

**Limitaciones a la propiedad
por razones de interés público**

**Limitations on ownership in
the public interest**

José Santiago Espín-Moscoso

Universidad Tecnológica Indoamérica - Ecuador
ab.joseespín@gmail.com

doi.org/10.33386/593dp.2021.2-2.515

RESUMEN

El desarrollo del presente trabajo parte del análisis entre lo que es una cosa y un bien para la óptica del Estado. Consecuentemente se desarrollarán las implicaciones que existen alrededor del dominio público. En este sentido, se colige que existen bienes del Estado que tienen un régimen jurídico especial.

El Estado por razones de interés público siempre tendrá mecanismos para la protección de sus bienes. Pero qué sucede con los bienes de las personas privadas, habrá que determinar cómo se ejecutan dichos mecanismos de protección, al pertenecer a otro régimen sus bienes, al dominio privado.

En este sentido el autor cuestiona si el derecho a la propiedad privada es absoluto, si el hecho de que una persona tenga la propiedad de un bien implica que nadie podrá afectar su propiedad. Para ello, a través del método deductivo, en primera instancia se analizará la naturaleza de los bienes y las cosas, para aterrizar en el estudio de las características de los bienes de dominio público y privado, cuestionando ciertas relaciones que existen entre ellos, determinando como resultado que la propiedad sobre los mismos no siempre es absoluta.

Además, se analizará la diferenciación entre dominio público y dominio privado con el fin de que nuestro estudio logre determinar si en general el derecho a la propiedad tiene límites, o si basta con ostentar el ánimo y título de dueño para que el propietario de un bien, goce de este sin ningún tipo de limitación.

Palabras clave: cosa; dominio público; dominio privado; propiedad; interés público

ABSTRACT

The development of this work is based on the analysis between what is a thing and a good from the perspective of the State. Consequently, the implications that exist around the public domain will develop. In this sense, it is concluded that there are State assets that have a special legal regime.

The State for reasons of public interest will always have mechanisms for the protection of its assets. But what happens with the property of private persons, it will be necessary to determine how these protection mechanisms are executed, since their property belongs to another regime, to the private domain.

In this sense, the author questions whether the right to private property is absolute, if the fact that a person owns a good implies that no one will be able to affect their property. To do this, through the deductive method, in the first instance the nature of goods and things will be analyzed, to land on the study of the characteristics of public and private domain goods, questioning certain relationships that exist between them, determining how As a result, ownership over them is not always absolute.

In addition, the differentiation between public domain and private domain will be analyzed in order for our study to be able to determine whether in general the right to property has limits, or whether it is enough to show the spirit and title of owner so that the owner of a good, enjoy it without any limitation.

Key words: thing; public domain; private domain; property; public interest

Cómo citar este artículo:

APA:

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

Descargar para Mendeley y Zotero

Introducción

Con la presente investigación se ha pretendido dar una breve aproximación del régimen general que tiene los bienes que pertenecen al Estado. Por ende, se determina que existen bienes del Estado que tienen un régimen jurídico especial, denominados bienes de dominio público, que gozarán de elementos, requisitos, características y clasificaciones propias; mientras que se establece que también existen bienes de dominio privado que, si bien el Estado puede ser propietario de los mismos, sin embargo, estos tendrán características semejantes a los bienes que posee cualquier persona privada.

Así podemos observar que los bienes de dominio público a la larga tienen sus propias características, pero podremos señalar que el Estado también puede actuar como una persona privada en la administración de bienes.

La Declaración Universal de los Derechos Humanos adoptados por la Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas, en 1948, reconoce a los derechos civiles, constituyéndose los mismos en derechos humanos de primera generación. El derecho a la propiedad se encuentra consagrado dentro de dichos derechos civiles, reconociéndose el hecho de que las personas privadas puedan disfrutar sus bienes a entera plenitud.

Ahora habría que cuestionarnos si la propiedad de bienes entre privados es absoluta, si yo adquiero un bien inmueble, voy a usar, gozar y disponer del mismo, sin que exista ningún tipo de limitación o restricción.

La información de esta investigación se ha obtenido de bibliografía relacionada a la afectación de bienes por parte del Estado de autores iberoamericanos.

Esta investigación durará en el tiempo, considerando que en la misma se abarcan figuras del derecho civil que la sociedad humana ha tratado en todas las épocas, y las seguiremos manejando, independientemente de la legislación que las regule.

