

RECIENTES CAMBIOS JURISPRUDENCIALES EN RELACION AL JUSTIPRECIO EXPROPIATORIO

BEATRIZ LEAL DE BREWER

Investigadora adscrita al Instituto de Derecho
Público. Universidad Central de Venezuela.

I. SITUACION ANTERIOR

En materia de indemnización de los bienes expropiados, la jurisprudencia, hasta 1978, había mantenido el criterio de que el precio a pagar en la expropiación debía responder, en forma estricta, a lo establecido en el artículo 35 de la Ley de Expropiación por causa de utilidad pública o social, según el cual: "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 trasmisión 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".

De acuerdo a este artículo, el punto de partida para calcular el justiprecio era el Decreto de expropiación. Conforme a la expresión de la ley, el justiprecio debía tomar en cuenta los valores existentes antes del Decreto de expropiación, de afectación o de ejecución, aun cuando la expropiación, *efectivamente hablando*, se realizara muchos años después de haberse dictado dicho Decreto.

Muchas veces los Decretos de expropiación no se dictaban para que, realmente, fueran ejecutados en un lapso determinado de tiempo, sino que buscaban sólo afectar la propiedad en forma prolongada, convirtiéndose en lo que se conoce como "afectaciones eternas",¹ bien porque no se tuvieran los

1. Ver Brewer-Carías, Allan R.: "Las Expropiaciones Urbanísticas", en *Jurisprudencia de la Corte Suprema 1930-1974 y Estudios de Derecho Administrativo*, Tomo VI; *La Propiedad y Expropiación por causa de Utilidad Pública o Interés Social*. Instituto de Derecho Público, Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas, Universidad Central de Venezuela, Caracas, 1979, pp. 76 y ss.

planes o programas para la realización de las obras o porque no existieran las previsiones presupuestarias para ejecutar la expropiación. En estos casos, la finalidad del Decreto que es expropiar, no lo era efectivamente, sino que se convertía en una congelación de los precios del bien expropiado, al tenerse que tomar en cuenta los valores que existían antes del Decreto, aun cuando la expropiación se realizara décadas después. En realidad, el Decreto de expropiación debe perseguir su fin que es expropiar, y si este fin no se cumple habría una desviación de poder ya que, a la larga, se perseguirían fines distintos a los previstos en la ley, como la congelación de precios o la congelación urbanística de la propiedad.

En el año 1977, se trató de corregir, en vía ejecutiva, esta situación irregular, provocada por la interpretación literal de la Ley, mediante la Circular N° 21, del 27 de octubre de 1977, suscrita por el Ministerio de la Secretaría de la Presidencia de la República y dirigida a todos los Ministros. Entre otras prescripciones este documento señaló lo siguiente:

1. Las expropiaciones "...tendrán por objeto exclusivo declarar la necesidad de que sean expropiados bienes determinados de propiedad particular que deban considerarse *indispensables* para la realización de una obra pública...".²

2. No se declarará la expropiación sin que el organismo demuestre: a) que se han elaborado *los planes* para el desarrollo de la obra; b) que se tiene una *previsión presupuestaria* para la ejecución de la obra.

3. "Deberán evitarse los *retardos injustificados* en la cancelación de los montos de indemnización que correspondan legalmente a los expropiados...".³

Sin embargo, se trataba solamente de una voluntad por parte del Ejecutivo, que buscaba evitar que se continuasen dictando Decretos de expropiación sin vocación verdadera de ser ejecutados, sólo para congelar los precios en virtud de la interpretación jurisprudencial que predominaba. La Corte Suprema de Justicia, sin embargo, continuaba interpretando en forma estricta y literal el artículo 35 de la Ley, en el sentido de hacer depender el justiprecio de los valores existentes antes del Decreto de afectación, aun cuando la expropiación y el justiprecio se realizaran décadas después de dictarse aquél.

Esta situación comenzó a variar en la jurisprudencia, a partir de la sentencia del 24 de julio de 1978, dando origen a una modificación de los criterios impuestos por la Corte Suprema, a cuyo análisis se destinan estas notas.

