalía en razón de la obra de la Administración Pública. De allí pues, que sea de sana prudencia que, cuando en aquellos casos en los cuales resulte perjudicado en sus intereses el expropiado, con ocasión del retardo en la ejecución de la expropiación, le quede a éste la vía legal para intentar la respectiva acción de daños y perjuicios contra el expropiante.

En criterio del disidente es esta la conducta a seguir en ausencia de la norma que establezca una sanción respecto a la negligencia o tardanza del ente expropiante en la prose cución del proceso expropiatorio, si esta circunstancia no - se produce nó se quebranta en absoluto el principio de la jus ta indemnización contenido en el artículo 100 de la Constitución Nacional, existe la posibilidad, que so pretexto de proteger el interés privado del expropiado, se lesione el interés público, eje de la expropiación, y con ello se consagre - una desigualdad en la ecuación económica, dándole más al expropiado de lo que en derecho le corresponde, en menoscabo del interés público que se confunde con el de todos los ciudadanos.

Debo llamar la atención en lo que atañe a la contradicción que existe en el fallo del cual me aparto, y que consiste en el quebrantamiento del principio de lógica formal, aplicable a la materia jurídica, en el sentido de que si una de las premisas del silogismo que contiene toda sentencia es falsa, también lo es la conclusión. En efecto, si el avalúo se efectuó conforme a los términos estrictos del artículo 35 de la Ley de Expropia ción por causa de Utilidad Pública o Social, mal podía concluir el fallo que antecede declarando la nulidad del mismo y ordenan do un nuevo avalúo con base en el último aparte del artículo -- 174 del Código de Procedimiento Civil.

Fecha Ut-supra.

El Presidente,

Martín Pérez Guevara

../..

El Vicepresidente,

Miguel Angel Landáez D.

J. Barrios E.
Magistrado

Raúl Ron
Magistrado

Julio Ramírez Borges
Magistrado

Noelia González O.
Secretaria

JBE/nmd.
Exp.758

En diecinueve de junio de mil novecientos setenta y nueve, siendo las diez y treinta minutos de la mañana, se publicó la anterior sentencia, con el voto salvado del Magistrado Dr. J. Barrios E.

La Secretaria,

República de Venezuela · Sala Político-Administrativa · Corte Suprema de Justicia