Históricamente desde edades primitivas, el ser humano adoptó como sistema económico el trueque, en el cual las personas realizaban intercambio de bienes a fin de satisfacer sus necesidades, considerando cada una que tenía propiedad sobre dicho bien.

Así mismo, en el auge del Imperio Romano ya se reconocía el derecho a la propiedad como un derecho absoluto de los ciudadanos sobre sus bienes, el cual incluso podía incluir personas en esta categoría.

En el siglo 19, se creó el Código de Andrés Bello, sobre el cual se ha perfeccionado nuestra legislación civil, el cual tiene un desarrollo mucho más moderno de la propiedad como institución

Actualmente y a futuro se vienen discusiones sobre la propiedad de bienes y cosas que ni si quiera se encuentran en el planeta (la luna, por ejemplo), y los derechos que tendrían sobre ellos quienes se reputan como propietarios, o las restricciones que habría sobre dicha propiedad.

Lamentablemente son pocas las investigaciones en nuestro país que aborden esa delgada línea entre el derecho administrativo y el derecho civil.

Desarrollo

1.- Diferencia entre los términos “cosa” y “bien público”

Conforme a una opinión doctrinaria, cosas son sólo las entidades materiales, las que constituyen una parte separada de la materia circundante. Bienes serían las cosas útiles al hombre y susceptibles de apropiación por este (Rodríguez Undurraga, 1974).

De la cita anteriormente expuesta erróneamente podemos colegir que las cosas únicamente constituyen entidades corporales. Esta concepción es ampliada por nuestro Código Civil al establecer en su Art. 583 la existencia de cosas incorpóreas. Por lo tanto, con fin de no causar confusión alguna como primer punto se debe señalar que las cosas no solo son entidades materiales, estas también incluyen entidades que

no puedan ser percibidas físicamente.

Las cosas frente a los bienes constituyen el género de estos. Las cosas contienen tanto a los bienes muebles, bienes inmuebles, bienes fungibles, bienes no fungibles, etc. Es así que los bienes siempre son cosas, ya sean cosas corporales e incorporales o materiales e inmateriales. Sin embargo, a pesar de que todos los bienes siempre son cosas, no todas las cosas siempre son bienes.

De esta manera, la diferencia principal entre cosas y bienes radica en que los bienes son susceptibles de apropiación y los mismos deben prestar utilidad a las personas. En el presente caso, respecto de los bienes públicos se debe señalar que los mismos, a diferencia de las cosas, deben ser susceptibles de la apropiación del Estado, y de igual manera tales bienes deben ser de uso público. Esta concepción es reafirmada en el Art. 604 del Código Civil, el mismo que determina que son bienes públicos todos aquellos cuyo dominio el pertenecen a la Nación (apropiación del Estado) y su uso pertenece a todos sus habitantes (uso público) como por ejemplo las calles, plazas, puentes caminos, mar adyacente, playas, etc.

2.- “Dominio público” y sus elementos.

La determinación de lo que ha de entenderse por dominio público depende de cada ordenamiento jurídico, porque cada uno de éstos contiene, o puede contener, notas particulares que en ese orden de ideas lo distinguen de otros ordenamientos jurídicos (Marienhoff, 1988).

De lo manifestado es pertinente la elaboración de una definición propia, acorde con la realidad legislativa del país. En tal virtud lo primero que se debe señalar es que el Art. 599 del Código Civil establece una definición de dominio, la misma que lo asimila como a un sinónimo de propiedad. Respecto a tal señalamiento, a fin de evitar confusiones, se debe indicar que el dominio público no implica tener un derecho de propiedad, el dominio público está relacionado a un conjunto de bienes y derechos que están sometidos a un régimen especial determinado por normas de derecho público, con el propósito de

que el Estado cumpla su último fin, el alcanzar el bien común de sus habitantes.

Es así que se puede definir al dominio público como: 1.-Un conjunto de bienes; 2.- Que pertenecen al Estado o a la colectividad; 3.- Y al ser los mismos indispensables para el logro del bien común; 4.- Están sometidos a un régimen jurídico especial que implica que tales bienes son inembargables, inalienables e imprescriptibles. De esta forma también podemos observar que los bienes de dominio público tienen 4 características para ostentar dicha calidad. Aunque hay autores como Eduardo García de Enterría que cuestionan la imprescriptibilidad de los bienes de dominio público reconociendo la posesión de personas particulares sobre estos, siempre que la misma sea de buena fe, y que el Estado haya descuidado de forma negligente a dicho bien, estableciendo la posibilidad de que el Estado pueda perder el dominio de un bien frente a un particular a través de la prescripción (García, E., 1954).