2. Ver Brewer-Carías, Allan R.: *loc. cit.*, p. 91.

3. Ver Brewer-Carías, Allan R.: *loc. cit.*, p. 92.

II. EVOLUCION JURISPRUDENCIAL RECIENTE

1. *Sentencia del 24 de julio de 1978*

Con motivo de la solicitud de nulidad contenida en un recurso de ilegalidad intentado contra un Decreto de expropiación que no se ejecutaba y que estaba originando una "afectación eterna", y a pesar de que en la Corte Suprema de Justicia en Sala Político-Administrativa, en sentencia del 24 de julio de 1978⁴ declaró sin lugar dicho recurso, en unas "Consideraciones finales", la Corte se refirió al problema de las llamadas afectaciones externas, al considerar que después de dictado un Decreto de expropiación, la ejecución de éste debía realizarse dentro de un lapso de tiempo razonable, y pasado este tiempo, las personas podían acudir a los tribunales a defender sus derechos —sin la necesidad de que se impugnase el Decreto— para que se las expropiase o para que se las declarase excluidas de la expropiación. La Corte, por tanto, consideró que existían otras vías a través de las cuales el propietario podía hacer valer sus derechos.

La sentencia consideró que aunque ninguna de las leyes que tenían que ver con expropiación establecían plazos para proceder a ejecutarla, luego de que ésta era decretada, se suponía que el legislador había pensado que debía procederse con los pasos siguientes: con la gestión o el arreglo amigable; o el juicio, de no lograrse un acuerdo.

Por ello, la sentencia consideró que era ilógico que después de publicado el Decreto de expropiación, la misma autoridad que lo dictó no le diera cumplimiento y mantuviera en la incertidumbre a quienes esperaban del Estado seguridad jurídica en sus relaciones con ellos "...dada la garantía constitucional que ampara el derecho de propiedad".⁵

La Corte, en esta forma expresó: "...por mandato del constituyente y del legislador ordinario, una justa indemnización es debida al propietario, no sólo en caso de expropiación, propiamente dicha, ...cuando coactivamente se le obligue a ceder su propiedad, sino... cuando se le prive de una utilidad, quedan gravados sus bienes por una servidumbre o sufra un daño permanente que se derive de la pérdida o disminución de sus derechos".⁶

"...Para que la expropiación sea justa se requiere que ella constituya la más exacta y completa reparación del perjuicio inmediata y directamente experimentado por el propietario, a consecuencia de la expropiación, en el mo-

4. Ver sentencia de 24 de julio de 1978, en Brewer-Carías, Allan R.: *loc. cit.*, pp. 87 y ss.

5. Ver Brewer-Carías, Allan R.: *loc. cit.*, p. 88.

6. Ver Brewer-Carías, Allan R.: *loc. cit.*, pp. 88-89.

mento en que el bien expropiado pase del patrimonio de éste al del expropiante".⁷ (Subrayado nuestro).

"...Estando subordinado el justiprecio... 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 prestaciones de ambas partes, en conformidad con el precepto constitucional que exige el pago de una justa indemnización... Pero, si por negligencia del expropiante, aquel lapso se prolonga por mayor tiempo que el previsto, es probable que al practicar el avalúo... resulten *injustamente lesionados los derechos* del propietario y, por ende, violado el artículo 101 de la Constitución, debido a que... el valor de un bien puede modificarse sustancialmente en el curso de pocos años"⁸ (Subrayado nuestro).

En estos casos, la sentencia sugirió que podía aplicarse en el campo del derecho público, la figura del retardo perjudicial propia del derecho privado, para buscar una declaratoria judicial de que se le expropiase o no, derivada del injustificado retardo.

Esta sentencia fue muy importante, pues es el punto de partida de los cambios jurisprudenciales. Abrió el camino a una evolución jurisprudencial posterior en cuanto a lo que debe ser el justiprecio, y aun cuando declaró sin lugar el recurso intentado, contiene unas "consideraciones finales" en torno a la materia y sobre las vías a través de las cuales los particulares pueden hacer valer sus derechos. Establece, además, cuáles son los principios establecidos en la Constitución, en el artículo 101, en concordancia con los artículos 35 y 36 de la Ley de Expropiación, exigiendo que debe privar la Constitución sobre la ley.