El dominio público no es una creación de la naturaleza, es decir, para que exista este régimen especial, el dominio público como tal debe estar incluido dentro de la normativa de cada legislación. Es por esta razón que el dominio público puede adquirir diferentes acepciones dependiendo del ordenamiento jurídico de cada país.

Debido a la diversidad de definiciones y conceptos respecto al dominio público por las razones antes señaladas, es importante tener en cuenta todos los elementos que integran la noción de dominialidad: subjetivo, objetivo, teleológico y normativo (Dromi R., 1996).

El elemento subjetivo se relaciona con lo atinente a determinar quién ostenta la titularidad del dominio público. Por una parte se señala que el titular de los bienes dominicales es el Estado, sin embargo por otra parte se afirma que el titular es el pueblo (Dromi R., 1996). Estas dos visiones sobre el elemento subjetivo en el único punto que coinciden es que los bienes de dominio público no pueden pertenecer a personas particulares, en virtud de la satisfacción de necesidades públicas que el dominio público

conlleva. Cualquiera teoría relacionada con el sujeto titular del dominio público, sea el Estado o el pueblo, debe considerar y determinar de manera separada quien tiene el dominio y quien tiene el uso. Respecto de la teoría que afirma que el titular de los bienes dominicales es el Estado, se han planteado 3 tesis: La primera señala que los bienes de dominio público son propiedad del Estado y que el pueblo es solo un elemento del Estado; la segunda establece que el dominio público lo tiene el pueblo, sin embargo lo transfiere al Estado; la tercera determina que el titular del dominio público es el Estado o las entidades jurídico públicas territoriales (En nuestro caso serían los Gobiernos Autónomos Descentralizados). Mientras que la teoría de la titularidad del pueblo señala que el pueblo es el titular del dominio público, y que el Estado solo se le ha dado un derecho de custodia sobre el dominio público.

El elemento objetivo se refiere a los objetos que pueden integrar el dominio público. La clasificación de los objetos que pertenecen al dominio público está dada por normas de derecho privado. No existe un acuerdo que establezca cuales son los objetos que pertenecen al dominio público. Cualquier bien puede ser incluido en el dominio público, siempre que haya sido adquirido de conformidad con la normativa legal vigente. Respecto a los inmuebles se determina que los mismos son bienes dominicales, sin embargo los bienes accesorios a los inmuebles solo podrán ser considerados bienes dominicales cuando contribuyen de forma permanente, directa e inmediata a que el bien dominial cumpla su destino. En lo que se refiere a los muebles estos deben tener un carácter permanente e irremplazable para ser considerados bienes dominicales, por esta razón a los bienes consumibles y los fungibles no pueden revestir carácter dominial. En el caso de los semovientes, estos deben estar afectados al servicio público para que sean considerados como bienes dominicales. De igual forma los objetos inmateriales como las rentas, el espacio aéreo y la fuerza hidráulica, y los derechos como las servidumbres públicas son de dominio público. Las cosas consideradas en su conjunto,

formando un todo, pueden formar dominio público (universalidad).

El elemento teleológico busca el objetivo que va a tener que cumplir un bien dentro del dominio público. Así se algunos estiman que el uso del bien debe ser directo e inmediato, mientras que otros también incluyen al uso público que sea indirecto y mediato. Así en el primer caso se podría decir que en algunas ocasiones el bien debe desenvolver el rol principal dentro del servicio público para que sea considerado como bien del dominio público. En definitiva, lo que caracteriza es que este se encuentre afectado a la utilidad común. En el caso del uso indirecto de bienes que les da la calidad de dominicales, solamente se refiere aquellos bienes afectados como bienes finales o de uso.

El elemento normativo implica que para que un bien sea calificado como de dominio público, dicha cuestión debe estar establecida en la normativa del país respectivo. En tal virtud se afirma la acepción de que no existen bienes de dominio público por naturaleza, todos estos siempre deben estar sometidos a la voluntad del legislador. Así en algunas legislaciones un bien puede ser considerado como de dominio público mientras que en otras podrá ser considerado como de dominio privado. En el país ésta potestad es ejercida por la función legislativa, representada por la Asamblea Nacional, considerándose dicha institución con el poder dado por el Estado y sus ciudadanos para emitir leyes. (Secaira, P., 2004)

Así, la naturaleza no le da la calidad de dominio público o privado a determinado bien, quien hace aquello es el Estado, a través de la emisión de normas jurídicas.

3.- “Dominio público” y “dominio privado”

Los bienes de dominio público son aquellos bienes que pertenecen al Estado o a la colectividad, los cuales son indispensables para el logro del bien común, y están sometidos a un régimen jurídico especial (inalienable, inembargable, imprescriptible). (Parejo Alfonso, 2014). Mientras que los bienes de dominio privado son aquellos bienes del Estado o de la

colectividad pública, sometidos a las reglas del derecho privado, entendiéndose como derecho privado que son bienes que están dentro del mercado, y que pueden venderse o comprarse, regulándose por las normas establecidas en el Código Civil y el Código de Comercio.

Desde las definiciones señaladas podemos observar las diferencias entre dominio privado y dominio público. Una de las principales diferencias se evidencia justamente en lo que respecta al régimen jurídico. Así, el dominio público se somete a un régimen jurídico especial en el cual dichos bienes no están dentro del comercio por lo cual son inalienables, inembargables e imprescriptibles, y dicha normativa se vincula directamente con el derecho público. Mientras que el dominio privado en cambio ostenta un régimen regulado por normas que regulan la propiedad privada, normativa relacionada con el derecho privado y pudiéndose someter a las reglas del mismo en cuanto a la compra y venta de bienes.

Las normas que regulan el dominio público, en su vinculación con los particulares, y las que regulan el dominio privado, también en dicha vinculación, mantienen la diferencia esencial entre derecho público y derecho privado, normas de subordinación en lo atinente al dominio público y de coordinación en lo referente al dominio privado (Marienhoff, 1988).

De igual manera cabe destacar la relación del Estado frente al dominio público y al dominio privado. Se debe señalar que el Estado posee bienes en virtud de dos títulos diferentes: como poder público y a título privado. Los primeros formarían el dominio público; los otros el dominio privado (Marienhoff, 1988); en consecuencia, el Estado tendrá bienes que ostentan dos regímenes jurídicos diferentes como ya se ha señalado anteriormente, unos bienes que estarán regulados por normas de derecho privado y otros por normas de derecho público.

Sin embargo, se debe establecer cuando un bien pertenece al dominio público y cuando pertenece al dominio privado, bajo qué circunstancias se debe someter un bien a determinado régimen

jurídico. Para que un bien o cosa sea considerado como dependencia del dominio público, y sea sometido al régimen pertinente, es menester que dicho bien o cosa estén afectados al uso público, directo o indirecto (Marienhoff, 1988). Aquellos bienes que son de uso común de la comunidad, son aquellos que su uso público es directo, mientras que los bienes inherentes a la prestación de un servicio público han sido considerados como bienes de uso indirecto, entendiéndose como servicio público a la modalidad de la función administrativa por la que se substituye la actividad de los administrados en la satisfacción inmediata de las propias necesidades (Marienhoff, 1988), debiéndose señalar que dichos servicios de cualquier forma son prestados por el Estado.

Respecto del elemento teleológico del dominio público, los bienes sean de uso directo o indirecto, son bienes de uso público. En tal virtud estos bienes son considerados bienes finales o bienes de uso, son bienes con lo que quiere significarse que la cosa es directamente utilizada para la prestación del servicio público (Marienhoff, 1988). La dominialidad no abarcará a los bienes instrumentales, los cuales son considerados como bienes que prestan sus servicios al Estado, pero no afectan directamente a ningún servicio público, como por ejemplo el ferrocarril del Estado que está destinado solo a un servicio industrial. En el caso de los bienes instrumentales, son parte del Estado, pero formarán parte de su dominio privado al no ostentar las características señaladas de los bienes de dominio público. Por tanto, los bienes del estado pueden tener dos regímenes jurídicos cada uno con sus propias características, pueden pertenecer al régimen de dominio público o al régimen de dominio privado.

Esta clasificación de dominio público y dominio privado se pueden ver plasmada en el Código de Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), cuerpo normativo que en su Art. 419 señala que bienes son considerados como de dominio privado de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, estableciéndose como parámetro para esta diferenciación el hecho de que los bienes de dominio privado no están afectados a servicio

público alguno.