Para ello, destaca la seguridad jurídica que debe el Estado otorgarle a los ciudadanos, dada la garantía del derecho de propiedad, y la existencia de un equilibrio entre los poderes del Estado y los derechos de los particulares, de manera que la extinción de la propiedad tenga por contrapartida una serie de garantías de orden jurídico y patrimonial. En particular, que el expropiado debe recibir el valor exacto de lo que cede, de manera que el patrimonio de uno y otro no experimente mengua ni incremento alguno, buscándose que el propietario no se enriquezca ni se empobrezca.

7. Ver Brewer-Carías, Allan R.: *loc. cit.*, p. 89.

8. Ver Brewer-Carías, Allan R.: *loc. cit.*, pp. 89-90.

2. Sentencia del 19 de junio de 1979

La Corte Suprema de Justicia en Sala Político-Administrativa con motivo de la impugnación de un avalúo, en sentencia del 19 de junio de 1979,⁹ al declarar con lugar el recurso, ratificó en la sentencia el principio que había establecido en numerosos fallos precedentes según el cual "...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"¹⁰ (Subrayado nuestro).

Se mantiene así el criterio respecto de lo que debe lograrse con la indemnización: que el expropiado no queda más rico ni más pobre de lo que era antes de la expropiación, por lo que el valor del bien debe ser el que tenga para el momento del avalúo y no para el momento del decreto de expropiación.

Por ello, la sentencia señala que si la Corte siguiera interpretando el artículo 35 de la ley en el sentido de que "...los precios medios a que se hayan vendido en los últimos doce meses inmuebles similares",¹¹ debían contarse hacia atrás a partir de la fecha del Decreto de expropiación, es decir, los últimos doce meses anteriores al Decreto de expropiación, ello estaba en contradicción con la justicia de la indemnización. Por ello, la sentencia señala que: "...como la economía venezolana ha adquirido un vertiginoso ritmo expansivo a tal punto que en dos o tres años un inmueble aumenta valor en un cincuenta, un ochenta y hasta en un cien por ciento, de continuarse sosteniendo la interpretación antes expuesta, se podría quebrantar el principio..." del "...pago de una justa indemnización consagrada por nuestra Carta Fundamental en su artículo 101, ocasionado 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".¹²

9. Ver sentencia del 19 de junio de 1979, de la Corte Suprema de Justicia en Sala Político-Administrativa, aparecida en *Repertorio Forense*, 3er. trimestre, tomo 52. Caracas, 1979, pp. 406-409; y Comentario de Nelson Rodríguez García: "Comentarios sobre Criterios de Valoración Expropiatoria. Elementos del Justiprecio. Momento de la Valoración. Principio de Valor Real y el artículo 101 de la Constitución", en *Revista de Derecho Público* N° 1, enero-marzo, 1980, Editorial Jurídica Venezolana, Caracas (1980), pp. 185-186.

10. Ver sentencia del 19 de junio de 1979, *loc. cit.*, p. 406.

11. Ver sentencia del 19 de junio de 1979, *loc. cit.*, p. 406.

12. Ver sentencia del 19 de junio de 1979, *loc. cit.*, pp. 406-407.

La sentencia además, recoge algunas de las consideraciones finales de la sentencia del 26 de julio de 1978, anteriormente comentada, cuyos criterios comparte.

Por otra parte, explica la sentencia, que la Corte ha comenzado a abandonar la jurisprudencia anterior en materia de justiprecio la cual, debido a la ambigua redacción del artículo 35 de la ley y al uso de la copulativa "y" en su texto, llevaba a retrotraer el lapso de seis meses antes del Decreto de expropiación para fijar el valor establecido en los actos de transmisión del inmueble, al igual que el lapso de los doce meses anteriores al Decreto para determinar los precios medios de inmuebles similares. Al aplicar el artículo estrictamente en esta forma, considera la Corte que se va en contra del principio de justa indemnización establecido en el artículo 101 de la Constitución.

La Corte en efecto, textualmente señaló lo siguiente: "Además, la jurisprudencia que desde esta última fecha [26 de julio de 1978] señalada comenzó a abandonar la Corte, está motivada por la antigua redacción del mencionado artículo 35, que al incluir la copulativa «y» en su redacción, arriba transcrita, impulsa al intérprete de ella a relacionar la fecha del decreto expropiatorio como base para retrotraer tanto el lapso de más de seis meses 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".¹³

En el caso debatido en el juicio que provocó esa sentencia, la fecha del Decreto de expropiación fue el 2 de marzo de 1973, y el avalúo se llevó a cabo el 28 de junio de 1976. Ante esto señala la sentencia que "...es público y notorio que en ese lapso el valor de los inmuebles ...fue afectado por una súbita alza como hasta ahora no había 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".¹⁴

La justa indemnización, ratifica esta sentencia, es una garantía constitucional, por lo que debe acogerse el valor que tenga el bien para el momento del avalúo, que en el caso concreto fue realizado tres años después del Decreto de expropiación y no para el momento en el cual éste fue dictado. En esta

13. Ver sentencia del 19 de junio de 1979, *loc. cit.*, p. 407.

14. Ver sentencia del 19 de junio de 1979, *loc. cit.*, p. 407.

forma, la sentencia estima que el justiprecio debe adaptarse a los valores del mercado actual.

La Corte declaró con lugar la impugnación del avalúo y ella misma determinó que fijaría la indemnización definitiva a pagarse, oyendo el dictamen de dos peritos designados al efecto.

La sentencia tuvo, sin embargo, un voto salvado en el cual se estimó que con el fallo, al hacerse una interpretación *extralege* del artículo 35 de la ley: "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",¹⁵ considerándose que más bien, cuando "...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".¹⁶

Esta solución, sin embargo, en principio no sería práctica, pues se conoce el retardo de la administración de justicia, por lo que en realidad transcurrirían demasiados años entre el momento de dictar el Decreto hasta llegarse finalmente a una decisión sobre daños y perjuicios.

3. *Sentencia del 25 de noviembre de 1980*

La Corte Suprema de Justicia en Sala Político-Administrativa, en la comentada sentencia del 19 de junio de 1979, declaró con lugar la impugnación del avalúo practicado, procediendo la Corte a fijar la indemnización definitiva, en base a un avalúo por peritos designados por la Corte. Posteriormente, en sentencia del 25 de noviembre de 1980,¹⁷ la Corte procedió de la misma manera, fijando el monto de la indemnización a pagar luego del dictamen de expertos. En la sentencia, por tanto, se acoge, en realidad, el informe pericial en el cual los peritos llegaron a determinar la indemnización correspondiente tomando en cuenta dos avalúos: uno, establecido en base a "...los precios medios a que se hayan vendido en los últimos doce meses inmuebles similares" contados hacia atrás a partir de la fecha del Decreto de expropiación (14-2-1973), y otro, tomando como base los precios medios señalados, pero en los doce meses contados hacia atrás, pero a partir de la fecha del avalúo presentado (18-3-1980).¹⁸

15. Ver sentencia del 19-6-79, *loc. cit.*, p. 408.

16. Ver sentencia del 19 de junio de 1979, *loc. cit.*, p. 409.

17. Ver sentencia del 25 de noviembre de 1980, de la Corte Suprema de Justicia en Sala Político-Administrativa, consultada en original, pp. 1-6.

18. Ver sentencia del 25 de noviembre de 1980, *loc. cit.*, p. 3.

Comparando el resultado de los dos avalúos, ratifican el criterio que sustenta la Corte en sentencia del 19 de junio de 1979, de que si se toma en cuenta sólo el avalúo en base a los precios de 1972, fecha precedente al Decreto de expropiación al cual hace referencia la ley, "...ello constituiría una flagrante injusticia..."¹⁹ y estaría en contradicción con el artículo 101 de la Constitución que invoca el precepto de una justa indemnización. Por ello estimaron que era necesario, para andar dentro de la mayor justicia, tomar también en cuenta el promedio del año anterior al avalúo definitivo realizado en 1980.

Ahora bien, como el expropiado se había obligado en Acta Convenio suscrita con el Procurador General de la República a vender a los precios del año 1976 —que venía a ser prácticamente el término medio entre 1972 y 1980—, la Corte acogió el precio medio estipulado en estos dos avalúos (de 1973 y de 1980). Además, la sentencia reconoció que se le adeudaban al expropiado los intereses que le hubiesen producido los bonos de la deuda pública desde el momento en que se le han debido pagar, es decir, desde 1976, y debían agregarse al justiprecio del terreno.