La enajenación de un bien corresponde al derecho que tiene el propietario de este para transferir ese bien a otra persona. Para que la transferencia se genere se deben considerar siempre el título y el modo de adquirir. El título constituirá el acto o hecho que sirve de antecedente para la adquisición de dominio, mientras que el modo de adquirir es el hecho o acto que produce efectivamente la adquisición del dominio; por ende solo con el título no se adquiere el dominio de las cosas, pero de este nace un derecho de exigir que posteriormente se transfiera el dominio mediante el modo de adquirir. (Peñailillo D., 2006).

A continuación, estudiaremos si tanto bienes de dominio público y privado pueden gozar plenamente del derecho a la propiedad, y si no pudieran determinar las motivaciones para aquello.

4.- Limitaciones a la propiedad por el interés público.

En primer lugar, se debe establecer que la propiedad no es absoluta, exclusiva y perpetua, a pesar de que estos han sido considerados como sus caracteres. El usar y disponer la propiedad implica siempre el tener limitaciones sobre ella. Las limitaciones a la propiedad siempre estarán reguladas por leyes y reglamentos dictados para el efecto. Dentro de las limitaciones a la propiedad se comprenden dos esferas del derecho: el público y el privado, ya que la limitación de la propiedad estará regulada tanto por la ley civil como por la ley administrativa.

Esto se produce ya que la propia naturaleza del dominio público conlleva a que los bienes pertenecientes a dicho régimen se regulen por normas de derecho público, en cambio los bienes que pertenecen al dominio privado se someten a normas de derecho privado, lo que se traduce en definitiva en una diferencia de régimen jurídico (Parejo Alfonso, 2014), en cuanto los bienes de dominio privado son bienes que se ubican dentro del tráfico comercial (Rebaza W., 2008) mientras que los de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles.

En tal virtud, las limitaciones también se derivan siempre de una norma, pudiendo algunas no tener el carácter de generalidad, ni ser constantes y actuales. Las limitaciones vendrán a la especie de las restricciones que constituyen el género.

Las limitaciones a la propiedad privada, tanto las privadas como las públicas, se inspiran en un mismo principio filosófico-político: la solidaridad social, que en el plano jurídico positivo se imponen como reglamentación legal al ejercicio del derecho de propiedad (Dromi R., 1985)

Los ámbitos del derecho privado como del derecho público relacionados a las limitaciones a la propiedad y a su interés, darán lugar a dos categorías de limitaciones: limitaciones en interés privado y limitaciones en interés público, sometiéndose las primeras al derecho civil y las segundas al derecho administrativo.

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

El interés público derivado de estas limitaciones puede ser de orden social, económico, cultural, militar, etc.

La Constitución establece expresamente limitaciones a la propiedad privada por causa de interés público: expropiación y requisición, prohibiendo categóricamente la confiscación (Dromi R., 1985). Entre otras limitaciones se puede señalar a la ocupación temporánea, decomiso, restricción, servidumbre, expropiación requisición. Así aparecen distintas figuras de limitaciones administrativas por razones de utilidad pública.

La más común entre estas limitaciones es la expropiación, aquella potestad que tiene el Estado por causas de utilidad pública o de interés público, en la que se priva del derecho de propiedad que goza una persona, a cambio

de una indemnización económica. (Jaramillo H., 2005). En este sentido es evidente que hay límites a la propiedad, inclusive aquellos que transfieren la misma desde un régimen de dominio privado a uno de dominio público como es el caso de la expropiación.

También se debe señalar que las limitaciones por razones de urbanismo y ambiente aparecen como herramientas que sirven a los entes públicos para limitar derechos por razones del bien común; pudiendo promover planes urbanísticos cuyos efectos producirán limitaciones a la propiedad, como restricción, servidumbre o expropiación.

Por ejemplo, en el caso de la zonificación urbana, esta implica que, bajo el poder de policía que detenta los municipios, pueden establecer limitaciones a la propiedad para reglamentar el goce de dicho derecho. Por tanto, los municipios pueden regular el uso de suelo, la altura de edificaciones, líneas de fábrica, el cumplimiento de exigencias para garantizar la salud de la población, distribución de espacios verdes, etc. La zonificación en ningún momento atenta contra el derecho de la propiedad, al contrario, lo reglamenta.