Esta sentencia es importante porque la Corte acoge el cambio jurisprudencial iniciado con la sentencia del 24 de julio de 1978, continuando así, la evolución jurisprudencial en cuanto al justiprecio.

4. Sentencia del 16 de diciembre de 1980

En sentencia del 16 de diciembre de 1980, la Corte Suprema de Justicia en Sala Político-Administrativa,²⁰ con motivo de la impugnación de un avalúo en un juicio expropiatorio, acoge el dictamen o avalúo de los expertos, considerando que el cálculo efectuado por ellos para la determinación de la indemnización, se haya ceñido a la ley. Los peritos, en efecto, acogieron la nueva jurisprudencia de la Corte con relación al justiprecio definitivo y recogen lo expuesto en la citada sentencia del 19 de junio de 1979, según la cual "...la indemnización ...está destinada a compensar el perjuicio económico sufrido como consecuencia de la expropiación. Esa indemnización ...debe corresponder al valor actual del precio..."²¹ Para llegar a esta conclusión citan lo expuesto en las consideraciones finales de la sentencia del 24 de junio de 1978, citada igualmente en la sentencia del 19 de junio de 1979: "...Para que la indemnización sea justa se requiere que ella constituya la más exacta y completa reparación del perjuicio inmediata y directamente experimentado

19. Ver sentencia del 25 de noviembre de 1980, *loc. cit.*, p. 3.

20. Ver sentencia del 16 de diciembre de 1980, de la Corte Suprema de Justicia, en Sala Político-Administrativa, consultada en original, pp. 1-20.

21. Ver sentencia del 16 de diciembre de 1980, *loc. cit.*, p. 3.

por el propietario a consecuencia de la expropiación, en el momento en que el bien expropiado pase del patrimonio de éste al del expropiante".²²

Si bien los peritos acogen lo expuesto en esas sentencias y señalan que vienen a confirmar y ratificar la opinión que por muchos años han sustentado peritos, advierten que la Corte no se pronunció en la sentencia sobre el hecho de que: "En ningún caso puede ser tomado en cuenta el mayor valor de los inmuebles por razón de su proximidad de las obras en proyecto".²³ Por ello estimaron que si se realizara el avalúo tomando como referencia las "...ventas de inmuebles similares realizadas posteriores no sólo a la fecha del decreto, sino como ...en el caso que nos ocupa, también posteriores a la fecha de construcción de la obra..."²⁴ y se le pagase al expropiado un precio actualizado, debido al ritmo expansivo en la economía venezolana en donde un inmueble aumenta su valor hasta en un cien por ciento, y sumado a esto, el aumento del precio por su proximidad a la obra, se le estaría "...enriqueciendo en detrimento del patrimonio nacional en vista de que él no ha hecho nada para motivar lo que está causando la mayor parte del aumento en valor de su inmueble...",²⁵ y así quedaría violado el principio de justa indemnización que consagra la Constitución en su artículo 101.

En su dictamen, los peritos tomaron en cuenta el valor fiscal del inmueble declarado o aceptado por el propietario. En cuanto al valor establecido en los actos de transmisión realizados por lo menos seis meses antes del Decreto de expropiación, también lo analizaron, pero debido a que el acto de transmisión fue realizado 11 años antes de la fecha del decreto, no utilizaron ese elemento para determinar el justiprecio. Por último, en cuanto a los precios medios a que se hubieran vendido en los últimos doce meses anteriores al Decreto de expropiación, inmuebles similares, ante el temor de que los vendidos antes del avalúo estuvieran influenciados por la obra que se construía (autopista Guarenas-Guatire), y como no existían datos de inmuebles similares en cuanto a terreno y construcción, tomaron en cuenta, en cuanto al valor del terreno, los precios medios en los últimos doce meses anteriores al Decreto de expropiación, para luego sumarle el valor de las bienhechurías según fueron avaluadas por la comisión que realizó el avalúo para la ocupación previa.