Las limitaciones a la propiedad conllevan a que los individuos sufran algunos perjuicios. Los perjuicios ocasionados a la propiedad privada en trabajos públicos son restricciones que deben estar reguladas y cuando la reglamentación sobrepasa el límite de la razonabilidad sería inconstitucional. El vivir en comunidad necesariamente va a conllevar a la limitación de los derechos individuales, siempre se velará por el bienestar social de la comunidad, que por el particular. El comportamiento estatal lesionará derechos de la propiedad solo cuando este sea aplicado con arbitrariedad.

5.- Restricciones a la propiedad por el interés público

Las restricciones son condiciones o prohibiciones al ejercicio normal que tiene el propietario de un bien, ya sea de dominio público y ordinario, de usar gozar o disponer del mismo.

En tal virtud, lo que generarán las restricciones es la reducción del carácter absoluto del derecho a la propiedad. Las restricciones se establecen con el fin de que se use de mejor forma el derecho de la propiedad, pero en relación a toda la comunidad. Esta figura se identifica con el poder de policía de los municipios. Así, la restricción constituirá una tolerancia que el propietario tiene que soportar. Las restricciones no afectan al carácter absoluto y perpetuo del dominio y son de carácter general lo cual implica que todas las personas deben sufrir en igual medida la restricción impuesta.

De conformidad con lo expuesto se establecen los caracteres jurídicos de las restricciones: a) Es general, constante y actual. Las restricciones se aplican de manera general para todos los propietarios y de forma igualitaria, a diferencia de la servidumbre y de la expropiación. De igual forma existe vigencia continuada de la restricción, a diferencia de la expropiación de la servidumbre que son potenciales y no para todas las personas. b) Impone obligaciones de no hacer, dejar hacer y hacer. Es común que las restricciones impliquen la imposición de obligaciones negativas de no hacer o de dejar hacer. Las obligaciones de no hacer implicarán el abstenerse de realizar un acto determinado. Las obligaciones de dejar hacer comprenden una tolerancia sobre determinado acto. No es común encontrar restricciones positivas, pero hay la posibilidad de que estas se generen. c) Es variada e ilimitada en número y clase. El contenido de las restricciones puede ser variado y diverso, no existe un número taxativo de ellas. Así las mismas pueden tener un origen diverso siempre que no afecten la plenitud del derecho de propiedad. d) No se indemniza. Al ser una condición legal al ejercicio del derecho de la propiedad, no es una carga que perjudique dicho derecho y que tenga que ser reparada o indemnizada. Por excepción puede ser indemnizada la restricción cuando por trabajos realizados por la administración, se cause un perjuicio en el bien de determinado propietario. e) Es imprescriptible. Las restricciones son irrenunciables y no se extinguen por su uso o desuso. f) Recae sobre cualquier bien: Pueden recaer tanto sobre bienes muebles como inmuebles. g) Es ejecutoria:

El particular no puede interponer acciones que pueda paralizar los trabajos, el particular solo puede reclamar por los daños y perjuicios causado. Cuando las restricciones son comunes se trata de una ejecución administrativa, cuando las restricciones son especiales, la ejecución es judicial. h) Genera derechos: Los administrados y vecinos pueden exigir el cumplimiento de las restricciones.

Se deben establecer límites frente al poder administrativo restrictivo, ya que el mismo no puede ir más allá de una condición normal del ejercicio dominial (Dromi R., 1985). El propio Estado inclusive puede ponerse sus propias restricciones en la administración de sus bienes. En consecuencia, son tres los límites jurídicos de las restricciones: a) Razonabilidad: Las restricciones deben ser proporcionales a las necesidades administrativas que hay que satisfacer. b) Integridad: Las restricciones no pueden desintegrar una propiedad. c) Legitimidad: El acto estatal debe ser válido, en cuanto a forma, competencia, voluntad y objeto.

Por ejemplo, consideremos que el Estado pretende enajenar un bien del dominio privado, el cual es transmisible por su propia naturaleza. Sin embargo, el propio Estado no puede salir a vender dicho bien en el mercado, ya que como restricción ha establecido que el mismo sea rematado con el fin de obtener el mayor ingreso en beneficio de la ciudadanía. Si el Estado no encuentra un particular que le interese la adquisición del bien en el remate, el mismo se declarará como desierto, y no será posible la enajenación de dicho bien por otro mecanismo. Así la el propio Estado tendrá la facultad de convocar nuevamente a dicho remate. (Pérez E., 2009)

En lo que se refiere a la competencia para establecer restricciones se determina que las restricciones pueden emanar tanto del gobierno central como de los gobiernos autónomos descentralizados. En cuanto a la jurisdicción que derive de conflictos relacionados a las restricciones, los mismos deben ser ventilados ante los jueces de lo contencioso administrativo, ya que se deberán aplicar normas derecho

público, administrativo y constitucional.