A esto agregaron los expertos otras circunstancias que influían en las operaciones y cálculos que se hicieron para fijar su justo valor. Como se esta-

22. Ver sentencia del 16 de diciembre de 1980, *loc. cit.*, p. 3.

23. Ver sentencia del 16 de diciembre de 1980, *loc. cit.*, p. 5.

24. Ver sentencia del 16 de diciembre de 1980, *loc. cit.*, pp. 5-6.

25. Ver sentencia del 16 de diciembre de 1980, *loc. cit.*, p. 6.

ban tomando en cuenta los precios medios a que se hubieran vendido inmuebles similares en los últimos doce meses antes del Decreto de expropiación, los peritos consideraron que el monto de la indemnización debía ser actualizado con el fin de no empobrecer ni enriquecer al expropiado. Para ello, calcularon el incremento del costo de la vida, desde la fecha del Decreto de expropiación hasta la fecha del avalúo, de acuerdo a estadísticas del Banco Central de Venezuela, aplicando la cifra obtenida al valor del inmueble determinado para la fecha del decreto de expropiación.

En definitiva, los peritos tomaron en cuenta el valor de los precios medios obtenidos en los últimos doce meses antes del Decreto de expropiación, más el valor de las bienhechurías, según el avalúo de la comisión. Este valor, promediado con el valor fiscal, se actualizó según el incremento del costo de la vida, llegando así a una cifra que compensaría "...el perjuicio económico sufrido como consecuencia de la expropiación de la manera más justa, exacta y completa...".²⁶

Esta sentencia es importante porque acoge el principio de la justicia —justa indemnización— contenido en el artículo 101 de la Constitución, y además de aplicar lo indicado en el artículo 35 de la Ley, actualiza el precio con el incremento del costo de la vida según las estadísticas del Banco Central de Venezuela, sin llegar a tomar sólo el valor del inmueble antes del avalúo, por poder estar éste influenciado e inflado como consecuencia de la obra que se realizaba.

III. CONCLUSION

Lo importante de estas sentencias es que se ha abierto el camino a una evolución jurisprudencial en torno al justiprecio, partiendo de lo que debe ser, en justicia, la indemnización según el principio establecido en el artículo 101 de la Constitución. Dada la garantía constitucional que protege el derecho de propiedad, la justa indemnización con motivo de la expropiación debe calcularse de manera que el expropiado no quede ni más rico, ni más pobre, por lo que, con el crecimiento vertiginoso de la economía en los últimos años, se lo debe compensar con el valor actual del bien expropiado, de manera que reciba el valor exacto del inmueble tomado para el momento del avalúo y no para el momento del Decreto de expropiación. En esta forma, la extinción de la propiedad debe tener por contrapartida una serie de garantías, de manera que exista un equilibrio entre los poderes del Estado y los derechos de los particulares.

26. Ver sentencia del 16 de diciembre de 1980, *loc. cit.*, p. 18.

En cuanto a las últimas sentencias comentadas, en ellas se logra la actualización del precio de los inmuebles, aunque por distintas vías, sin abandonar totalmente la utilización, como parámetro, del Decreto de expropiación.

La sentencia del 25 de noviembre de 1980, en efecto, logra la actualización del precio utilizando el promedio de dos avalúos: uno, realizado tomando como base los precios medios establecidos en ventas de inmuebles similares, realizadas en los doce meses que preceden el Decreto de expropiación; y otro, tomando los mismos precios medios pero de operaciones realizadas antes de la fecha del justiprecio. En esta sentencia, sin embargo, no se hace referencia a la especificación del artículo 35 de la Ley, en el sentido, de que "...en ningún caso puede ser tomado en cuenta el mayor valor de los inmuebles por razón de su proximidad de las obras en proyecto".

Ahora bien, en la sentencia del 16 de diciembre de 1980, se actualiza el precio del inmueble tomando en cuenta otros factores. Los peritos señalan que no tomaron en cuenta las ventas de inmuebles similares realizadas con posterioridad a la fecha del Decreto, ante el temor de que los vendidos antes del avalúo estuvieran influenciados por la obra que se construye y no fueran así contra el espíritu de la Ley. Por ello, para el avalúo tomaron en cuenta los precios medios de inmuebles similares vendidos doce meses antes del Decreto de expropiación, más las bienhechurías, actualizando el valor, con el incremento operado en el costo de la vida de acuerdo a estadísticas del Banco Central de Venezuela.

En ambos casos se logró una actualización del precio por medios diferentes, ambas respondiendo al principio de la justicia, según el cual, el valor del inmueble debe responder al valor actual de éste para el momento en el cual el bien expropiado pase del patrimonio del particular al del expropiante.