Los afectados ya sean por restricciones o limitaciones, siempre tendrán la posibilidad de acudir a los órganos judiciales, y obtener de ellos la tutela efectiva, imparcial y expedita de sus derechos e intereses, garantizando que sean de obligatorio cumplimiento las resoluciones judiciales, aquello que se ha denominado potestad jurisdiccional. (Zavala J., 2000)

El acudir a los órganos jurisdiccionales no garantiza que el afectado tenga una resolución positiva, sin embargo, podrá entrar en debate la limitación o restricción si fuere pertinente.

Conclusiones

El derecho a la propiedad tiene tanto restricciones, en una concepción general, y limitaciones mucho **más específicas**. Estas últimas se presentan ya sean por razones de interés público o por intereses privados. Desde un punto de vista positivista, la norma jurídica es la que establecerá dichas limitaciones, ya sea dentro del derecho administrativo como del derecho civil.

Esto quiere decir que, si bien el derecho a la propiedad se encuentra reconocido como un derecho civil, la práctica del mismo tiene máximas. Estas máximas constituyen las limitaciones y restricciones a dicho dominio.

Si bien existe una lógica en el aspecto de que el derecho a la propiedad tenga limitaciones por razones de interés público, considerado que los intereses colectivos y de la comunidad deberían estar por sobre los intereses particulares, sin embargo, habría que definir con mayor minuciosidad quienes determinan qué intereses son públicos y cómo ponderarlos por sobre los intereses particulares.

No nos olvidemos que en los Estados democráticos, los ciudadanos elegimos quienes nos representan en las diferentes funciones y estamentos, por ende serán personas naturales quienes presidan las instituciones estatales, y estas serán quienes deberán fundamentar en su momento la razón por la cual hay intereses públicos o intereses comunales, por sobre

intereses particulares, por sobre la propiedad de determinados bienes.

La motivación para aquello será fundamental para que los ciudadanos comprendan los alcances, restricciones y limitaciones que cada uno tiene sobre su derecho a la propiedad. Además, la motivación generará que las decisiones adoptadas por los gobernantes en este sentido gocen de legitimidad, procurando mantener la armonía ciudadana, y fortaleciendo los sistemas democráticos.

Referencias bibliográficas

- Dromi, R. (1985). *Derecho Administrativo Económico*. Buenos Aires: Editorial Astrea, 1985.
- Dromi, R. (1996). *Derecho Administrativo*. Buenos Aires: Ediciones Ciudad Argentina.
- García, E. (1954). Sobre la Imprescriptibilidad de Dominio Público *Revista de Administración Pública*.
- Gordillo, A. (2014). *Tratado de Derecho Administrativo y Obras Selectas*. Buenos Aires: Fundación de Derecho Administrativo.
- Jaramillo H. (2005). *Manual de Derecho Administrativo*. Loja: Universidad Nacional de Loja.
- Marienhoff, M. (1988). *Tratado de Derecho Administrativo*. Tomo V. Buenos Aires: Abeledo-Perrot.
- Marienhoff, M. (1960). *Tratado del Dominio Público*. Buenos Aires: Tipográfica Editora Argentina.
- Parada, R. (2010). *Derecho Administrativo III, Bienes Públicos, Derecho Urbanístico*. Madrid: Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales S.A.
- Parejo Alfonso, L. (2014). *Lecciones de Derecho Administrativo*. Valencia: Tirant Lo Blanch.
- Peñailillo D. (2006) *Los bienes, la propiedad y otros derechos reales*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- Pérez, E. (2009). *Derecho Administrativo*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Rebaza, W. (2008). Acerca del dominio público y el dominio privado del Estado. A propósito de sus definiciones en la Nueva Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento. *Revista Derecho & Sociedad*.
- Rodríguez Undurraga, A. A. (1974). *Los Bienes y los Derechos Reales*. Santiago: Editorial Nascimento.
- Sayagues E. (2002). *Tratado de Derecho Administrativo*. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.
- Secaira, P. (2004). *Curso breve de derecho administrativo*. Quito: Editorial Universitaria.
- Zavala J. (2000). La unidad jurisdiccional *Revista Iuris Dictio*.